



## OTSUS

Kuressaare

16. detsember 2021 nr 1-3/81

### **Koovi külas Kapa-Koovi detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine**

Lääne-Saare Vallavolikogu 29.06.2016. a otsusega nr 1-3/16/54 algatati Koovi külas Kapa-Koovi detailplaneering (edaspidi nimetatud *detailplaneering*).

Planeeringuala asub Koovi külas ja hõlmab Kapa-Koovi katastriüksust (katastriüksuse tunnus 43301:001:0414, pindala 2,35 ha, 100% maatulundusmaa sihtotstarbega). Detailplaneeringu algatamisel oli eesmärgiks ehitusõiguse määramine üksikelamu, abihoonete ja kalatiigi ehitamiseks, ranna ehituskeeluvööndi vähendamine, sihtotstarbe ja liikluskorralduse määramine, tehnovõrkude lahendamine ning keskkonnatingimuste seadmine. Detailplaneeringu koostamisel loobuti kalatiigi planeerimisest.

#### **A. Detailplaneeringuga kavandatu**

Kapa-Koovi katastriüksus paikneb täieulatuslikult ranna ehituskeeluvööndis, mistõttu puuduvad maaüksusel alternatiivsed ehitusalad. Seetõttu on valitud ehitamiseks kõige sobilikumad alad, mille osas taotletakse käesoleva detailplaneeringuga ranna ehituskeeluvööndi vähendamist planeeritud hoonestusalade ning juurdepääsutee ulatuses, ligikaudu 65 meetri kaugusel põhikaardijärgsest kaldajoonest.

Detailplaneeringuga uusi krunte ei moodustata ning katastriüksuse sihtotstarbeks jääb maatulundusmaa. Krundile on kavandatud kaks hoonestusala. Krundil asuvad kaks postvundamentidel alla 20 m<sup>2</sup> suurust kämpingmaja, millest üks likvideeritakse ja asendatakse üksikelamuga ning teine on planeeritud kasutusele võtta abihoonena. Lisaks kavandatakse lõunapoolsele planeeringualale garaaž-abihoone püstitamist. Seega on hoonete suurim lubatud arv krundil (mh 0-60 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga hooned) – 1 üksikelamu, 2 kõrvalhoonet. Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala kokku on 300 m<sup>2</sup> (üksikelamu 140 m<sup>2</sup>, garaaž-abihoone 120 m<sup>2</sup> ja eraldi hoonestusalaga abihoone 40 m<sup>2</sup>). Hoonete suurim lubatud kõrgus on üksikelamul 8 m (2-korruselise) ja kõrvalhoonetel 6 m (1-korruselised). Nii üksikelamu kui ka kõrvalhooned tuleb projekteerida kahepoolse viilkatusega ehitistena (kaldenurk 25-45 kraadi). Ülejäänud alale on lubatud rajada kommunikatsioone/tehnovõrke ning korrastada olemasolev pinnastee 3,5 m laiuseks kruuskattega juurdepääsuteeks Kapa-Koovi katastriüksusel. Kinnisasjal paiknev kuivkäimla kuulub likvideerimisele pärast üksikelamus tualeti kasutuselevõttu.

Piirdeid on lubatud püstitada üksnes üksikelamu hoonestusalale. Soovitav piirde kõrgus on 1-1,5 meetrit, sealjuures tuleb eelistada kivi-, latt- ja lippaedu. Keelatud on kasutada massiivseid metallaedu ning muid aedlinlikke aiatüüpe. Lisaks on lubatud taastada ajalooline kiviaed kinnisasja merepoolses servas.

Juurdepääs planeeringualale on olemasolevalt Mustjala- Kihelkonna-Tehumardi riigimaanteelt nr 21102 mööda Laasi-Jaagu katastriüksusel asuvat erateed, mis on perspektiivis kavandatud valla poolt avalikku kasutusse võtta. Kapa-Koovi katastriüksusel asuv olemasolev kruusapinnasel olev tee rekonstrueeritakse, kaetakse kruuskattega ja jäetakse erateeks. Planeeringuga seotud liikluslahendused ning juurdepääsuteed tuleb rajada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamise kohustus on arendajal.

Parkimiseks on ette nähtud kaks kruuskattega parkimiskohta lõunapoolsema hoonestusala edelaservas kavandatava garaaž-abihoone kõrval. Põhjapoolsema kõrvalhoone juurde ei kavandata rajada sõidukite juurdepääsu, vaid juurdepääs kõrvalhoonele on kaht hoonestusala ühendava kadakatevahelise jalgte kaudu.

Kapa-Koovi maaüksus asub rohelise võrgustiku koridori alal, mis eeldab, et planeeringu elluviimisel tuleb maa-alal olev kõrghaljastus maksimaalselt säilitada. Kapa-Koovi katastriüksusel paikneb kõrghaljastus üksnes kinnisasja kirdenurgas, kuhu käesolev planeering ehitustegevust ette ei näe. Seega kuulub kõrghaljastus kinnisasjal täieulatuslikult säilitamisele. Katastriüksuse keskosas paiknevad kadakad on osaliselt kuivanud ning vajavad suure tõenäosusega tulevikus eemaldamist. Sanitaarraie kadakasel alal kooskõlastada eelnevalt Keskkonnaametiga.

Elektrienergiaga varustamine nähakse ette Koovi alajaamast maakaabelliiniga, sidevarustus telefoni- ja internetiühendus planeeritaval alal lahendatakse mobiilse interneti kaudu. Veevarustus lahendatakse olemasoleva puurkaevu baasil ja kanalisatsioon on planeeritud lahendada kogumismahutiga.

Seatakse isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ kasuks planeeritava elektrimaakaabelliini kaitsevööndi ulatuses.

Planeeringu algatamisel oli planeeringu eesmärkides ka kalakasvatustiigi rajamine, kuid planeeringu koostamise käigus on maaomanik sellest plaanist loobunud.

## **B. Kehtiv üldplaneering**

Alal kehtib Lümända Vallavolikogu 21.08.2008. a määrusega nr 66 kehtestatud Lümända valla üldplaneering (edaspidi nimetatud *üldplaneering*). Üldplaneeringu maakasutuse kaardil ei ole planeeringualal maakasutuse juhtotstarvet määratud. Vastavalt üldplaneeringule asub Kapa-Koovi kinnistu Kipi-Kotlandi ja Pilguse piirkonnas, kus on lubatud maaüksuse sihtotstarbed pere-või hooajalise elamu maa, samuti kuni 20% ulatuses kaubandus-, toidlustus-, teenindus- või majutushoone maa. Kuna detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks, on Kapa-Koovi detailplaneeringu eesmärk kooskõlas üldplaneeringu maakasutuse põhijoontega. Kuna planeeringuala jääb 100% Läänemere ehituskeeluvööndisse, kus on ehitiste ja rajatiste ehitamine keelatud, tehakse detailplaneeringuga ettepanek vähendada ranna ehituskeeluvööndit planeeritud hoonestusalade ja juurdepääsutee ulatuses (ca 65 meetri kaugusel põhikaardijärgsest kaldajoonest) ja muuta üldplaneeringut.

Planeeringu seletuskirja kohaselt on ranna ehituskeeluvööndi vähendamine põhjendatud, kuna detailplaneeringu koostamise ajal puuduvad planeeritaval alal keskkonnakaitse objektid ning kaitse- ja hoiualad ning seega on planeeritav ala olnud ajalooliselt hoonestatud ning käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse asustust ajaloolise Viigipõllu talu ühtse kiviaiaga piiratud alale.

## **C. Detailplaneeringu menetlus**

Detailplaneeringu algatamisest ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest teavitati maakonnalehes Saarte Hääl 09.07.2016, valla kodulehel ja ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded 06.07.2016 ning menetlusosalisi kirjalikult 07.07.2016.

Rahandusministeerium 14.05.2018. a kirjas nr 14-10/2925-2 ei pidanud vajalikuks määrata täiendavaid koostöötegijaid lisaks juba detailplaneeringu lähteseisukohtades nõutud asutustele. Detailplaneering esitati menetlusosalistele arvamuse avaldamiseks 10.04.2018. Samas kirjas teavitati ka eskiislahenduse avalikust väljapanekust ja avalikust arutelust. Avalikust väljapanekust ja arutelust teavitati valla kodulehel ja vallalehes Saaremaa Teataja 19.04.2019.

Detailplaneeringu eskiislahenduse avalik väljapanek toimus 07.05 – 03.06.2018. Materjalidega sai tutvuda valla kodulehel ja vallamajas Tallinna tn 10. Avalik arutelu toimus 05.06.2018 Tallinna tn 10. Avaliku väljapaneku ja arvamuse avaldamise aja jooksul ettepanekuid ega küsimusi ei laekunud ning avalikul arutelul osalejaid ei olnud.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Maanteeamet 30.05.2018, Keskkonnaamet 15.03.2019 ja Päästeamet 21.05.2019. Detailplaneering (A.M.T. Invest OÜ töö nr T -1701) võeti Saaremaa Vallavolikogu 20.06.2019 otsusega nr 1-3/88 vastu ja suunati avalikule väljapanekule. Saaremaa Vallavalitsus esitas 01.07.2019 Keskkonnaametile taotluse ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Keskkonnaamet 13.08.2019 kirjaga nr 7-13/19/11054-3 ei anna nõusolekut Kapa-Koovi kinnistul ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks esitatud Kapa-Koovi maaüksuse detailplaneeringu (A.M.T. Invest OÜ töö nr T -1701) alusel.

Seejärel koostati uus detailplaneering (OÜ DP Projektbüroo TÖÖ NR 04-20-DP), millele on andnud kooskõlastused Päästeamet 18.12.2020 kirjaga nr 7.2-3.411058-2 ja Keskkonnaamet 12.10.2021 kirjaga nr 6-2/21/19691-2.

#### **D. Kokkuvõte**

Detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist mõju tegevuse ala ja selle lähiümbruse majandus-, sotsiaal-, kultuuri- ning looduskeskkonnale.

Detailplaneering viiakse ellu vastavalt detailplaneeringu seletuskirja peatükile 12 järgmiselt:

1. Piiratud asjaõiguse – isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ kasuks – seadmine.
2. Juurdepääsutee korrastamine.
3. Elamutele ja/või abihoonetele ning tehnovõrkudele ehitusprojektide koostamine ning ehitusloa taotlemine/ehitusteatis esitamine.
4. Elamute ja abihoonete ehitus, tehnovõrkude rajamine.
5. Elamutele ja abihoonetele ning tehnovõrkudele kasutuslubade taotlemine/kasutusteatis esitamine.

Lisaks detailplaneeringu vastuvõtmisele tunnistatakse õigusselguse huvides kehtetuks Saaremaa Vallavolikogu 20.06.2019 otsus nr 1-3/88 „Koovi külas Kapa-Koovi detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine“.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 134, § 135 lõige 1 punkti 1, § 142 lõike 2, § 86 lõiked 1 ja 2, Saaremaa Vallavolikogu

**o t s u s t a b:**

1. Võtta vastu ja suunata avalikule väljapanekule Koovi külas Kapa-Koovi detailplaneering (OÜ DP Projektbüroo TÖÖ NR 04-20-DP) eesmärgiga ehitusõiguse määramine üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks, ranna ehituskeeluvööndi vähendamine, sihtotstarbe ja liikluskorralduse määramine, tehnovõrkude lahendamine ning keskkonnatingimuste seadmine.
2. Tunnistada kehtetuks Saaremaa Vallavolikogu 20.06.2019. a otsus nr 1-3/88 „Koovi külas Kapa-Koovi detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine“.
3. Otsus jõustub teatavastegemisest.
4. Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavastegemisest, esitades vaide Saaremaa Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

(allkirjastatud digitaalselt)

Jaanus Tamkivi  
vallavolikogu esimees