



KESKKONNAAMET

Siim Kuusik
Saaremaa Vallavalitsus

Teie 30.05.2022 nr 5-2/3341-1

Meie 07.07.2022 nr 6-2/22/10802-2

Kopli detailplaneeringu eskiislahendusest

Olete Keskkonnaametit teavitanud Kùbassaare külas Kopli detailplaneeringu eskiislahenduse avalikust väljapanekust ja võimalusest arvamuse avaldamiseks. Keskkonnaamet on tutvunud esitatud eskiislahendusega.

Planeeringu eesmärk on välja selgitada ehitusõiguse võimalikkus 1 elamu ja 1 abihoone ehitamiseks ning ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks Kopli katastriüksusel (katastritunnus 63401:005:0032).

Kopli maaüksus asub tervikuna Kùbassaare maastikukaitseala Anikaitse piiranguvööndis. Kùbassaare maastikukaitseala kaitsekord tuleneb vastavast kaitse-eeskirjast¹ ja looduskaitseadusest (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 elupaikasad ning linnu- ja loodusdirektiivi liike ja elupaiku. Piirkond asub ühtlasi Natura 2000 võrgustiku Kahtla-Kùbassaare linnu- ja looduslalal².

Kopli maaüksusel on osaliselt inventeeritud kaitstava poolloodusliku koosluse kuivad niidud lubjarikkal mullal (6210*) ja rannaniidud (1630*) esinemine. Külatee ääres esineb piirkondi, kus kaitstavad väärtused puuduvad, seal on kultuurpõllud ja endine talukoht. Eesti looduse infosüsteemi kohaselt alal kaitsealuseid taime- ja loomaliike ei esine.

Kopli maaüksus asub tervikuna ranna ehituskeeluvööndis. Alal kehtiv Põide 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“³.

¹ Vabariigi Valitsuse 28.07.2005 nr määrus 203 "Kùbassaare maastikukaitseala kaitse-eeskiri", <https://www.riigiteataja.ee/akt/13292588?leiaKehtiv>

² Vabariigi Valitsuse 05.08.2004 korraldus nr 615 "Euroopa Komisjonile esitatav Natura 2000 võrgustiku alade nimekiri"

³ <https://www.riigiteataja.ee/akt/106052020017?leiaKehtiv#para34>

Keskkonnaamet esitab planeeringulahenduse kohta järgmised märkused:

1. planeeringu seletuskirja lk 4 on viidatud Kopli maaüksuse katastritunnusele 71401:001:0366, kuid tegelikkuses on tegemist Merimetsa maaüksuse katastritunnusega. See ebatäpsus tuleb korrigeerida;
2. seletuskirja kohaselt on üheks võimalikuks soojavarustuse allikaks ka maasoojuspump. Selle ehitise asukoht tuleb kanda põhijoonisele, kuna LKS § 38 lg 5 erandid kehtivad konkreetsetele ehitistele, mis on joonisele kantud. Vastasel juhul ei pruugi selle ehitise rajamine tulevikus ranna ehituskeeluvööndis võimalik olla;
3. seletuskirja lk 13 alapunktis „Kanalisatsioon“ on viidatud „Moniblock-tüüpi“ puhastile. Ilmselt on mõeldud Monoblock-tüüpi puhastit. Mõistlik on lisatud veebilink puhasti tüübile;
4. viidatud on kehtetule Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määrusele. Veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal heitvee pinnasesse juhtimise vältimiseks on nõuded toodud veeseaduse § 127 lg-s 1, mille kohaselt heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal ning lähemal kui 50 meetrit sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist. Veeseadus ei kohusta heitvee imbsüsteemi ümber 60 meetrilist joogivee salv/puurkaevu rajamise keeluala, kuna veehaarde sanitaarkaitseala ja hooldusala moodustatakse veehaardele, mitte heitvee ärajuhtimisele;
5. tegevus toimub ranna veekaitsevööndis, kus veeseaduse § 119 p 5 alusel on ehitamine üldreeglina keelatud. Ehitustegevus on lubatud kui see on kooskõlas veeseaduse § 118 lg-s 1 nimetatud eesmärgiga ning LKS-is sätestatud ranna- ja kalda kaitse eesmärkidega. Veekaitsevööndi eesmärgiks on veekogu kalda või ranna erosiooni ja hajuheite vältimine. Palume see aspekt planeeringu seletuskirjas lahti kirjutada ja põhjendada;
6. Keskkonnaamet soovib piirete osas lk 10 (Arhitektuursed piirangud) lisada, et piirded peavad sobituma piirkonnale omasesse avamaastikku ega tohi maastikuilmet negatiivselt mõjutada. Tegemist on maastikukaitsealaga, kus on oluline säilitada alale omased vaated ja ilme;
7. seletuskirjas on viidatud Keskkonnaregistri andmetele. Juhime tähelepanu, et 06.06.2022 on kehtetuks tunnistatud keskkonnaregistri seadus ning keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 395 alusel on asutatud andmekogu Eesti looduse infosüsteem. Seoses keskkonnaregistri seaduse kehtetuks tunnistamisega muutus viide keskkonnaregistrile tühiseks. Palume seletuskirjas viited Keskkonnaregistrile ära muuta Eesti looduse infosüsteemiks;
8. palume seletuskirjas läbivat kasutada ehituskeeluvööndi lähtejoone defineerimisel „üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest“. Tekstis on viidatud ka ühe meetri samakõrgusjoonele, mis enam ei ole korrektne.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kadri Hänni

juhtivspetsialist

looduskasutuse osakond

Allar Liiv 5770 2448

allar.liiv@keskkonnaamet.ee