



KESKKONNAAMET

Siim Kuusik
Saaremaa Vallavalitsus
vald@saaremaavald.ee

Teie 27.12.2021

Meie 14.04.2022 nr 7-13/22/7293

Ehituskeeluvööndi vähendamise keeldumine Kapa-Koovi detailplaneeringu alusel

Austatud Siim Kuusik

Saaremaa Vallavalitsus esitas Keskkonnaametile taotluse¹ ehituskeeluvööndi vähendamiseks Saaremaa vallas Koovi külas Kapa-Koovi kinnistul² vastavalt Kapa-Koovi kinnistu detailplaneeringule³ (edaspidi *detailplaneering*).

Keskkonnaamet on tutvunud ehituskeeluvööndi vähendamise taotlusega, kohapealse olukorraga⁴ planeeringualal ning taotluse aluseks oleva detailplaneeringuga.

Ehituskeeluvööndi vähendamisel lähtutakse looduskaitseaduse (edaspidi *LKS*) § 40 lõikes 1 sätestatud tingimustest: arvestatakse ranna kaitse eesmärke, lähtutakse taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasja piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asutusest.

Vastavalt *LKS* § 34 on ranna või kalda kaitse eesmärk looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Keskkonnaamet annab seisukoha ehituskeeluvööndi vähendamisele iga nimetatud asjaolu eraldi kaaludes.

Otsus ehituskeeluvööndi vähendamise võimalikkuse kohta

Lähtudes *LKS* § 40 sätestatust, järgnevates punktides esitatud asjaoludest ja selgitusest ning arvestades, et detailplaneeringuga kavandatud hoonestusalade määramisel Kapa-Koovi katastriüksusele ei ole arvestatud piirkonna ajaloolise ja tänapäevase hoonestuse paiknemisega ning Läänemere ranna looduskooslustega, ei ole ehituskeeluvööndi vähendamine põhjendatud.

Keskkonnaamet ei anna nõusolekut Saare maakonnas Saaremaa vallas Koovi külas Kapa-Koovi kinnistul (katastritunnusega 43301:001:0414) Läänemere ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks esitatud Kapa-Koovi kinnistu detailplaneeringu alusel.

¹ Registreeritud Keskkonnaameti dokumendihaldussüsteemis 27.12.2021 numbriga 7-13/21/26764

² Kinnistusraamatu registriosa 728734, katastritunnus 43301:001:0414

³ Osauhing DP Projektbüroo töö nr 04-20-DP, seletuskiri august 2020, joonised kuupäevaga 29.05.2020. Detailplaneering on algatatud Lääne-Saare Vallavolikogu 29.06.2016 otsusega nr 1-3/16/54 ning võetud vastu Saaremaa Vallavolikogu 16.12.2021 otsusega nr 1-3/81

⁴ Kohapealne ülevaatus teostatud 29.03.2022

27.12.2021 Keskkonnaametile esitatud planeeringulahendus ja taotlus ei sisaldanud varasemate menetlustega võrreldes oluliselt muutunud planeeringulahendust või muud uut infot, mis oleks saanud tingida varasemate kaalumistega võrreldes teistsugust lõppjäreldust.

1. Faktilised asjaolud

Kapa-Koovi kinnistu detailplaneeringuala (edaspidi *planeeringuala*) hõlmab Saare maakonnas Saaremaa vallas Koovi külas asuvat Kapa-Koovi kinnistut koos avalikus kasutuses oleva Otsestenina juurdepääsuteega⁵, mis kulgeb üle Laasi-Jaagu kinnistu⁶.

Kapa-Koovi kinnistu pindala on 2,35 ha ning katastriüksuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa (kõlvikuline jaotus: looduslik rohumaa 0,16 ha, metsamaa 0,08 ha, muu maa 2,11 ha). Detailplaneeringuga on hõlmatud kinnistu tervikuna. Ehitisregistri andmetel on kinnistu hoonestamata. Kinnistul asub olemasolev puurkaev⁷. Lisaks on kinnistul kaks ehitisregistrisse kandmata alla 20 m² suurust kämpingut ja kuivkäimla, mille täpne ehitamise aeg (ehitatud maaomaniku suulise info põhjal 1990-ndate keskel) ja seaduslikkus on teadmata.

Planeeringuala piirneb läänest munitsipaalomandis oleva Otsestenina kinnistuga⁸, loodest Laasi-Jaagu kinnistuga, kirdest Otsaste kinnistuga⁹, kagust Hansu kinnistuga¹⁰ ning edelast Läänemerega¹¹. Otsestenina kinnistu on munitsipaalomandis ning üldkasutatava maa sihtotstarbega. Ülejäänud piirnevad kinnistud on eraomandis, seejuures Laasi-Jaagu ja Otsaste katastriüksuste sihtotstarve on maatulundusmaa ning Hansu katastriüksus on sihtotstarbeta maa. Laasi-Jaagu kinnistu on hoonestatud, ülejäänud hoonestamata.

Planeeringuala jääb tervikuna Läänemere ranna piiranguvööndisse ja ehituskeeluvööndisse. Tulenevalt LKS § 38 lg 1 p 1 on meresaarte rannal ehituskeeluvöönd 200 m laiune. LKS § 35 lg 4 kohaselt koosnevad korduva üleujutusega veekogude ranna või kalda piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja LKS §-des 37–39 sätestatud vööndi laiusest. LKS § 35 lg 3¹ kohaselt määratakse korduva üleujutusega ala piir mererannal üldplaneeringuga, kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest. Planeeringuala on hõlmatud kehtiva Lümada valla üldplaneeringuga¹² (edaspidi nimetatud ka *üldplaneering*), mille kohaselt¹³ antud piirkond ei ole korduvalt üleujutatav ala ning korduva üleujutusega ala piiriks on seega veepiir.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on ehitusõiguse määramine üksikelamu, abihoonete ja kalatiigi ehitamiseks, ranna ehituskeeluvööndi vähendamine, sihtotstarbe ja liikluskorralduse määramine, tehnovõrkude lahendamine ning keskkonnatingimuste seadmine. Detailplaneeringu koostamise käigus loobus arendaja kalatiigi rajamise soovist.

Lümada valla üldplaneeringuga Kapa-Koovi kinnistu detailplaneeringualale juhtotstarbeid määratud ei ole. Planeeringuala asub üldplaneeringus märgitud Otseste puhke- ja virgestusmaa (supelranna maa lautri maa kõrvalfunktsiooniga) kõrval, sinna viib avalikult kasutatav eratee. Detailplaneeringualast riigimaantee poole jääv maa on üldplaneeringuga määratud väikeelamumaaks ja ärimaaks. Detailplaneering on üldplaneeringut muudev ehituskeeluvööndi

⁵ Kohalik tee nr 4400220

⁶ Katastritunnus 44001:004:0285

⁷ Keskkonnaregistri kood PRK0053132

⁸ Katastritunnus 71401:001:0409

⁹ Katastritunnus 43301:001:0415

¹⁰ Katastritunnus 44001:004:0396

¹¹ Keskkonnaregistri kood VEE3000000

¹² OÜ Hendrikson & Ko töö nr 794/06, kehtestatud Lümada Vallavolikogu 21.08.2008 määrusega nr 66

¹³ Üldplaneeringu seletuskiri ptk 5.2., lk 40

laiuse osas. Saare maakonna planeeringu „Saare maakonnaplaneering 2030+“¹⁴ lisaks oleva teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ (edaspidi nimetud *teemaplaneering*) kohaselt on planeeringuala määratud kui rohevõrgustiku koridor.

Kapa-Koovi kinnistule on detailplaneeringuga kavandatud kaks hoonestusala, kuhu on kokku lubatud kuni kolme hoone (1 üksikelamu ja 2 abihoonet) ehitamine maksimaalse ehitisealuse pinnaga 300 m². Kinnistul olevad kaks kämpingut likvideeritakse. Veevarustus saadakse olemasolevast puurkaevust, millest rajatakse veetrass elamuni. Abihoonetesse veevarustust ei planeerita. Kanalisatsioon rajatakse kogumiskaevu baasil. Elektriühenduseks rajatakse maakaabel Koovi alajaamast piki kinnistu kagupiiri.

Ehituskeeluvööndi vähendamine hõlmab Kapa-Koovi kinnistule planeeritavaid hoonestusalasid ning kinnistule jäävat juurdepääsuteed. Kavandatavad hoonestusalad asuvad Läänemerele umbes 60 m ja 100 m kaugusel. Taotletav ehituskeeluvööndi vähendamine on välja toodud Kapa-Koovi kinnistu detailplaneeringu planeeringulahenduse joonisel nr 3 „Põhijoonis tehnoorkudega“ (kuupäev 29.05.2020).

Ranna ehituskeeluvööndisse on detailplaneeringuga kavandatud lisaks olemasolevale puurkaevule ka reovee kogumismahuti, vee- ja kanalisatsioonitorustikud, elektriliin ja liitumiskilp ning maakütteväljak, mis kuuluvad LKS § 38 lg 5 punktis 8 nimetatud erandi alla ja ei vaja ehituskeeluvööndi vähendamist.

Kapa-Koovi kinnistu detailplaneeringule jäeti Lääne-Saare Vallavolikogu 29.06.2016 otsusega nr 1-3/16/54 „Koovi külas Kapa-Koovi detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamine“ keskkonnamõju strateegiline hindamine algatamata, kuna eelhinnangu kohaselt kavandatav tegevus ei ületa tegevuskoha keskkonnataluvust ega põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi ning võttes arvesse seadusest tulenevaid piiranguid võib detailplaneeringu mõju keskkonnale pidada minimaalseks.

Saaremaa Vallavalitsus on ehituskeeluvööndi vähendamise taotluses leidnud, et detailplaneeringuga on valitud ehitamiseks kõige sobilikumad alad, kus ei ole maapinda vaja olulisel määral täita, puudub üleujutuse oht ja selle mõju, tegevusega ei looda tingimusi, mis võiksid põhjustada tuule või veepoolset erosiooni, ei planeerita maaparandust ega veekogude veerežiimi muutusi. Kavandatava tegevuse elluviimisel ei muudeta olulisel määral vaba liikumise tingimusi ega takistata vaba juurdepääsu kallasrajale.

Keskkonnaamet on Kapa-Koovi kinnistu detailplaneeringu kooskõlastanud¹⁵ tulenevalt asjaolust, et planeeringulahendus on kehtivate seadustega kooskõlas. Oma kooskõlastuses märkis Keskkonnaamet, et planeeringuga kavandatakse ehitustegevust samas asukohas, kus sama kinnistu varasema planeeringulahendusega¹⁶ ning uus lahendus ei erine olulisel määral varasemast lahendusest (hoonestuse rajamine ranna ehituskeeluvööndisse (pool)looduslike koosluste alal). Tuginedes Kapa-Koovi kinnistut ning selle lähiümbrust puudutavatele varasemate planeeringute menetlustes antud seisukohtadele, pidas Keskkonnaamet ebatõenäoliseks nõustumist ranna ehituskeeluvööndi vähendamisega.

Varasemalt on planeeringualal ja selle piirkonnas taotletud ehituskeeluvööndi vähendamist nii Lümända valla üldplaneeringu kui Kapa-Koovi kinnistut hõlmavate varasemate detailplaneeringute alusel.

¹⁴ Kehtestatud riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94

¹⁵ Keskkonnaameti 12.10.2021 kiri nr 6-2/21/19691-2

¹⁶ A.M.T. Invest OÜ töö nr T -1701 „Saare maakond, Lääne-Saare vald, Koovi küla, Kapa-Koovi mü. Detailplaneering“, 20.04.2017

Vastavalt Keskkonnaministeeriumile esitatud materjalidele sooviti Lümada valla üldplaneeringuga Koovi külas mere ja Mustjala-Kihelkonna-Tehumardi riigimaantee vahelisel alal ehituskeeluvööndi vähendamist 100 meetrini seoses puhkemajandusega seotud rajatiste planeerimisega (supelrand, elamud jmt). Keskkonnaministeerium ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekut ei rahuldanud¹⁷, sest tegevus oli kavandatud kaitsvate loodusobjektide lähedusse ja vähenenud oleks rannikule omaste looduskoosluste pindalad. Lisaks leiti, et tekivad kahjulikud mõjud piirkonna loomastikule ja linnustikule ning kuna kõnealusel riigimaantee ja merevahelisel alal on võimalik ehitada ka väljapoole ehituskeeluvööndit ja piirkonnas ajalooline asustus puudub, ei ole ehituskeeluvööndi vähendamine põhjendatud.

07.03.2011 otsusega nr 57 algatas Lümada Vallavolikogu kõnealusel alal detailplaneeringu. Planeeringuala hõlmas siis lisaks Kapa-Koovi katastriüksusele ka praegust Otsaste katastriüksust, mis kuulusid mõlemad tollal Kapa-Koovi kinnistu koosseisu. 2011. a detailplaneeringu eesmärgiks oli ühe elamu, ühe abihoone, kahe puhkemaja ja kahe kämpingu ehitusõiguse määramine, tiigi ja kämpingute asukohtade ning suuruste määramine, liikluskorralduse (juurdepääsuteed) ja parkimise määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks, kitsenduste määramine ning servituutide vajaduse väljaselgitamine. Ehitustegevus oli kavandatud praeguse Kapa-Koovi kinnistu detailplaneeringu alal, osaliselt ka samas asukohas, kuid suuremas mahus. Keskkonnaamet keeldus¹⁸ 2011. a detailplaneeringu lahenduse alusel ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks nõusoleku andmisest, sest see oli vastuolus ranna kaitse-eesmärkidega (muutub asustusstruktuur, mõjutatakse alal esinevaid looduskooslusi ja reljeefi) ning lähtudes asjaolust, et planeeringualal oli ehitusvõimalus väljaspool ehituskeeluvööndit. Otsaste katastriüksus on hiljem Kapa-Koovi kinnistust eraldatud ja sellest on moodustatud 12.12.2016 iseseisev kinnistu registriosa numbriga 6195850.

29.06.2016 otsusega nr 1-3/16/54 algatas Lääne-Saare Vallavolikogu Kapa-Koovi kinnistu detailplaneeringu. Antud planeeringulahendus võeti 2019. a Saaremaa Vallavolikogu poolt vastu ning selle alusel taotleti ehituskeeluvööndi vähendamist 100 meetrini rannajoonest elamu ja kahe abihoone (ehituslune pind kokku 300 m²), juurdepääsutee ning parkla rajamiseks. Keskkonnaamet keeldus¹⁹ 2019. a planeeringulahenduse alusel ehituskeeluvööndi vähendamisest, kuna planeeringulahendus kahjustas piirkonna looduskooslusi olulisel määral ning ei arvestanud piirkonna ranna eripäraga väljakujunenud asustuse aspektist lähtuvalt.

Käesolevas ehituskeeluvööndi vähendamise nõusoleku andmise kaalutluses hinnatakse järgnevalt ehituskeeluvööndi vähendamist Kapa-Koovi kinnistu detailplaneeringu planeeringulahenduse joonisel nr 3 „Põhijoonis tehovõrkudega“ märgitud ala ulatuses.

2. Rannal asuvate looduskoosluste säilitamine

Ranna kaitse eesmärk on rannal asuvate looduskoosluste säilitamine.

Planeeringuala ei asu kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ega kaitsava looduse üksikobjkti kaitsevööndis. Planeeringuala jääb 110 m kaugusele Karala-Pilguse hoiualast²⁰, mis on arvatud Natura 2000 võrgustikku Karala-Pilguse loodusalanana²¹ ja Karala-Pilguse linnualana²². Planeeringualast 380 m kaugusele jääb Riksu ranniku hoiuala, mis on arvatud Natura 2000

¹⁷ Keskkonnaministeeriumi 21.05.2008 kiri nr 16-3/57581-4

¹⁸ Keskkonnaameti 18.06.2015 kiri nr HLS 14-9/15/10725-3

¹⁹ Keskkonnaameti 13.08.2019 kiri nr 7-13/19/11054-3

²⁰ Vabariigi Valitsuse 27.07.2006 määrus nr 176 „Hoiualade kaitse alla võtmine Saare maakonnas“

²¹ Keskkonnaregistri kood RAH0000617

²² Keskkonnaregistri kood RAH0000092

võrgustikku Riksu ranniku loodusalana²³ ja Riksu ranniku linnualana²⁴. Planeeringuala piirkonnas on looduskaitsealadeks loodusteks Karala-Pilguse hoiualal olevad kooslused: rannikulõukad (elupaigatüübi kood 1150*) ja väikesaared ning laiud (1620), samuti Riksu ranniku hoiualal paiknevad kooslused: rannikulõukad (1150*), esmased rannavallid (1210), püsitaimestuga kivrannad (1220) ja kuivad niidud lubjarikkal mullal (6210*). Planeeringu elluviimine ei mõjuta ega kahjusta nende koosluste seisundit.

Keskkonnaregistri andmetel ei esine planeeringualal kaitsealuste liikide elupaiku, kuid planeeringualaga piirnev mereala on II kaitsekategooriasse kuuluva väikeluige (*Cygnus columbianus bewickii*) puhkealaks. LKS § 55 lg 6 kohaselt on kaitsealuse loomaliigi isendi püüdmine ja tahtlik häirimine paljunemise, poegade kasvatamise, talvitumise ning rände ajal keelatud.

Väikeluik on Eestis läbirändaja. Kuna Eesti asub Ida-Atlandi rändeteel, siis koguneb kevadel ja sügisel siinsetesse madalatesse merelahtedesse, suurematele järvedele, jõeluhtadele ning liigniisketele kõlvikutele märkimisväärne hulk tundrates pesitsevast väikeluige asurkonnast. Kevadel Eestis talletatud varurasvad määravad suures osas ära väikeluige populatsiooni seisundi ja pesitsusedukuse²⁵. Väikeluige kevadränne algab aprilli algul ning lõpeb mai teisel poolel. Kevadel koonduvad väikeluiged rohkem Lääne-Eesti rannikule ning kõlvikutele. Kevadrändel on lindudele oluliseks ohuks häirimine²⁶. Häirimise mõju leevendamiseks on oluline lindude looduslike toitumisalade seisundi parendamine ja pindala laiendamine, mille tulemusel suureneb alade hulk, kus linnud saavad peatuda ning juhul, kui häirimise tulemusena linnud lendu peletatakse, on neil võimalik toitumist jätkata lähiümbruses.

Väikeluige kaitse tegevuskava näeb liigi soodsa seisundi tagamiseks ühe meetmena ette nendes väikeluige regulaarsetes rändepeatuskohtades, kus lindude arv ületab 200 isendi piiri, häirimise vältimise kevadperioodil (aprill-mai)²⁷.

Planeeringualaga piirneval väikeluige puhkealal loendati 2015. aastal 10 lindu²⁸. Hilisemate loenduste kohta andmed puuduvad. Arvestades, et planeeringualaga piirnev mereala ei ole väikeluige jaoks väga oluline puhkeala, ei ole eeldada tegevuse olulist mõju kaitsealusele väikeluigele.

Planeeringuala kirdepoolses osas on madal liigniiske ala, mis on kaetud põõsastikuga ja kasvavad üksikud puud (peamiselt männid). Liigniiske ala on tõenäoliselt tekkinud kunagise kruusa kaevandamise tulemusena. Hansu kinnistule 1990-ndatel rajatud kraav kuivendab ka planeeringualale jäävat liigniisket ala ning selle tulemusena on varasemalt lage ala hakanud metsastuma.

Planeeringuala keskossa jääb kadastik, mis on kasvanud kruusaseljandikule. Planeeringuala on ajalooliselt kasutatud loomade karjamaana, mistõttu sealseid kooslusi võib suures osas pidada poollooduslikeks kooslusteks. Poollooduslikud kooslused on pikaajalise inimtegevuse mõjul kujunenud loodusliku elustiku kooslustega alad, mida on kestvalt niidetud või karjatatud. Need on rohttaimkattega alad, kus on säilinud looduslik rohukamar ja taimeistik ning inimtegevus piirneb peamiselt saagi koristamisega (niitmine, karjatamine). Sellise tegevuse jätkumine tagab neile aladele omase taimeistiku ja liigikoosseisu säilimise. Poollooduslikel kooslustel on oluline

²³ Keskkonnaregistri kood RAH0000599

²⁴ Keskkonnaregistri kood RAH0000127

²⁵ Väikeluige (*Cygnus columbianus bewickii* Yarr.) kaitse tegevuskava. Kinnitatud Keskkonnaameti peadirektori 18.04.2018 käskkirjaga nr 1-1/18/161, <https://keskkonnaamet.ee/media/733/download> (edaspidi *Väikeluige kaitse tegevuskava*)

²⁶ Väikeluige kaitse tegevuskava lk 22

²⁷ Väikeluige kaitse tegevuskava lk 27

²⁸ EELISE andmed seisuga 15.03.2022

roll avatud maastikus elurikkuse hoidjatena, kuna need pakuvad elu- ja toitumispaika paljudele seene-, looma- ja taimeliikidele ning aitavad säilitada põllumajandusmaa elurikkust ja maastiku mitmekesisust. Osaliselt on see osa planeeringualast ka praegu hooldatud - kadakad harvendatud ja ala niidetud.

Planeeringuala mereäärses osas, mis jääb vanast kiviaiast mere poole, on maaüksus loodusliku taimestikuga. Mereäärne osa on madal ning mere poolt korduvalt üleujutatav ala.

Planeeringualal on kõlvikutest määratud loodusliku rohumaa, metsamaa ja muu maa kõlvikud. Detailplaneeringuga on suurem hoonestusala planeeritud olemasolevale üksikute puude ja põõsastega lagendikule, mis on tekkinud kadakate harvendamise tulemusena, ning väiksem hoonestusala põõsastega kaetud alale. Hoonestusalal ehitamisel on vajadus mõnede puude ja põõsaste raieks. Planeeringu kohaselt tuleb maa-alal eksisteeriv haljastus võimalikult säilitada. Hoonestusalal muudetakse kõlvik kuni kolme hoone ehitamisega muust maast õuemaaks. Hoonete ümber õueala kujundamisel muudetakse olemasolevaid kooslusi, kuna muutub selle ala kasutusviis.

Ranna ehituskeeluvööndisse väljapoole hoonestusalasid on detailplaneeringuga kavandatud reovee kogumismahuti, vee- ja kanalisatsioonitorustikud, elektriliin ja liitumiskilp ning maakütteväljak. Ka nimetatud ehitiste rajamiseks on vajalik teostada kaevetöid, mis muudavad olemasolevaid kooslusi.

Juurdepääs hoonestusaladele on kavandatud avaliku kasutusega Otsestenina tee kaudu. Otsestenina teelt hoonestusalani rajatakse täiendavalt 125 m pikkune ja 3,5 m laiune juurdepääsutee, mis kulgeb olemasoleva pinnastee asukohas. Rajatav tee jääb hoonestusalade ja mere vahele. Planeeringu kohaselt rajatakse korrastatava tee servadesse vajadusel ka kraavid, kuid arvestades ala looduslike tingimusi, siis puudub selleks tõenäoliselt vajadus. Põhjapoolsema hoonestusalani ei kavandata rajada sõidukite juurdepääsu, vaid juurdepääs toimub hoonestusalasid ühendava kadakatevahelise jalgte kaudu.

Teemaplaneeringu järgi jääb planeeringuala roheline võrgustiku koridori alale. Roheline võrgustik kõnealusel alal on määratud ranna piiranguvööndi ulatuses. Roheline võrgustik aitab hoida looduslikku mitmekesisust ja keskkonna stabiilsust. Rohelise võrgustiku toimimise kõige olulisem meede on võrgustiku terviklikkuse ning sidususe tagamine. Ehitustingimuste määramisel tuleb säilitada looduslike alade sidusus, vajadusel kavandada rohealade hõivamist leevendavad või kompenseerivad meetmed. Teemaplaneeringus²⁹ on toodud põhimõte, et mere rannal ning jõgede ja ojade kaldal toimub ehituskeeluvööndi vähendamine eelistatult üldplaneeringu alusel ja olulisim argument ehituskeeluvööndi vähendamisel on olemasolev või ajalooline asustus.

Detailplaneeringu elluviimisel kahjustatakse olulisel määral rannal olevaid looduskooslusi. Looduslikud ja poollooduslikud kooslused hävivad hoonete, juurdepääsutee ja neid teenindavate rajatiste ulatuses.

3. Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine

Ranna kaitse eesmärk on inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine.

Planeeringualal puuduvad praegu eluhooned. Alal on kaks kämpingut ja kuivkäimla. Kinnistul on märgid (vanad lõkkeasemed ja pingid) seal varasemalt asunud telkimiskohtadest. Piirkond

²⁹ Teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ ptk 4.2.1., lk 18

on inimeste poolt aktiivses kasutuses hooajaliselt, suveperioodidel. Ala kasutamine puhkealana ei ole ranna kaitse eesmärke kahjustanud.

Planeeringu elluviimisel inimeste viibimine rannikualal ning selle kasutamine suureneb, kuna inimeste viibimine alal muutub aastaringseks. Planeeringualal ei leidu tallamistundlikke kooslusi, mistõttu eeldatavasti pole suureneval tallamiskoormusel olulist negatiivset mõju ranniku kooslustele.

Planeeritavate hoonete veevarustus lahendatakse olemasoleva puurkaevu baasil, mille ümber hoitakse 10 m ulatuses hooldeala. Hoonete kanalisatsioon lahendatakse heitvete juhtimisega kogumismahutisse. Planeeringuala asub kaitsmata põhjaveega piirkonnas.

Veevarustuse, prügimajanduse või reoveekäitlusega seoses eeldatavalt inimtegevusest lähtuv kahjulik mõju oluliselt ei suurene, kui tegevuses jälgitakse seadustes sätestatud norme.

Detailplaneeringu elluviimine ranna ehituskeeluvööndi vähendamise tulemusel suurendab inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju, kuna alale tekib aastaringne inimkoormus, kuid koormuse suurenemine ei ole niivõrd oluline, et tekiks vastuolu ranna kaitse eesmärkidega.

4. Ranna eripära arvestava asustuse suunamine

Ranna kaitse eesmärk on ranna eripära arvestava asustuse suunamine.

Planeeritavad hoonestusalad jäävad veepiirist 60 ja 100 m kaugusele.

Planeeringuala maapinna kõrgus jääb vahemikku 0 m (veepiir) kuni +3,06 m merepinnast. Planeeritav maa-ala tõuseb mere ääres järsult, moodustades kruusaseljandiku. Mereäärse kõrgendiku serval kulgeb ajalooline kiviaed. Planeeringuala keskosas on maapinna reljeef tasane, kirdeosas aga langeb maapind järsult kirde suunas. See järsak on tõenäoliselt tekkinud kruusa kaevandamise tagajärjel nõukogude perioodil.

Planeeritavad hoonestusalad jäävad maapinna kõrgusele +2,2 m kuni +2,8 m. Hoonestusalad jäävad tasasele kruusapinnasele. Planeeringu kohaselt ei ole ala kasutuselevõtuks hoonestusalana vajalik maapinna ümberkujundamine, sh maapinna tõstmine või kuivendamine.

Planeeritavatel hoonestusaladel ei esine üleujutusriski. Interreg projekti Coast4us raames teostatud üleujutusriskide analüüsil³⁰ selgitati välja kõrgendatud riskiga üleujutusosalad Saaremaal. Nimetatud töö kohaselt ei asu planeeringuala kõrge üleujutusriskiga piirkonnas ning ajuveepiir ei ulatu Kapa-Koovi kinnistul kaugemale rannäärsest kiviaiast.

Kapa-Koovi maaüksusel ajalooline asustus Maa-ameti ajalooliste kaartide kaardirakenduse³¹ andmetel puudub. Maaüksusel asub kaks kämpinguhoonet ehitusaluste pindadega alla 20 m² ning kuivkäimla. Keskkonnaametil puudub ülevaade nende ehitiste seaduslikkusest, kuna need on ehitatud 1990-ndate aastate keskel ning ei ole kantud ehitisregistrisse. Ehitisregistrisse on kantud vaid alal asuv puurkaev, mille rajamise aeg ja asjaolud ei ole samuti teada. Planeeritavale hoonestusalale viivad olemasolevad teed, mis vajavad kinnistu asustamisel korrastamist.

Koovi küla ajalooline hoonestus on Maa-ameti ajalooliste kaartide kaardirakenduse andmetel³² asunud peamiselt Mustjala-Kihelkonna-Tehumardi riigimaantee ääres. Samas on mõned ajaloolised hoonestusalad jäänud ka rannaalale: planeeringualast ca 375 m kagu pool Viigipõllu

³⁰ Tallinna Tehnikaülikooli töö „Coast4us. Ülevaade modelleerimisest ja üleujutusosalad“, 2019

³¹ <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/ajalooline>

³² Üheverstane kaart 1:42 000 (1894-1922)

kinnistul³³, 1,1 km kaugusele põhja jääval Kooviranna kinnistul³⁴ ja 1,5 km kaugusele jääval Jänese kinnistul³⁵. Viigipõllu kinnistu ajalooline hoonestus jäi osaliselt Mustjala-Kihelkonna-Tehumardi tee äärde ning osaliselt ka rannäärsele alale, kus see paiknes ca 40 m kaugusel veepiirist. Kooviranna kinnistu ajalooline hoonestus asus 25 m kaugusel merest ja Jänese kinnistu hoonestus 80 m kaugusel merest. Planeeringualaga põhjast piirneval Laasi-Jaagu kinnistul asus ajalooline hoonestus ca 170 m kaugusel merest, jäädes seejuures siiski pigem Mustjala-Kihelkonna-Tehumardi tee äärsele alale (Laasi-Jaagu kinnistul on mere ja tee vahekaugus ca 280 m). Kõik nimetatud ajaloolised talukohad on hävinenud.

Käesoleval ajal on Kapa-Koovi kinnistule lähim rannikualal asuv hoonestus umbes 270 m kaugusel Koovi kinnistul³⁶ ja 380 m kaugusel Laasi-Jaagu kinnistul. Koovi kinnistu hoonestus on rajatud ranna ehituskeeluvööndisse, ligikaudu 50 m kaugusele veepiirist. Koovi kinnistu hoonestuse rajamise täpne aeg ei ole teada, kuid tõenäoliselt on hooned ehitatud 1990-ndate keskel. 1998. a Maa-ameti ortofotol on Koovi kinnistu hoonestus nähtav. Teadmata on ka Koovi kinnistul hoonete püstitamise seaduslikkus. Koovi kinnistu hoonestus ongi piirkonna ainus ehituskeeluvööndisse jääv hoonestus. Laasi-Jaagu kinnistul olevad hooned jäävad ca 225 m kaugusele merest, väljapoole ranna ehituskeeluvööndit. Lähim järgmine ehituskeeluvööndisse jääv hoonestus asub ligikaudu 2,7 km põhja pool Jõgela külas, kus tegemist on ajaloolise Pussa talu hoonetega. Lõunapool on lisaks Koovi kinnistule lähimad ehituskeeluvööndisse rajatud hooned 5,7 km kaugusel Lahetaguse külas Pärli kinnistul³⁷. Seega ei asu ka piirkonna tänapäevane hoonestus reeglina merele lähemal kui 200 m.

Ajalooliselt on mere ja Mustjala-Kihelkonna-Tehumardi tee vaheline ala olnud peamiselt kasutusel karja- ja põllumaana. Ka planeeringualale jääv maa on olnud ajaloolise Viigipõllu talu loomade karjamaa ning see ala ei ole ajalooliselt olnud hoonestatud.

Kapa-Koovi kinnistul puudub ehitusvõimalus väljaspool kehtivat ranna ehituskeeluvööndit. Kuni 12.12.2016, so ajani, kui praegune Otsaste katastriüksus eraldati Kapa-Koovi kinnistust, oli Kapa-Koovi kinnistu hoonestamine võimalik ka väljaspool ehituskeeluvööndit, praegusel Otsaste katastriüksusel.

Planeeringulahendus ei lähtu piirkonna ajaloolisest ja tänapäevasest maakasutusest ja asustusstruktuurist. Kapa-Koovi kinnistul ei ole küll hoonete püstitamine võimalik väljapoole ehituskeeluvööndit, kuid seda seetõttu, et varasem ehitusõigusega kinnistu on jagatud selliselt, et ehitusvõimalus on olemas üksnes kinnistust eraldatud Otsaste katastriüksusel.

5. Vaba liikumise ja juurdepääsutee tagamine

Ranna kaitse eesmärk on rannal vaba liikumise ning kallasrajale juurdepääsu tagamine.

Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lõike 1 kohaselt on kallasrada kaldariba avalikult kasutatava veekogu ääres veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks, sealhulgas selle kaldal liikumiseks. Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lõike 2 kohaselt on kallasraja laius Läänemerel 10 meetrit ja kallasraja laiust arvestatakse lamekaldal põhikaardile kantud veekogu piirist.

³³ Katastritunnus 44001:004:0406

³⁴ Katastritunnus 44001:003:0728

³⁵ Katastritunnus 44001:003:0398

³⁶ Katastritunnus 44001:004:0170

³⁷ Katastritunnus 72101:001:0485

Kapa-Koovi kinnistu detailplaneeringuga ei nähta ette tegevusi või ehitisi, mis võiksid takistada kallasrajal vaba liikumist või kallasrajale juurdepääsu. Planeeringuala läbib avalikult kasutatav eratee, mis viib munitsipaalomandis olevale Otsestenina kinnistule, kus asub avalik suplus- ja lautrikoht.

Planeeringulahendus ei piira rannal vaba liikumist ja kallasrajale pääsu.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Leelo Kukk

peadirektori asetäitja

Meeli Kesküla 5345 4246

meeli.keskula@keskkonnaamet.ee