



KESKKONNAAMET



Rein Nigul
juhatuse liige
Dormikov KV OÜ
rein.nigul@gmail.com

Teie 31.08.2018

Meie 27.09.2018 nr 7-9/18/14295-2

Kasti lahe hoiualal Kõutsi katastriüksusele ehitamisest

Austatud Rein Nigul

Olete esitanud Keskkonnaametile 31.08.2018 avalduse, milles teatate, et lähtuvalt Pihtla valla kehtivale üldplaneeringule soovite Kõutsi katastriüksusele (katastriüksuse tunnus 59201:005:0531; pindala 3,1 ha; 100% maatulundusmaa) avalduse juurde lisatud joonisel näidatud kohta kavandada ehitusala. Lisaks teatate, et nimetatud ala on vajalik selleks, et täita lähiajal nõutavat liginullenergiahoone nõuet. Keskkonnaamet on tutvunud katastriüksuse kohta käivate asjaoludega, teostanud paikvaatluse 04.09.2018 (paikvaatlusel osalesid Keskkonnaameti maahoolduse spetsialist Piret Sepp ja looduskasutuse spetsialist Riina Noormägi) ning teatab järgnevat.

I. ASJAOLUD

Kõnealune Kõutsi katastriüksus asub osaliselt Kasti lahe hoiualal (keskkonnaregistri kood KLO2000312), mis on kaitse alla võetud Vabariigi Valitsuse 27.07.2006 määruse nr 176 „Hoiualade kaitse alla võtmine Saare maakonnas” 08.06.2007 jõustunud redaktsiooniga. Kasti lahe hoiualasse jääv osa kuulub ühtlasi Kasti lahe loodus- ja linnualana (VV 05.08.2004 korraldus nr 615 „Euroopa Komisjonile esitatav Natura 2000 võrgustiku alade nimekiri”) Natura 2000 alade võrgustikku. Hoiualal kehtib LKS §-des 14, 32 ja 33 sätestatud kaitsekord. LKS § 21 lg 1 kohaselt on Kasti lahe hoiuala valitseja Keskkonnaamet.

Kõutsi katastriüksuse Kasti lahe hoiualale jääval osal on käesolevalt osaliselt registreeritud hoiuala kaitse-eesmärgiks seatud poollooduslikud kooslused rannaniidud (Natura kood 1630*; esmatahtis) ja kadastikud (5130). Poollooduslike koosluste levikupiire on võimalik vaadata Maa-ameti looduskaitse kaardirakenduses ja kirja lisas olevalt jooniselt (Kõutsi.jpg).

Keskkonnainspeksioon teavitas oma 16.10.2013 kirjaga nr Sa-6-8/99-1 Keskkonnaametit, et Kõutsi katastriüksusel (59201:005:0531) Kasti lahe hoiualal kooriti ekskavaatoriga rohukamarat ja juuriti kadakaid ning Keskkonnainspeksioon palus tulenevalt looduskaitseeaduse (edaspidi LKS) § 21 lg-st 1 Keskkonnaametil kui hoiuala valitsejal hinnata, kas eelkirjeldatud tegevused antud kinnistul on kahjustanud või hävitanud elupaiku või kasvukohti, mille kaitseks on hoiuala moodustatud. Keskkonnaamet oma 29.10.2013 kirjaga nr HLS 14-4/13/24158-2 oli seisukohal, et Kõutsi katastriüksusel on kahjustatud poollooduslikku kooslust rannaniidud (1630*), mis on Kasti lahe hoiuala kaitse-eesmärgiks. 04.10.2016 aasta inventuuriga on Kõutsi katastriüksusel Kasti lahe hoiualale jääval alal täpsustatud Narva mnt 7a / 15172 Tallinn / Tel 680 7438 / Faks 680 7427 / e-post: info@keskkonnaamet.ee / www.keskkonnaamet.ee / Registrikood 70008658

elupaigatüüpide piire ning selle tulemusel kavandatud ehitusalal ja sellega piirneval alal on registreeritud kadastike (5130) esinemine.

Lisaks eelnevale jääb katastriüksus osaliselt Läänemere ranna ehituskeeluvööndisse, mida on Pihtla valla rannaala üldplaneeringuga (vastu võetud Pihtla Vallavolikogu 13.10.2005 määrusega nr 6) vähendatud 100 m-ni tavalisest veepiirist lähtudes olemasolevast asustusest ning infrastruktuurist (nõusolek vähendamiseks keskkonnaministri 07.07.2005 kirjaga nr 16-6/1380-5). Ehituskeeluvööndi kohta käiv regulatsioon on toodud LKS 6. peatükis „Rand ja kallas”. LKS § 38 lg 3 kohaselt on ranna ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Ehitusala on kavandatud väljapoole Läänemere ranna ehituskeeluvööndit.

Pihtla valla rannaala üldplaneeringu (vastu võetud Pihtla Vallavolikogu 13.10.2005 määrusega nr 6) kohaselt jääb Kõutsi katastriüksus kavandatud reserveeritud elamualale.

Kõutsi katastriüksus ei ole ehtisregistri andmetel hoonestatud.

II. KESKKONNAAMETI SEISUKOHT

Keskkonnaamet annab seisukoha Kõutsi katastriüksusele ehitamise osas lähtuvalt Kasti lahe hoiuala kaitsekorrast ning Pihtla valla rannaala üldplaneeringust.

2.1 Seisukoht tulenevalt Kasti lahe hoiuala kaitsekorrast

LKS § 14 lg 1 p-de 5, 6, 7 ja 8 kohaselt ei või hoiualal ilma hoiuala valitseja nõusolekuta lubada kehtestada detailplaneeringut, ehitada ehitusteatisel kohustusega või ehitusloakohustuslikku ehitist, anda projekteerimistingimusi või ehitusluba.

LKS § 4 lg 3 kohaselt on hoiuala elupaikade ja kasvukohtade kaitseks määratud ala, mille säilimise tagamiseks hinnatakse kavandatavate tegevuste mõju ja keelatakse ala soodsat seisundit kahjustavad tegevused.

Hoiualadele ehitamise osas lähtub Keskkonnaamet hoiuala kaitse-eesmärkideks nimetatud koosluste levikualast. LKS § 32 lg 2 sätestab, et hoiualal on 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. LKS § 3 lg 1 kohaselt loetakse elupaiga seisund soodsaks, kui selle looduslik levila ja alad, mida elupaik oma levila piires hõlmab, on muutumatu suurusega või laienemas ja selle pikaajaliseks püsimiseks vajalik eriomane struktuur ja funktsioonid toimivad ning tõenäoliselt toimivad ka prognoosimisulatusse jäävas tulevikus ja elupaigale tüüpiliste liikide seisund on soodus.

LKS § 70 kohaselt on Natura võrgustikku kuuluvate alade eesmärk linnudirektiivi I lisas nimetatud linnuliikide või selles nimetamata rändlinnuliikide või loodusdirektiivi I lisas nimetatud looduslike või poollooduslike elupaigatüüpide või II lisas nimetatud liikide soodsa seisundi säilitamine või taastamine.

Loodusdirektiivi art 6 lg 3 kohustab vältima Natura 2000 alade kahjustumist, art 3 lg 1 sätestab kohustuse säilitada või vajadusel taastada (juhul kui soodne seisund ei ole saavutatud) Natura elupaikade ja liikide soodne seisund.

Keskkonnaamet ei nõustu kaitstavatele kooslustele ega nende lähedusse ehitamisega, kui see tegevus võib kahjustada kooslusi LKS § 3 lg 1 ja § 32 lg 2 tähenduses. Kaitstavale kooslusele ehitamisel hävib kooslus ehitiste aluse pinna ja teenindusmaa (õueala) ulatuses. Lisaks tekivad kooslustele kaudsed mõjud palju ulatuslikumal alal, mis kahjustab kooslustele eriomast

ökoloogilist struktuuri ja funktsioone.

Keskkonnaameti hinnangul on Kõutsi katastriüksusel kahjustatud elupaigatüüp võimeline taastuma ja seeläbi saavutama soodsa seisundi ulatuses, mis jääb kirja lisas oleval joonisel tähistatud poolloodusliku koosluse levikualale.

Seega on Keskkonnaameti hinnangul Kõutsi katastriüksusel Kasti lahe hoiualal võimalik ehitada väljapoole kaitstavaid elupaigatüüpe (joonisel ala, mis jääb poollooduslike koosluste levikualast välja) ning Teie poolt soovitud kohta ehitusala moodustamiseks Keskkonnaamet nõusolekut ei anna. Et kadastiku kooslus saaks kahjustatud alal taastuda, siis ei ole lubatud poolloodusliku koosluse levikualal (vt kirja lisas olevat joonist) niitmine, kuna see takistab kadakate levimist kahjustatud alale ning elupaigatüübi soodne seisund ei saa taastuda (LKS § 32 lg 2). Lehtpuude ja männi pealetungi korral tuleb need poolloodusliku koosluse kadastikud levikualalt välja raiuda ning ala karjatada.

Lisaks tuvastas Keskkonnaamet 04.09.2018 paikvaatlusel, et niidetud on ka Kõutsi katastriüksusel inventeeritud rannaniitu (1630*) katastriüksuse idaosas. Rannaniite tuleb eelkõige hooldada karjatamise teel, kuid lubatud on ka niitmine, kui alal on võimalik teha heina ja niide kokku koristada. Rannaniidu niitmine muruniidukiga ja niite maha jätmine ei ole reeglina sobilik majandamisviis, kuna liigiline mitmekesisus väheneb seeläbi ning seega saab kahjustatud rannaniidu soodne seisund LKS § 32 lg 2 tähenduses. Rannaniidu puhastamisel pilliroost on lubatud esimestel aastatel purustamine ja niite maha jätmine, kuid sellele peab järgnema ka karjatamine.

Lisaks teatame järgnevat. Kuna Kõutsi katastriüksusel on registreeritud poollooduslikud kooslused, siis LKS § 17 kohaselt on kaitstava loodusobjekti poollooduslike koosluste esinemisaladel vajalik nende ilmet ja liigikoosseisu tagav tegevus, nagu niitmine, loomade karjatamine, puu- ja põõsarinde kujundamine ja harvendamine või raadamine. LKS § 18 kohaselt on viidatud tegevuste eest võimalik taotlelda loodushoiutoetust.

2.2 Seisukoht tulenevalt Pihla valla rannaala üldplaneeringust

Vaatamata asjaolule, et kehtiva Pihla valla rannaala üldplaneeringuga on Kõutsi katastriüksus kavandatud reserveeritud elamualale, siis uue kaitstava loodusobjekti Kasti lahe hoiuala moodustamise järel (kaitse alla võetud Vabariigi Valitsuse 27.07.2006 määruse nr 176 „Hoiualade kaitse alla võtmine Saare maakonnas” 08.06.2007 jõustunud redaktsiooniga) pärast Pihla valla rannaala üldplaneeringu vastuvõtmist (vastu võetud Pihla Vallavolikogu 13.10.2005 määrusega nr 6) ei ole vastavat maa-ala kogu Kõutsi katastriüksusel võimalik üldplaneeringus ettenähtud otstarbel kasutada, kuna see läheb vastuollu LKS § 32 lg-ga 2, mille kohaselt 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 juhul, kui üldplaneering ja seadus (nt LKS) või muu õigusakt (nt hoiualade kaitse alla võtmise määrus) on omavahel vastuolus, tuleb lähtuda seadusest või muust õigusaktist. Eespool nimetatule viitab ka siseministeeriumi 07.03.2014 kiri nr 13-4/42-1 kohalikele omavalitsustele. Samas on oluline märkida, et Kõutsi katastriüksusel on võimalik realiseerida Pihla valla rannaala osaildplaneeringuga ette nähtud elamuala moodustamine, kuid seda väljaspool Kasti lahe hoiuala kaitse-eesmärgiks olevaid poollooduslikke kooslusi (vt kirja lisas olevat joonist).

On üldteada, et kaitstavatel aladel konkureerivad sageli erahuvid ja looduskaitsealised avalikud huvid. Eesti Vabariigi põhiseadus § 32 sätestab küll, et igäühel on õigus enda omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada. Kuid sama paragrahv sätestab ka, et omandi valdamisel võib seadus sätestada kitsendusi. Omandit ei tohi kasutada üldiste huvide vastaselt. Seega omandi vaba valdamist, kasutamist ja käsutamist kitsendab õiguslikult selline regulatsioon, mis ei

võimalda omandiõigust vabalt teostada. Tegemist on lihtsa seadusereservatsiooniga põhiõigusega. Seadusi, mis piiravad omandiõiguse vaba teostamist on mitmeid, sh LKS.

LKS § 1 p 1 ja 2 kohaselt on LKS eesmärgiks looduse kaitsmine selle mitmekesisuse säilitamise, looduslike elupaikade ning loodusliku loomastiku, taimestiku ja seenestiku liikide soodsa seisundi tagamisega ning kultuurilooliselt ja esteetiliselt väärtusliku looduskeskkonna või selle elementide säilitamine. Seda eesmärki täidab ka Kasti lahe hoiuala. Eeltoodut arvestades on selge, et võttes kaitse alla Kasti lahe hoiuala, on riigil huvi sellel alal olevaid väärtusi säilitada. Kui riigil on huvi selliseid alasid säilitada, siis ehitustegevuse piiramine on paratamatu. Seadus on ette näinud, et avalik huvi võib kaaluda üles omaniku huvi, vastasel korral kaoks ära kaitse-eesmärgi tähendus ja sellega seoses kogu hoiuala kui kaitstava loodusobjekti (LKS § 4 lg 1 p 2) mõte.

Keskkonnaamet on nõus ja arvestanud otsustamisel sellega, et seadusandja mõte ei ole olnud ehitamise täielik välistamine hoiualal, sest vastupidine seisukoht muudaks asjatuks kõik hoiuala valitsejale esitatavad kooskõlastamise taotlused. Seda printsiipi on Keskkonnaamet otsust tehes ka järginud. Samas ei tähenda hoiuala valitsejale antud nõusoleku andmise otsustamise pädevus, et igas soovitud kohas igal juhul ehitusõigus antakse või lausa iga taotluse alusel on haldusorganil kohustus anda nõusolek ehitamiseks, kui näiteks üldplaneeringuga on ehitusala ette nähtud elamuehituseks. Üksikuna vaadeldes võib iga kinnistu sobida hoonestamiseks, kuid see ei pruugi olla sobiv hoiuala kui kaitstava loodusobjekti kaitse-eesmärke silmas pidades.

Eeltoodut arvestades on Keskkonnaamet seisukohal, et soovitud kohta ehitusala moodustamine seab ohtu Kasti lahe hoiuala kaitse-eesmärkide saavutamise ning ei anna nõusolekut ehitusala moodustamiseks soovitud kohta. Kõutsi katastriüksusel Kasti lahe hoiualal sobilik ehitusalana kasutatav ala jääb väljapoole poollooduslike koosluste levikuala (vt kirja lisas olevat joonist).

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kadri Hänni
looduskaitse juhtivspetsialist
Lääne regioon

Lisa:
Kõutsi katastriüksuse joonis (Kõutsi.jpg)

Riina Noormägi 452 7775
riina.noormagi@keskkonnaamet.ee

Piret Sepp 452 7760
piret.sepp@keskkonnaamet.ee