



KESKKONNAAMET

Peeter Arikas
ehitusspetsialist
Pihhla Vallavalitsus
info@pihtlavv.ee

Teie 1.07.2016 nr 7-1.3/173

Meie 13.07.2016 nr 6-2/16/8554-2

Kõutsi maaüksuse detailplaneeringu eskiislahendusest

Austatud Peeter Arikas

Esitasite Keskkonnaametile kooskõlastamiseks Kõutsi maaüksuse detailplaneeringu eskiislahenduse (OÜ Ösel Plan töö nr 17-2014, planeerimisjoonis, edaspidi nimetatud *eskiisjoonis*).

Kõutsi maaüksus (katastriüksuse tunnus 59201:005:0531) asub Pihhla vallas Lahekülas. Kõutsi maaüksuse detailplaneering algatati Pihhla Vallavolikogu 29.01.2014 otsusega nr 6 ja detailplaneeringu eesmärgiks on maaüksuse jagamine kaheks kinnistuks, maakasutuse sihtotstarbe osaline muutmine elamumaaks, keskkonnatingimuste seadmine ja tehnovõrkude lahendamine.

Kõutsi maaüksus asub osaliselt Kasti lahe hoiualal (Vabariigi Valitsuse 18.05.2007 määrus nr 156 „Vabariigi Valitsuse 27. juuli 2006. a määruse nr 176 “Hoiualade kaitse alla võtmine Saare maakonnas” muutmine“), mille kaitse-eesmärgiks on nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüüpide – veealuste liivamadalate (1110), laiade madalate lahtede (1160), väikesaarte ning laidude (1620), rannaniitude (1630*), kadastike (5130), lubjarikkal mullal kuivade niitude (6210*), loodude (6280*), sinihelmikakoosluste (6410), puisniitude (6530*), vanade loodusemetsade (9010*), puiskarjamaade (9070), soostuvate ja soo-lehtmetsade (9080*) ja nõukogu direktiivi 79/409/EMÜ I lisas nimetatud linnuliikide ning I lisas nimetatud rändlinnuliikide elupaikade kaitse. Ala kuulub ühtlasi Natura 2000 alade võrgustikku Kasti lahe linnuala ja Kasti lahe loodusala (Vabariigi Valitsuse 05.08.2004 korraldus nr 615 „Euroopa Komisjonile esitatav Natura 2000 võrgustiku alade nimekiri“).

Kõutsi maaüksusel on inventeeritud Kasti lahe hoiuala kaitse-eesmärgiks olevad elupaigatüübid rannaniidud (1630*, esmatähtis elupaigatüüp) ja kadastikud (5130). Kaitstavate poollooduslike elupaigatüüpide levikualad on nähtavad Maa-ameti avalikus kaardirakenduses (http://xgis.maaamet.ee/xGIS/XGIS?app_id=UU62A&user_id=at&bbox=420440.980704942,6455372.78595549,420887.066489828,6455644.19540339&setlegend=UUKAT2_LK=1,FUUKAT202_LK=0,FUUKAT203_LK=1,UU62_PRIA_PLK=1&LANG=1).

Keskkonnaamet on tutvunud detailplaneeringu eskiislahendusega ja esitab järgmised märkused:

1. Vastavalt looduskaitseaduse (edaspidi nimetatud *LKS*) § 35 lg 2 ja § 38 lg 1 p 1 on meresaarte rannal ehituskeeluvöönd 200 m tavalisest veepiirist ja *LKS* § 40 alusel võib ehituskeeluvööndit vähendada üldplaneeringuga. Eskiisjoonisele on märgitud

Narva mnt 7a / 15172 Tallinn / Tel 680 7438 / Faks 680 7427 / e-post: info@keskkonnaamet.ee / www.keskkonnaamet.ee / Registrikood 70008658

ehituskeeluvöönd laiusega 200 m. Pihtla valla rannaala üldplaneeringu (kehtestatud Pihtla Vallavolikogu 13.10.2005 määrusega nr 6) kohaselt on Tirbi (e Kasti) poolsaare elamuala lõuna ja kagu rannaosal määratud ehituskeeluvööndi laiuseks 100 m veepiirist (vähendatud keskkonnaministri 07.07.2005 kirjaga nr 16-6/1380-5). Keskkonnaamet palub kontrollida ehituskeeluvööndi ulatust Kõutsi maaüksusel. Lisaks on eskiisjooniselt puudu tavaline veepiir, millest lähtuvalt ehituskeeluvööndi ulatust määratakse.

2. Eskiisjoonise leppemärkides ei ole suurte mustade kastide leppemärki, seega jääb arusaamatuks, mida need eskiisjoonisel tähistavad.
3. Eskiisjoonisele on märgitud hoone soovituslik asukoht ning planeeritav puurkaev koos veetrassiga ja planeeritav kogumiskaev koos kanalisatsioonitrassiga, kuid need asuvad Eeriku maaüksusel (katastriüksuse tunnus 59201:005:0134). Pihtla Vallavalitsuse kirja kohaselt on tegemist Kõutsi maaüksuse detailplaneeringuga, millega saab planeerida hooned ja tehnovõrke üksnes Kõutsi maaüksusele, seetõttu jääb Keskkonnaametile arusaamatuks, miks on planeeritavad tehnorajatised ja –võrgud ning hoone soovituslik asukoht märgitud Eeriku maaüksusele.
4. Kõutsi maaüksusele on märgitud 2 hoonestusala ja idapoolsele osale krundiomanike poolt kokkulepitud ehitusala. Kuna detailplaneeringu seletuskirja ei ole, ei ole Keskkonnaametile teada, milline on krundiomanike kokkulepe. Keskkonnaametile jääb arusaamatuks, kas idapoolsel krundil võib ehitada ainult krundiomanike poolt kokkulepitud ehitusala piires või mida tähistab eskiisjoonisel hoonestusala?
5. Keskkonnaameti hinnangul on osa krundiomanike poolt kokkulepitud ehitusalast hoiuala kaitse-eesmärgiks oleval esmatahtsal elupaigatüübil rannaniidud (1630*). Vastavalt LKS § 32 lg 2 on hoiualal keelatud nende elupaikade ja kasvukohtade hävitamine ja kahjustamine, mille kaitseks hoiuala moodustati ning kaitstavate liikide oluline häirimine, samuti tegevus, mis seab ohtu elupaikade, kasvukohtade ja kaitstavate liikide soodsa seisundi. Seega tuleb hoonestusala kavandada väljaspoole kaitstavat elupaigatüüpi.

Keskkonnaamet juhib tähelepanu sellele, et LKS § 14 lg 1 alusel ei või ilma kaitstava loodusobjekti valitseja nõusolekuta kehtestada detailplaneeringut ning vastavalt planeerimisseaduse kuni 30.06.2015 kehtinud redaktsiooni (ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lg 1 kohaselt enne nimetatud seaduse jõustumist algatatud planeeringud menetletakse lõpuni lähtudes seni kehtinud planeerimisseaduses sätestatud nõuetest) § 17 lg 2 p 3 tuleb detailplaneering Keskkonnaametiga kooskõlastada. Detailplaneeringu eskiislahenduse kooskõlastamist ei näe LKS ega planeerimisseadus ette, kuid Keskkonnaamet palub eeltoodud märkustega detailplaneeringu koostamisel arvestada.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaja Lotman
juhataja
Hiiu-Lääne-Saare regioon

Kätlin Kallas 452 7761
katlin.kallas@keskkonnaamet.ee

Merit Kindsigo 452 7775
merit.kindsigo@keskkonnaamet.ee