



KESKKONNAAMET

Andres Pallas
OÜ ESTEST PR
info@est-land.ee

Teie 15.09.2020

Meie 14.10.2020 nr 7-9/20/15550-2

Kopli maaüksusele ehitamisest

Soovite Keskkonnaameti seisukohta Saaremaal Kübassaare külas Kopli maaüksusele ehitamise osas.

Kopli maaüksus asub tervikuna Kübassaare maastikukaitseala Anikaitse piiranguvööndis. Kübassaare maastikukaitseala kaitsekord tuleneb vastavast kaitse-eeskirjast¹ ja looduskaitseeadusest (LKS). Maastikukaitseala kaitse-eesmärk on kaitsta Eestis haruldase ja relikitse laialehise metsa kooslusi, väärtuslikke geoloogilisi objekte, poollooduslikke kooslusi, looduse poolest mitmekesiseid väikesaari, kaitsealuste taime- ja loomaliikide elupaikasid ning linnu- ja loodusdirektiivi liike ja elupaiku.

Kopli maaüksusel on osaliselt inventeeritud kaitstava poolloodusliku koosluse kuivad niidud lubjarikkal mullal (6210*) ja rannaniidud esinemine. Külatee ääres esineb piirkondi, kus kaitstavad väärtused puuduvad, seal on kultuurpõllud. Keskkonnaregistri kohaselt alal kaitsealuseid taime- ja loomaliike ei esine.

Kopli maaüksus asub tervikuna ranna ehituskeeluvööndis. Alal kehtiv Pöide valla üldplaan üleujutusalasid ja kõrgveepiiri ei määra. Seetõttu rakendub antud juhul ranna piirangu-, ehituskeelu- ning veekaitsevööndi laiuse määramisel LKS § 35 lõige 3¹, mis sätestab, et kui korduva üleujutusega ala piir mererannal ei ole määratud üldplaneeringuga, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest, ning sama paragrahvi lõige 4, mis sätestab, et korduva üleujutusega veekogude ranna või kalda piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd koosnevad üleujutatavast alast ja LKS §-des 37–39 sätestatud vööndi laiusest. Ranna ehituskeeluvööndi regulatsioon on toodud LKS 6. peatükis „Rand ja kallas“².

Kopli maaüksusele ehitamiseks tuleb arvestada nii kehtivat Kübassaare maastikukaitseala kaitsekorda kui ka ranna ehituskeeluvööndi regulatsiooni.

Ehitamine tulenevalt Kübassaare maastikukaitsealast

Kaitsealadel ehitamisel on oluline tagada seal esinevate loodusväärtuste säilimine. Maastikukaitseala on kaitseala maastiku säilitamiseks, kaitsmiseks, uurimiseks, tutvustamiseks ja kasutamise reguleerimiseks. **Kübassaare maastikukaitseala Anikaitse piiranguvööndis**

¹ Vabariigi Valitsuse 28.07.2005 määrus nr 203 “Kübassaare maastikukaitseala kaitse-eeskiri”

² <https://www.riigiteataja.ee/akt/106052020017?leiaKehtiv#para34>

on ehitustegevus lubatud vaid Keskkonnaameti nõusolekul (kaitse-eeskirja § 12 lg 2 ja LKS § 14 lg 1 p-d 6, 7 ja 8).

Arvestades asjaolu, et külatee ääres kaitstavad elupaigatüübid puuduvad, oleks võimalik sellel alal Kübassaare maastikukaitseala kaitsekorrast lähtuvalt ehitada. See tähendab, et ehitades tuleb tagada maastikuilme ning -vaadete säilimine (valida tuleks sobilikud arhitektuurilised lahendused ja materjalid).

Ehitamine tulenevalt ranna ehituskeeluvööndist

Maaüksus asub terves ulatuses ranna ehituskeeluvööndis, mida Keskkonnaametile teadaolevalt vähendatud ei ole. Oma kirjas viitate ajaloolisele talukohale ja vundamentidele. Maa-ameti ajalooliste kaartide alusel on võimalik öelda, et piirkonnas on asunud ajaloolised talukohad, kuid kuna need kaardid ei ole väga täpsed, ei ole võimalik öelda, kas talukohad on jäänud kõnealusele Kopli maaüksusele. Maa-ameti reljeefikaardil Kopli maaüksuse kohta vundamentide selgejoonelisi kontuure ei eristu. Kohapealset paikvaatlust Keskkonnaamet teostanud ei ole.

LKS § 38 lg 3 kohaselt on ehituskeeluvööndis keelatud uute hoonete ja rajatiste püstitamine. Ranna ehituskeeluvööndisse on võimalik ehitada vaid detailplaneeringu alusel selleks ranna ehituskeeluvööndi vähendamist taotledes. Ehituskeeluvööndi vähendamine on erandlik otsus ja võimalik vaid juhul, kui see on tulenevalt ranna kaitse eesmärkidest põhjendatud. LKS § 40 lg 1 kohaselt võib ranna ehituskeeluvööndit vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmarke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. Ranna kaitse eesmärk on rannal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine (LKS § 34). Ranna ehituskeeluvööndi vähendamine võib toimuda Keskkonnaameti nõusolekul (LKS § 40 lg 3).

Seisukoha ehituskeeluvööndi vähendamise osas saab Keskkonnaamet anda pärast detailplaneeringu vastu võtmist (LKS § 40 lg 4 p 2) ehk siis detailplaneeringu menetluse käigus. Praeguses etapis ei saa Keskkonnaamet anda ka esmast hinnangut, sest teada ei ole mida ja kuhu täpselt ehitada on kavandatud. Küll aga, kui maaüksusel on asunud ajalooline talukoht ja sinna on võimalik ehitada juurdepääsutee, on see positiivne aspekt, mida Keskkonnaamet ehituskeeluvööndi vähendamise protsessis kaalub. Kui kohalik omavalitsus esitab Keskkonnaametile detailplaneeringu algatamise materjalid seisukoha võtmiseks, tuleb tõendada ka seal asunud talukoha olemasolu. Keskkonnaamet teostab siis ka omapoolse paikvaatluse. Kui alal tegelikkuses talukohta asunud ei ole, siis on ranna ehituskeeluvööndi vähendamisega nõustumine vähe tõenäoline ning maaüksusel ehitada ei ole võimalik.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Sulev Vare

juhataja

Lääne regioon

Allar Liiv 452 7766 allar.liiv@keskkonnaamet.ee