



KESKKONNAAMET

Siim Kuusik
Saaremaa Vallavalitsus

Teie 08.11.2022 nr 5-2/6382-1

Meie 28.11.2022 nr 6-2/22/21975-2

Tirbi küla Kõutsi detailplaneeringu mittekooskõlastamine

Soovite Keskkonnaameti kooskõlastust planeerimisseaduse (PlanS) § 133 alusel Saaremaa valla Tirbi küla Kõutsi detailplaneeringule (Klotoid OÜ töö nr 230522). Planeering hõlmab Kõutsi maaüksust (tunnus 59201:005:0531) ning selle eesmärgiks on maaüksuse jagamine kaheks eraldi kinnistuks, mõlemal maakasutuse sihtotstarbe muutmine elamumaaks, kummalegi elamukrundile elamu ja abihoonete planeerimine ning paigaldamine, liikluskorralduse määramine, keskkonnatingimuste seadmine ja tehnovõrkude lahendamine.

Kõutsi maaüksus asub osaliselt Kasti lahe hoiualal¹, ala jääb ka Natura 2000 alade võrgustikku Kasti lahe loodus- ja linnualana². Piirkond on oluline kaitse-eesmärgiks seatud koosluste kadastikud (5130) ja rannaniidud (1630*) levikualadena.

Lisaks eelnevale jääb maaüksus osaliselt Läänemere ranna ehituskeeluvööndisse, mida on Pihntla valla üldplaneeringuga³ vähendatud 100 m-ni tavalisest veepiirist lähtudes olemasolevast asustusest ning infrastruktuurist. Ehituskeeluvööndi kohta käiv regulatsioon on toodud looduskaitseaduse (LKS) 6. peatükis „Rand ja kallas”. LKS § 38 lg 3 kohaselt on ranna ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.

Hoiualal kehtib LKS §-des 14, 32 ja 33 sätestatud kaitsekord. Hoiuala on elupaikade ja kasvukohtade kaitseks määratud ala, mille säilimise tagamiseks hinnatakse kavandatavate tegevuste mõju ja keelatakse ala soodsat seisundit kahjustavad tegevused. LKS § 21 lg 1 kohaselt on Kasti lahe hoiuala valitseja Keskkonnaamet. **LKS § 14 lg 1 p-de 5, 6, 7 ja 8 kohaselt ei või hoiualal ilma hoiuala valitseja nõusolekuta lubada kehtestada detailplaneeringut, ehitada ehitusteatise kohustusega või ehitusloakohustuslikku ehitist, anda projekteerimistingimusi või ehitusluba.**

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 seisundi⁴. Keskkonnaamet ei nõustu kaitstavatele kooslustele ega nende lähedusse ehitamisega, kui see tegevus võib kahjustada kooslusi.

¹ Kaitse alla võetud Vabariigi Valitsuse 27.07.2006 määruse nr 176 „Hoiualade kaitse alla võtmine Saare maakonnas” 08.06.2007 jõustunud redaktsiooniga.

² VV 05.08.2004 korraldus nr 615 „Euroopa Komisjonile esitatav Natura 2000 võrgustiku alade nimekiri”

³ Vastu võetud Pihntla Vallavolikogu 13.10.2005 määrusega nr 6

⁴ 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. Roheline 64 / 80010 Pärnu / Tel 662 5999 / Faks 680 7427 / e-post: info@keskkonnaamet.ee / www.keskkonnaamet.ee / Registrikood 70008658

Detailplaneeringuga on kavandatud kaks ehitusala, millest üks jääb Kasti lahe hoiualale, teine asub väljaspool. Hoiualale jääv hoonestusala asub väljaspool kaitstavate koosluste rannaniidud ja kadastikud levikuala. Keskkonnaamet nõustub, et ehitamine Kasti lahe hoiuala kaitseesmärges LKS § 32 lg 2 tähenduses ei kahjusta (juhul kui krundi maakasutuses peetakse planeeringulahendusest kinni). Kaitstavatel kooslustel ehitustegevust kavandatud ei ole.

Küll aga tuleb Keskkonnaameti hinnangul planeeringulahendust muuta kruntide moodustamise osas. Praeguse lahenduse järgi moodustatakse elamumaa krunt (Rannakadastiku) kogu hoiualasse jäävas osas. Keskkonnaamet on varasemalt 25.09.2019 kirja nr 6-2/19/4960-3 punktis 3 sellele tähelepanu juhtinud. Põhjendatud ei ole kogu hoiualale jäävale alale (sh ka ehituskeeluvööndist väljajääv osa) elamumaa moodustamine, kui ehitusõiguse saab vaid väike osa Rannakadastiku krundist. Elamumaa tuleb moodustada hoonestusala ümbritsevale alale. Elamumaa moodustamine ehitusõigusega alale (kaitstavate koosluste levikualale) tekitab maaomanikule põhjendatud ootust ka see ala tulevikus hoonestusalana (või õuealana) kasutusse võtta. Kaitstavate koosluste levikualal on lubatud LKS §-s 17 lubatud tegevused. Muu maakasutus sellel alal võib minna vastuollu LKS § 32 lg-ga 2.

Detailplaneeringu seletuskirjas tuleb tabelites 6 („Planeeringujärgsed kitsendused“) ja 2 („Planeeritaval alal kehtivad seadusjärgsed kitsendused“) toodud info ühtlustada. Tabelis 2 toodud info on õige, kuid tabelis 6 on ebatäpne järgnev:

- (1) Tirbimänniku krunt jääb üldplaneeringus määratud elamualale ning seetõttu ranna ehituskeeluvööndis ei asu (ehituskeeluvööndit on vähendatud);
- (2) Rannakadastiku krundil on veekaitsevööndi lähtejooneks 1 m kõrgusjoon, samamoodi ka ranna piiranguvööndil;
- (3) tabel 6 on märgitud veeseaduse alusel järgmine kitsendus: „*Imbpeenrast tulenev 50 m raadiuses kitsenduse ala kuhu ei tohi rajada veehaaret ning selle hooldus- või sanitaarkaitseala*“. Keskkonnaamet juhib tähelepanu, et veeseadus ei kohusta tagama omapuhasti ümber 50 m laiust kuja nagu on märgitud põhijoonisele ja tabelisse 6. Sanitaarkaitseala ja hooldusala moodustatakse veehaardele. Veeseaduse § 127 lg 1 alusel ei ole lubatud heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal ning lähemal kui 50 meetrit sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist. Seega arvestades veehaarete asukohti tuleb DP kaardile märkida ala, kus heitvee pinnasesse immutamine ei ole lubatud ehk 60 m veehaaretest. Lähtuvalt veeseaduse § 127 lg 1 ulatub kitsendus heitvee immutamiseks naaber kinnistutele (Pohla, Eeriku). Kitsendus tuleb viidatud tabelis kajastada korrektselt.

Keskkonnaamet ei kooskõlasta Tirbi küla Kõutsi detailplaneeringu PlanS § 133 alusel, planeeringulahendust tuleb eeltoodud ulatuses muuta.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kadri Hänni
juhtivspetsialist
looduskasutuse osakond

Allar Liiv 5770 2448
allar.liiv@keskkonnaamet.ee