



KESKKONNAAMET

Jaan Leivategija
Saaremaa Vallavalitsus
vald@saaremaavald.ee

Teie 15.09.2021 nr 5-2/5727-3

Meie 12.10.2021 nr 6-2/21/19691-2

Kapa-Koovi detailplaneeringu kooskõlastamine

Vastavalt planeerimisseaduse (*PlanS*) § 142 lg 2 ja § 133 lg 1 esitasite Keskkonnaametile kooskõlastamiseks Saare maakonnas Saaremaa vallas Koovi külas paikneva Kapa-Koovi maaüksuse (katastriüksuse tunnus 43301:001:0414) detailplaneeringu (Osaühing DP Projektbüroo töö nr 04-20-DP, edaspidi *detailplaneering*)¹. Varasemalt on Keskkonnaamet detailplaneeringu kooskõlastanud märkustega 10.11.2020 kirjaga nr 6-2/20/17149-2. Planeeringulahendust on vahepeal muudetud, kuid selle üldlahendus on jäänud samaks.

Planeeringu eesmärkideks on Kapa-Koovi maaüksusel ranna ehituskeeluvööndi vähendamine, ehitusõiguse määramine üksikelamu, abihoonete ehitamiseks, sihtotstarbe ja liikluskorralduse määramine, tehnovõrkude lahendamine ning keskkonnatingimuste seadmine. Kapa-Koovi maaüksus jääb tervenisti Läänemere ranna ehituskeeluvööndisse, kus uute hoonete ja rajatiste ehitamine on keelatud (looduskaitseaduse (*LKS*) § 38 lg 3). Kuna planeeringu üheks eesmärgiks on ranna ehituskeeluvööndi vähendamine, on tegemist kehtiva Lümända valla üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Keskkonnaamet on esitatud detailplaneeringuga tutvunud ning kooskõlastab PlanS § 133 lg 1 alusel Koovi külas Kapa-Koovi detailplaneeringu (Osaühing DP Projektbüroo töö nr 04-20-DP), tulenevalt asjaolust, et planeeringulahendus on kehtivate seadustega kooskõlas. Samas märgib Keskkonnaamet järgmist.

Detailplaneeringu seletuskirja ptk-s 3.1 on mainitud, et tegemist on ajaloolise Viigipõllu talu õue-karjamaadega. Maa-ameti kaardirakenduse ajaloolised kaardid ega kohapealne olustik talukoha olemasolu ei kinnitada. Keskkonnaamet nõustub, et Kapa-Koovi maaüksusel on ajalooliselt olnud inimõju, tegemist on olnud karja- ja heinamaadega, võis asuda ka põlde. Viigipõllu ajalooline talu on asunud Kapa-Koovi maaüksusest ca 410 m kagus praegusel Viigipõllu maaüksusel (katastritunnus 44001:004:0406). Tegemist ei ole olnud Viigipõllu talu õuemaaga. See ei saa asuda hoonetest 400 m kaugusel, kuna see ei ole hoonete vahetu lähedus. Talude ajaloolisi karja- ja heinamaasid ei saa tõlgendada tänapäevase õuemaana. Ka ei rajatud taludest nii kaugele aiamaasid, need olid siiski talude vahetus läheduses. Näiteks on Maa-ameti fotolaos oleval 1955. a ortofotol selgelt näha, kus asus Viigitalu õueala ning põllulapid. Ortofotol on selgelt näha, et oluliselt eemale jääv Kapa-Koovi maaüksus ei ole olnud talu õueala koosseisus. Detailplaneeringus esitatud kirjeldus on eksitav ja ei vasta tegelikkusele.

Lisaks on tõendamata ajalooliste hoonete asumine Laasi-Jaagu maaüksusel (tunnus

¹ Dokument on registreeritud Keskkonnaameti dokumendihaldussüsteemis 12.10.2020 numbriga 6-2/20/17149
Roheline 64 / 80010 Pärnu / Tel 662 5999 / Faks 680 7427 / e-post: info@keskkonnaamet.ee /
www.keskkonnaamet.ee / Registrikood 70008658

44001:004:0285) Kapa-Koovi maaüksusest 150 m kaugusel. Nelinurkse kiviaiaga piiratud ala puhul ei pruugi olla tegu talu õuealaga, see võis olla põllumaa vmt kasutusega ala. Samuti ei tõenda talukoha olemasolu vanad pooppuid. Alal ei ole kaevu või hoonete vundamente. Ükski teadaolev ajalooline kaart sellele alale hoonestust ei näita. Küll aga näitavad kaardid seal väikseid põllulappe, mis võisid olla piiritletud kiviaiaga. See tõlgendus detailplaneeringus on eksitav ega vasta tegelikkusele, vähemalt ei ole tõendatud elamukoha olemasolu selles asukohas ning Keskkonnaamet ehituskeeluvööndi vähendamise etapis sellega ei arvesta.

Juhime tähelepanu, et ehituskeeluvööndi vähendamise menetlus on Keskkonnaametis omaette protsess, mille käigus tehakse kaalutusotsus LKS § 40 lg 1 alusel. Lähtuvalt ranna ja kalda kaitse eesmärgist võib Keskkonnaamet keelduda ehituskeeluvööndi vähendamisest vaatamata asjaolule, et detailplaneering on varasemalt kooskõlastatud. Keskkonnaamet ei teosta kooskõlastamisel ranna ehituskeeluvööndi kaalutlust, kuna looduskaitseasutus seda ei võimalda.

Ehituskeeluvööndi vähendamiseks esitab kohalik omavalitsus Keskkonnaametile põhjendatud taotluse ja planeerimisseaduse kohaselt kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava vastuvõetud detailplaneeringu (LKS § 40 lg 4 p 2). Vastavalt LKS § 40 lg-le 5 hindab Keskkonnaamet ehituskeeluvööndi vähendamise vastavust ranna kaitse eesmärgile ja lähtub otsuse tegemisel taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede-ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest.

Keskkonnaamet on käesoleva detailplaneeringu menetluse käigus keeldunud ranna ehituskeeluvööndi vähendamisest 13.08.2019 otsusega nr 7-13/19/11054-3. Keskkonnaamet keeldus ranna ehituskeeluvööndi vähendamisest, sest tegevus ei vastanud ranna kaitse-eesmärkidele: kahjustab rannikukooslusi ning ei arvestanud ranna eripära asustuse suunamise aspektist lähtuvalt.

Kooskõlastamiseks saadetud planeeringuga kavandatakse ehitustegevust samas asukohas ja uus lahendus ei erine olulisel määral varasemast planeeringulahendusest (hoonestuse rajamine ranna ehituskeeluvööndisse (pool)looduslike koosluste alal). **Esitatud uus lahendus on ka vastuolus ranna kaitse-eesmärkidega ning suure tõenäosusega Keskkonnaamet ei nõustu ehituskeeluvööndi vähendamisega.**

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kadri Hänni
juhtivspetsialist
looduskasutuse osakond

Allar Liiv 5770 2448
allar.liiv@keskkonnaamet.ee

Kadri Tamm 5300 2210
kadri.tamm@keskkonnaamet.ee