



Hr Urmas Soosalu
Lohusuu Vallavalitsus
lohusuuvv@lohusuuvv.ee

Teie: 16.01.2012 nr 7-1.2/729-4

Meie: 07.03.2012 nr V 14-9/12/29579-6

Ehituskeeluvööndi vähendamine Lohusuu aleviku puhkeala detailplaneeringu alal

Austatud härra Soosalu

Olete esitanud oma 16.01.2012 kirjaga nr 7-1.2/29-4 taotluse ehituskeeluvööndi (edaspidi *EKV*) vähendamiseks Ida-Viru maakonnas Lohusuu vallas Lohusuu alevikus jätkuvalt riigi omandis oleva hoonestamata maa-alal Lohusuu aleviku puhkeala detailplaneeringu (edaspidi *DP*) alusel (koostaja: OÜ Zoroaster, töö nr 120811/DP), mis on vastu võetud Lohusuu Vallavolikogu 09.12.2011 otsusega nr 23.

Esitatud EKV vähendamise taotluse põhjenduste kohaselt olete seisukohal, et:

1. Avijõe ja Peipsi järvega seotud avaliku kasutusega ehitiste rajamisega kohta, kust on hea ülevaade nii jõe kui ka järvele, muutub piirkond atraktiivsemaks ja see mõjutab soodsalt ala külastatavust.
2. Kavandatav Lohusuu vabatahtliku päästeüksuse baseerumiskoht aitab kaasa piirkonna püsivale turvalisusele.
3. DP, mis on valdavas osas kehtiva üldplaneeringu kohane, koostatakse eelkõige avalikke huve silmas pidades puhkemajanduslikul eesmärgil ning kavandatud tegevuste hajutamiseks piisavalt suurel maa-alal, siis on kehtiva üldplaneeringu muutmine Avijõe kalda ehituskeeluvööndi osas DP raames põhjendatud ja vajalik.
4. DP koostamisel on arvestatud planeeritava ala ja selle lähiumbruse looduslike tingimuste, olemasolevate teede ja tehnovõrkude, väljakujunenud asustuse ning Avijõe kalda eripäraga.
5. Planeeringuala maismaaosal kaitstavaid loodusobjekte ei esine, mida planeeringuga kavandatavad tegevused mõjutada võiks, kuid kuna planeeringuala hõlmav Avijõgi on elupaigaks Eesti III kaitsekategooriasse kuuluvale harjusele, siis on koostöös Keskkonnaametiga välja töötatud planeeringulahendus, millel mõju harjuse elupaigale eeldatavalt puudub.
6. Hoonestusalade asukohad on planeeringu koostamise käigus välja valitud planeeringuala reljeefi, sh võimalikku üleujutuse ohtu, Avijõe arengu loogikat ning väärtuslike metsaalade paiknemist arvestades ning maapinna täitmist üleujutusohu vähendamiseks kavandatakse mahus, mis Avijõe veetasel eeldatavalt ei mõjuta.
7. DP tagatakse avalikud juurdepääsud Peipsi järve rannale ja Avijõe kaldale ning kavandatavate tegevustega kaasnevad mõjud keskkonnale on põhiliselt ehitustegevusega kaasnevad, lühiajalised ja lokaalsed;
8. Kuigi DP väljaarendamisega maa-ala kasutuskooormus mingil määral suureneb, ei lähe see vastuollu ranna ja kalda kaitse eemärkidega väljatöötatud planeeringulahendusega.

Keskkonnaamet on tutvunud EKV vähendamise taotluses välja toodud põhjendustega ning taotluse aluseks oleva DP tööga.

EKV vähendamisel lähtutakse looduskaitseseaduse (edaspidi *LKS*) § 40 lg 1 sätestatud tingimustest: arvestatakse ranna või kalda kaitse eesmärgi ning lähtutakse taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. Vastavalt *LKS* § 34 on ranna või kalda kaitse eesmärk rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Keskkonnaamet annab oma seisukoha EKV vähendamisele nimetatud asjaolusid kaaludes.

Faktilised asjaolud

DP ala hõlmab Ida-Viru maakonnas Lohusuu vallas Lohusuu alevikus Avijõe suudmealal asuvat eraomandis olevat Muuli katastriüksust (42001:001:0465) ning sellest lääne ja lõuna poole jäävat ca 5 m laiust ja põhja poole jäävat ca 6 ha suurust jätkuvalt riigi omandis olevat hoonestamata maa-ala.

Planeeringuala piirab põhja- ja idapoolsest küljest Avijõe jõgi ning läänepoolsest küljest Jõhvi-Tartu-Valga tee. Lõunapoolsest küljest piirneb planeeringuala maatulundusmaa sihtotstarbega Tartu mnt 4 (katastritunnusega 42002:002:0159) maaüksuse ja Peipsi järvega. Olemasolevatest rajatistest läbib planeeritavat maa-ala keskpinge õhuliin (1-20 kV).

Avijõe jõe EKV laius on *LKS* § 38 lõike 1 punkti 3 kohaselt 50 meetrit. *LKS* § 38 lõike 2 kohaselt ulatub jõe kaldal metsamaal EKV kalda piiranguvööndi piirini, mille ulatus on Avijõe jõel *LKS* § 37 lõike 1 punkti 2 kohaselt 100 meetrit.

Peipsi järve EKV laius on *LKS* § 38 lõike 1 punkti 2 kohaselt 100 meetrit.

EELISE (Eesti Looduse Infosüsteem - Keskkonnaregister) andmetel ei ole planeeringuala maismaa osas kaitstavaid loodusobjekte, kaitstavate liikide kasvukohti, samuti ei esine planeeringualal EÜ Nõukogu Direktiivi 2009/147/EÜ elupaiku, mille eesmärk on kaitsta linde ega EÜ Nõukogu Direktiivi 92/43/EMÜ looduslike elupaikade ja loodusliku loomastiku ja taimestiku elupaiku, mille ülesanne on kaitsta looma- ja taimeliike ning nende elupaiku ja kasvukohti. Planeeringuala piirneb Peipsi järve moodustatud Natura 2000 Sahmeni loodusala (RAH0000172) ja Sahmeni hoiuala (KLO2000092), mille kaitse-eesmärk on EÜ nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüübi – vähe- kuni keskoitelise mõõdukalt kareda veega järvede (3130, mis on kaitstava elupaigatüübi koodinumber vastavalt nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ lisale I) kaitse ning II lisas nimetatud liigi – hariliku tõugja (*Aspius aspius*) elupaiga kaitse. Osaliselt planeeringualasse ulatuv Avijõe jõgi on III kaitsekategooriasse kuuluva harjuse (*Thymallus thymallus*) elupaik ning Keskkonnaministri poolt 15.06.2004 vastu võetud määruse nr 73 „Lõhe, jõforelli, meriforelli ja harjuse kudemis- ja elupaikade nimistu“ § 2 jrk nr 5 kohaselt on Avijõgi kogu ulatuses lõhejõgi.

Planeeringuala asub Ida-Virumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ kohaselt kohaliku tähtsusega Lohusuu-Separa väärtuslikul maastikul nr 13. Maakonnaplaneeringuga ei ole planeeringualale piiranguid seatud. Lohusuu valla üldplaneeringu (OÜ Maaplaneeringud, 1999) seletuskirja kohaselt on planeeringus märgitud ära võimalikud telkimis- ja majutuskohad, mis jäävad ka Peipsi järve kaldale Lohusuu alevikku Avijõe suudmealale. Üldplaneeringuga on Avijõe paremale kaldale planeeritud uus turismisadam, maantee ja järve vahelisse kolmnurka ärimaa. Planeeritud kämping, külalissadam ja supelrand peavad moodustama ühtse puhkekompleksi. Üldplaneeringu kohaselt on DP maa-ala

juhtfunktsiooniks märgitud üldmaa, mille kohaselt on tegu maadega, mis peavad jääma üldkasutusse ning mille maakasutustingimuste kohaselt on lubatud rajada avalikku kasutusse jäävaid puhkeotstarbelisi ehitisi.

Lohusuu valla Peipsi järve äärses ranna-ala üldplaneeringu (Hendrikson ja Ko, 2011) järgi on Lohusuu vallas antud DP ala juhtotstarve määratud puhke- ja virgestusmaaks ning sadamamaaks. Ranna-ala üldplaneeringu üks prioriteete on puhke- ja turismimajanduse edendamine ning koostöös naaberomavalitsustega Peipsi põhjaranniku puhkeala väljaarendamine, kuna piirkonna puhkemajanduslik potentsiaal on seni kasutamata.

Lähtuvalt eeltoodust on DP kooskõlas nii Lohusuu valla üldplaneeringu kui ka Lohusuu valla Peipsi järve äärses ranna-ala üldplaneeringu üldiste arengusuundadega. Ehituskeeluvööndi vähendamise osas sisaldab DP kehtiva Lohusuu valla Peipsi järve äärses ranna-ala üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

DP seletuskirja ja põhijoonise (04.11.2011) kohaselt kavandatud ja LKS § 38 lõige 5 ja 6 erandiga on lubatud ehitada kavandatavad avalikult kasutatavad teed ja tänavad, tehnovõrgud ja -rajatised ning paadisillad kui need ei ole vastuolus kalda kaitse eesmärkidega.

DP seletuskirja ja põhijoonise (04.11.2011) kohaselt taotletakse ning Keskkonnaamet kaalub EKV vähendamise võimalikkust kavandatava kahe alljärgneva mü hoonestusalade ulatuses:

1. Moodustataval 100% sotsiaalmaa alaliigiga ühiskondlike ehitiste mü-l Tartu mnt 8 kuni 10 meetrini põhikaardile kantud veekogu piirist, kuhu on kavandatud ehitada 1–3 äriotstarbeta spordi- ja puhkeotstarbelist hoonet, milles nähakse ette ruumid paadisadama teenindamiseks, Lohusuu vabatahtliku päästeüksuse tarbeks ning töötute täiend- ja ümberõppeks;
2. moodustataval 100% sotsiaalmaa alamliigiga üldkasutataval mü-l Tartu mnt 12 kuni 55 meetrini põhikaardile kantud veekogu piirist, kuhu planeeritakse ehitada üks puhkeala teenindamiseks vajalik hoone.

Rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine

Kalda kaitse eesmärk on kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine.

Põhijoonisel (04.11.2011) planeeritud hoonestusalad paiknevad metsamaa kõlvikutel. Mü Tartu mnt 8 hoonestusalal on metsamaa kõlvik pindalaga ca 1600 m² ja mü-l Tartu mnt 12 ca 127 m².

LKS § 37 lõike 2 kohaselt on ranna ja kalda piiranguvööndis asuvate metsade kaitse eesmärk vee ja pinnase kaitsmine ja puhketingimuste säilitamine. Ranna piiranguvööndis on keelatud lageraie. Kalda piiranguvööndis ei tohi lageraielangi pindala olla suurem kui kaks hektarit, välja arvatud maaparandussüsteemi eesvoolu veekaitsevööndis maaparandushoiutööde tegemisel.

DP seletuskirjas on märgitud, et mü-l Tartu mnt 8 on kavandatud hoonestuse rajamisel soovitatav säilitada olemasolevat elujõulist kõrghaljastust maksimaalses mahus. Mü Tartu mnt 8 hoonestusalal on tegu ridaistutusega männimetsa kultuurpuistuga, kus ei ole teostatud vajalikke hooldusraideid. Antud ala hoonestamisel märgitud ulatuses hävineb olemasolev metsamaa kõlvik. Arvestades mü Tartu mnt 8 hoonestusala suurust ja asjaolu, et planeeringuala võimaldab paigutada hoonestusala ka väljapoole EKV-d ja metsamaa kõlvikut, ei ole sellises mahus hoonestusala planeerimine kalda metsamaa kõlvikule põhjendatud kuna see tegevus ei ühti kalda piiranguvööndi metsa kaitse eesmärkidega nii vee ja pinnase kaitsmise, kui ka puhketingimuste säilitamise osas. Hoonestusala on võimalik planeerida planeeringualal maanteega paralleelselt

kavandatud sõidutee lähistele väljapoole EKV ja metsamaa kõlvikut või soovitud asukohta vähendades hoonestusalust pinda minimaalseks, et ehitada üks hoone paadisadama teenindamiseks kõrghaljastust likvideerimata.

Mü Tartu mnt 12 hoonestusala ja EKV erandi alla kuuluv avalik parkla on planeeritud suuremalt jaolt metsamaa kõlvikule, mis piirneb EKV alast välja jääva põõsastikuga. Lähtuvalt eeltoodust ei ole mü-l Tartu mnt 12 hoonestusala planeerimisel arvestatud EKV-sse jäävate metsade säilitamisega, kuna on võimalik planeerida hoonestusala väljapoole EKV ala põõsastikuga kaetud alale.

Hoonestusaladel ei esine kaitstavaid liike, seega kavandatava tegevusega ei kaasne kaitstavate liikide olulist häirimist ning ei seata ohtu elupaikade, kasvukohtade ja kaitstavate liikide soodsat seisundit.

Kokkuvõtvalt on mü-l Tartu mnt 8 ja Tartu mnt 12 hoonestusaladel metsa raadamisel ja ehitamisel metsamaa kõlvikule negatiivne mõju lähtudes asjaolust, et metsamaa on kaldale oluline niiskuserežiimi ja hajureostuse aspektist. Samuti avaldab olemasolevatele looduskooslustele negatiivset mõju planeeritud hoonestusalade pinnasetõstmine. Kuna maaüksusel on ka metsavaba ala (kus ehituskeeluvöönd on 50 m), on planeeringuala hoonestusalad võimalik planeerida väljapoole EKV-d. Samas on Keskkonnaamet seisukohal, et vähendades Tartu mnt 8 osas hoonestusalust pinda ja säilitades olemasolevat elujõulist puistut, on põhjendatud paadisadama teenindamiseks vajaliku hoone rajamine veekogu lähedale. Kuid esitatud planeeringulahenduses määratud hoonestusalade realiseerumisel soovitud ulatuses on negatiivne mõju kalda looduskooslustele.

Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine

Kalda kaitse eesmärk on inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine.

Planeeringualal puudub võimalus liituda ühisveevarustuse, -kanalisatsiooni ja sadevee kanalisatsiooniga. Veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud planeeritud mü-le Tartu mnt 8 rajatava puurkaevu ja kogumismahuti baasil. Tulevikus on plaanis juhtida reovesi DP alale planeeritud Lohusuu aleviku reoveepuhastisse. Sademevee immutamine toimub maaüksustel. Parkimisplatsidelt kogutud sadevesi puhastatakse mü-e Tartu mnt 8 hoonestusalale rajatavas õli- ja liivapüüduris ning suunatakse Avijõe jõkke. Üldjuhul, kui rajamisel ja hilisemal kasutamisel ei ületa suublasse juhitud vesi esitatud piirnorme, on tegu neutraalse mõjuga.

Hoonete kütmiseks on planeeringuga lubatud erinevad küteliigid: elektriküte, tahkeküte ja erinevate küteliikide üheaegne kasutamine. DP alal elektriga varustamiseks rajatakse eraldi mü-le uus alajaam.

Olemasolevaid teid planeeringuala EKV vähendamise taotluse alal ei ole, kuid läänepoolsest küljest piirneb DP ala Jõhvi-Tartu-Valga maanteega.

DP kohaselt olemasoleva Muuli katastriüksuse (42001:001:0465) pindala, piire ega sihtotstarbeid (75% transpordimaa ja 25% tootmismaa) ei muudeta. DP-ga tehakse ettepanek moodustada planeeringualale jäävast jätkuvalt riigi omandis olevast maast 6 mü-st.

Antud planeeringulahenduse ellurakendumisel suureneb ala kasutusköormus, kuid planeeritavad avalikud teed, platsid ja paadisillad leevendavad pikemas perspektiivis Avijõe jõe kallastele kasutusest kaasnevat vähest negatiivset mõju. Samuti on võimalik inimtegevuse negatiivset mõju

kaldale vähendada nii mü-l Tartu mnt 12 ja 8, kus kõlvikute analüüsi tulemusel on võimalik hoonestusala viia EKV-st väljapoole, muutmata oluliselt planeeringulahendust.

Kokkuvõtvalt on mü Tartu mnt 8 ja mü Tartu mnt 12 EKV vähendamine hoonestusala ulatuses arvestades eeltoodut negatiivse mõjuga.

Ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine

Kalda eripära arvestava asustuse suunamisega on võimalik tagada kalda kaitse.

DP alal võib Avijõe kalda eripäraks lugeda looduslikku kallast, kus puistu ja põõsastikuga kaetud maa-alal puudub hoonestus. Nii planeeringualal kui ka selle läheduses maanteest ida poole Avijõe jõe lõunapoolsel kaldal puudub asustus. DP alast üle Avijõe jõe on tiheasustusala. Käesolev planeeringulahendus muudab Avijõe kalda eripära, muutes loodusliku kaldaala avalikuks puhkealaks koos rajatavate teede, platside ja ühiskondlike hoonetega. Arvestades asjaolu, et planeeringuga kavandatud hooned on ühiskondliku suunitlusega ja DP alale hajutatud, ei muuda see oluliselt planeeringuala asustusstruktuuri võrreldes lähikonnaga.

Planeeringulahendusega muudetakse olemasolevat reljeefi vaid DP põhjaosas planeeritud parkla rajamisel, kus DP kohaselt on lubatud täita niiskema ala pinnast ca 0,5 meetrit. Samas on märgitud, et üleujutusohuga hoonestusalaadel võib pinnast täita ca 1 meetrit. Arvestades, et planeeringuala hoonestusala pindala kokku on ca 1855 m² ja hoonete suurimaks ehitusaluseks pindalaks kokku on määratud ca 850 m², on tegu suuremahulise pinnasetäitmisega EKV alal, millega hävineb hoonestusalaal pinnal looduskooslus ja toimub oluline reljeefi muutmine koos loodusliku niiskusrežiimi muutmisega. Lähtudes eeltoodust on tegu negatiivse inimmõjuga kaldale.

DP koostajad on seletuskirjas märgitu kohaselt teostanud välitõid kevadise kõrgvee seisul ning fikseerinud pinnaveetase 0...1,1 meetri kõrgusel maapinnast (30,8...31,4 meetrit absoluutkõrgusel). Lisaks on märgitud, et pinnaveetase on sõltuvuses Peipsi järve veetasemest ning Eesti Meteoroloogia ja Hüdroloogia Instituudi Mustvee hüdromeetriaaja andmetel on pikaajaline kõrgeim veetase järves fikseeritud absoluutkõrgusel 31,20 meetrit. Lähtuvalt eeltoodust on DP koostajad jõudnud järeldusele, et planeeringuala lahenduse koostamisel on võimaliku üleujutusohuga arvestatud, kuid samas peavad maaomanikud ise teadvustama üleujutusohu võimalikkust, rakendama vajalikke meetmeid ja olema teadlikud tekkida võivatest kahjustest ja kulutustest.

Üleujutusohu hindamisel on lähtutud fikseeritud veetasemest ja statistilistest andmetest, mille kohaselt ei ole välistatud üleujutusohu.

Kuigi DP-ga ei muudeta Avijõe jõe kaldajoont, muutub planeeringuga selle eripära puhke- ja vabaaja piirkonnaks, kus tõuseb kasutuskooormus ja võib esineda üleujutusohu, ning metsa raadamisega muutub niiskusrežiim. Lähtudes eeltoodust on EKV-sse planeeritud hoonestusala mõju kaldale negatiivse mõjuga, kuid olulisem võimalik mõju on hoonetele suurvee ajal üle kallaste tõusva vee näol.

Vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine

Kalda kaitse eesmärk on kaldal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Kuna antud EKV vähendamise menetluse hetkel ei ole Avijõe jõgi kantud avalikult kasutatavate veekogude nimekirja, siis puudub Avijõe jõel ka veeseaduse § 10 kohane kallasrada. Kuigi antud kallasrada õiguslikel alustel ei kehti, tuleb siiski 4-meetrise kallasrajaga arvestada. Kuna hoonestusalad ei ulatu Avijõe kallasrajani ja DP-ga on ette nähtud avalik juurdepääs kallasrajale, siis antud planeeringulahendus ei piira kallasraja kasutamist ega vaba läbipääsu võimaldamist, vaid soodustab kaldal avalikku kasutust ning seega võib seda arvestada kui EKV vähendamise suhtes toetavat aspekti.

Lõppjärelendus ehituskeeluvööndi vähendamise võimalikkuse kohta

Lähtudes eeltoodust, LKS § 40 sätestatust ning arvestades, et kuigi on tagatud kaldale juurdepääs ja vaba liikumine kallasrajal ning on analüüsitud võimalikke ülejutusoshte, ei ole planeeringuala hoonestusala määramisel mü Tartu mnt 8 ja 12 arvestatud ala looduslike tingimustega, võimalusega planeerida hoonestusalad väljapoole EKV-d ning planeeringulahendus ei arvesta enamikes aspektides kalda kaitse eesmärkidega, **keeldub Keskkonnaamet Avijõe jõe kalda ehituskeeluvööndi vähendamisest** Lohusuu aleviku puhkeala detailplaneeringu põhijoonisel (04.11.2011) märgitud asukohas moodustataval 100% sotsiaalmaa alamliigiga üldkasutataval mü-l Tartu mnt 12 DP märgitud hoonestusalal kuni 55 meetrini põhikaardile kantud veekogu piirist.

Samas leiab Keskkonnaamet, et on põhjendatud paadisadamat teenindava ehitise rajamine veekogu vahetusse lähedusse ning seetõttu **annab nõusoleku** moodustataval mü-l Tartu mnt 8 ehituskeeluvööndi vähendamiseks 10 meetrini põhikaardile kantud veekogu piirist DP põhijoonisel (04.11.2011) märgitud asukohas järgmisel tingimusel: hoone suurim lubatud ehitusalune pind võib olla kuni 300 m² ning tagatud peab olema elujõulise kõrghaljastuse säilimine.

Lugupidamisega

/Allkirjastatud digitaalselt/

Andres Onemar
Peadirektor

Janar Aleksandrov 512 4731
janar.aleksandrov@keskkonnaamet.ee