



OTSUS

Kuressaare

19.06.2025 nr 1-3/39

Koovi külas Kapa-Koovi detailplaneeringu koostamise lõpetamine

Lääne-Saare Vallavolikogu 29. juuni 2016. a otsusega nr 1-3/16/54 algatati Koovi külas Kapa-Koovi detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*). Planeeringuala hõlmab Koovi külas Kapa-Koovi katastriüksust (katastritunnus 43301:001:0414, pindala 24 607 m², 100% maatulundusmaa sihtotstarve) ja juurdepääsutee osas osa Laasi-Jaagu katastriüksusest (katastritunnus 44001:004:0285, 100% maatulundusmaa sihtotstarve), planeeringuala on näidatud lisas oleval asendiplaanil. Planeeringuala suurus on ca 2,5 ha. Detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguse määramine üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks, ranna ehituskeeluvööndi vähendamine, sihtotstarbe ja liikluskorralduse määramine, tehnovõrkude lahendamine ning keskkonnatingimuste seadmine.

Alal kehtib Lümada Vallavolikogu 21. augusti 2008. a määrusega nr 66 kehtestatud Lümada valla üldplaneering, mille alusel on Kapa-Koovi katastriüksus 100% ranna ehituskeeluvööndis. Detailplaneeringuga tehti ettepanek ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks hoonestusalade ning juurdepääsutee ulatuses, ligikaudu 65 meetri kaugusel põhikaardijärgsest kaldajoonest.

Planeerimisseaduse § 126 lõike 7 kohaselt peab ehituskeeluvööndi vähendamise kavandamisel detailplaneeringu koostamise korraldaja küsima ehituskeeluvööndi vähendamise kohta Keskkonnaameti nõusolekut. Samuti looduskaitseaduse § 40 lõike 3 kohaselt võib ranna ehituskeeluvööndi vähendamine toimuda Keskkonnaameti nõusolekul.

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. juuni 2019. a otsusega nr 1-3/88 vastu ja suunati avalikule väljapanekule. Saaremaa Vallavalitsus esitas 01.07.2019 kirjaga nr 5-2/4557-1 Keskkonnaametile taotluse ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Keskkonnaamet 13.08.2019 kirjaga nr 7-13/19/11054-3 ei andnud nõusolekut Kapa-Koovi katastriüksusel ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks esitatud Kapa-Koovi maaüksuse detailplaneeringu (A.M.T. Invest OÜ töö nr T -1701) alusel.

Seejärel koostati uus detailplaneeringu lahendus (OÜ DP Projektbüroo TÖÖ NR 04-20-DP), mille on kooskõlastanud Päästeamet 18.12.2020 kirjaga nr 7.2-3.411058-2 ja Keskkonnaamet 12.10.2021 kirjaga nr 6-2/21/19691-2.

Detailplaneeringu uus lahendus võeti Saaremaa Vallavolikogu 16. detsembri 2021. a otsusega nr 1-3/81 vastu ja suunati avalikule väljapanekule. Keskkonnaametile esitati 27.12.2021 kirjaga nr 5-2/7174-1 teistkordselt taotlus ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks Kapa-Koovi detailplaneeringu alusel.

Keskkonnaamet 14.04.2022 kirjaga nr 7-13/22/7293 keeldus ranna ehituskeeluvööndi vähendamisest Kapa-Koovi detailplaneeringu alusel, tuues kokkuvõtvalt välja, et lähtudes looduskaitseaduse (edaspidi *LKS*) § 40 sätestatust 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. Keskkonnaameti kirjas tuuakse välja, et detailplaneeringu elluviimisel kahjustatakse olulisel määral rannal olevaid looduskooslusi ning looduslikud ja poollooduslikud kooslused hävivad hoonete, juurdepääsutee ja neid teenindavate rajatiste ulatuses. Kapa-Koovi katastriüksusel ei ole hoonete püstitamine võimalik väljapoole ehituskeeluvööndit, kuid seda seetõttu, et varasem ehitusõigusega katastriüksus on jagatud selliselt, et ehitusvõimalus on olemas üksnes katastriüksusest eraldatud Otsaste katastriüksusel.

Huvitatud isik esitas kohtule kaebuse tuvastada Keskkonnaameti 14.04.2022 otsuse nr 7-13/22/7293 „Ehituskeeluvööndi vähendamisest keeldumine Kapa-Koovi detailplaneeringu alusel“ õigusvastasus ja kohustada Keskkonnaametit vaadata vastav 27.12.2021 esitatud taotlus uuesti läbi. Tallinna halduskohus jättis kaebuse rahuldamata. Huvitatud isik esitas apellatsioonikaebuse Tallinna Ringkonnakohtule, kes jättis apellatsioonikaebuse rahuldamata. Huvitatud isik esitas kassatsioonikaebuse Riigikohtule, kes jättis kassatsioonikaebuse menetlusse võtmata.

Ranna ehituskeeluvööndi (LKS § 38 lõike 1 punkti 1 järgi praegusel juhul 200 m) puhul sätestab LKS § 38 lõige 3 ühemõtteliselt, et ranna ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamise keelatud. Tegemist on reeglina, millest võib erandi teha üksnes Keskkonnaameti nõusolekul (LKS § 40 lõige 3), kes hindab ehituskeeluvööndi vähendamise vastavust ranna kaitse eesmärgile ning lähtub taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest (LKS § 40 lõiked 1 ja 5). Keskkonnaameti nõusolekust keeldumine on vallavalitsusele siduv ja ilma Keskkonnaameti nõusolekuta detailplaneeringu menetlusega jätkata ei saa.

Vastavalt planeerimisseaduse § 129 lõike 1 punktile 1 võib detailplaneeringu koostamise lõpetada, kui koostamise käigus ilmnevad asjaolud, mis välistavad planeeringu elluviimise tulevikus. Ranna ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud (LKS § 38 lõige 3) ja ranna ehituskeeluvööndi vähendamine võib toimuda üksnes Keskkonnaameti nõusolekul (LKS § 40 lõige 3). Kuna Keskkonnaamet ei andnud nõusolekut Kapa-Koovi katastriüksusel Läänemere ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks, siis on vallavolikogu seisukohal, et detailplaneeringu koostamise menetlus tuleb lõpetada.

Haldusmenetluse seaduse (edaspidi HMS) § 43 lõige 2 sätestab, et kui taotletud haldusakt otsustatakse jätta andmata, antakse selle kohta vastav haldusakt. Huvitatud isik on halduslepingu allkirjastamisel kinnitanud, et tal ei teki õiguspärast ootust, hoolimata kantud kulutustest, et detailplaneering võetakse vastu või kehtestatakse. Käesoleva menetluse lõpetamine ei kitsenda kinnistu omaniku seniseid kinnistu kasutamistingimusi. Detailplaneeringu menetluse lõpetamine ei tähenda, et maaüksuse omanik ei saaks edaspidi pöörduda kohaliku omavalitsuse poole detailplaneeringu koostamise algatamise taotlusega, mille koostamise menetlus viiakse läbi kehtiva seaduse ja muude planeerimisalast tegevust puudutavate dokumentide alusel. Samas, nagu käsitletaval juhul, tuleb ka siis arvestada kehtivast üldplaneeringust tulenevaga ning asjaoluga, et Keskkonnaamet on kahel korral ranna ehituskeeluvööndi vähendamisest keeldunud. Pärast planeeringumenetluse lõpetamist on maaüksuse omanikul võimalik maaüksust jätkuvalt sihtotstarbeliselt kasutada, st maatulundusmaana.

Tulenevalt HMS § 40 lõikest 1 saadeti käesoleva otsuse eelnõu (registreeritud Saaremaa 16.05.2025 dokumendihaldussüsteemis nr 5-22649-4) huvitatud isikule tutvumiseks ja arvamuse andmiseks. Kirjas määratud tähtajaks huvitatud isik arvamust ei esitanud.

Lähtudes eeltoodust ning võttes aluseks planeerimisseaduse § 129 lõike 1 punkti 1 ja haldusmenetluse seaduse § 43 lõike 2, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Lõpetada Koovi külas Kapa-Koovi detailplaneeringu koostamine.

2. Otsus jõustub teatavakstegemisega.

Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest, esitades vaide Saaremaa Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

(digitaalselt allkirjastatud)

Jaanus Tamkivi
volikogu esimees