

OTSUS

Kuressaare
{regNumber}

{adoptionDateTime} nr

Tirbi külas Kõutsi II detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Huvitatud isik esitas 29.09.2021 (registreeritud Saaremaa valla dokumendihaldussüsteemis 29.09.2021 kirja nr 5-2/5211-1 all) detailplaneeringu algatamise taotluse Tirbi külas Kõutsi katastriüksusel.

Detailplaneeringuala suurusega ca 4,7 ha hõlmab Tirbi külas Kõutsi katastriüksust (katastriüksuse tunnus 59201:005:0594, pindala 4,74 ha, 100% maatulundusmaa sihtotstarbega). Detailplaneeringu nimetus on Kõutsi II detailplaneering, kuna Tirbi külas on Pihtla Vallavolikogu 29.01.2015 otsusega nr 6 algatatud Kõutsi detailplaneering.

Detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt soovitakse detailplaneeringuga määrata Kõutsi katastriüksusele ehitusõigust elamu ja abihoone ehitamiseks, milleks on vajalik ranna ehituskeeluvööndi vähendamine planeeritava hoonestusala ulatuses.

A. Olemasolev olukord

Alal ei ole kehtivat detailplaneeringut.

Kõutsi katastriüksus ei ole hoonestatud. Kõlvikuliselt koosseisult koosneb Kõutsi katastriüksus kogu ulatuses muu maa kõlvikust. Planeeringuala piirneb hoonestatud Liiva (59201:005:0591, 100% maatulundusmaa), Pihla (59201:005:0562, 100% elamumaa), Kadastiku (59201:005:0576, 100% elamumaa), Vahe (59201:005:0669, 100% elamumaa) ning hoonestamata Vartaugu (59201:005:0532, 100% maatulundusmaa) ja Kapa (59201:005:0688, 100% maatulundusmaa) katastriüksustega.

Mereäärses osas ulatub jääb väike osa Kõutsi katastriüksusest Kasti lahe hoiualale või piirneb sellega. Samas osas piirneb planeeringuala Natura 2000 võrgustikku kuuluvate Kasti lahe linnuala ja Kasti lahe loodusalaga.

B. Kehtiv üldplaneering

Vastavalt Pihtla Vallavolikogu 13.10.2005 määrusega nr 6 kehtestatud Pihtla valla rannaala üldplaneeringule (edaspidi nimetatud *üldplaneering*) ei ole planeeringualale maakasutuse juhtotstarvet määratud. Planeeringualal ei ole ranna ehituskeeluvööndit vähendatud, kuid Tirbi poolsaare reserveeritud elamuala ulatuses on ranna ehituskeeluvööndit vähendatud 100 meetrini. Elamutevaheline minimaalne vahekaugus on üldplaneeringu kohaselt 100 m. Üldplaneeringu kohaselt on Pihtla vallas rannaalal elamuehituses põhiliseks ühepereelamute ehitamine. Ehitustegevusel tuleb vältida häid põllu- ning metsamaid, liigrikaste biotoopidega alasid ja kasutusväärtusega maavarade või maa-ainesega alasid. Uute hoonete ehitamisel tuleb järgida väljakujunenud planeerimisviisi ja hoonestuslaadi. Uued ehitised peavad olema nii põhiplaanis kui mahus lähedalasuvate sarnaste gabariitide ja katusekuju ja -kalletega. Vältida

tuleb abihoonete juhuslikku ja plaanipärast ehitust. Abihooned ja nende välisviimistlus peaksid sobima elamutega.

Vastavalt üldplaneeringu joonisele 2 asub planeeringuala väärtuslikul maastikul. Üldplaneeringu seletuskirja p 5.2.4 kohaselt on väärtuslik maastik mitmekesise maakasutuse ja taimestikuga ilus maastik, kus leidub nii kohalikku identiteeti loovaid ajaloolisi elemente kui sobivaid elupaiku erinevatele taimedele, loomadele ning teistele elusolenditele.

Kuna üldplaneeringus ei ole planeeringualal ranna ehituskeeluvööndit vähendatud, on detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse saamiseks vajalik detailplaneeringuga ranna ehituskeeluvööndi vähendamine planeeritava hoonestusala ja juurdepääsutee ulatuses. Eeltoodust tulenevalt on detailplaneeringu algatamine vajalik tulenevalt planeerimisseaduse (edaspidi nimetatud *PlanS*) § 126 lõike 1 punktist 16 ja looduskaitseaduse § 40 lõike 4 punktist 2 ning detailplaneeringut menetletakse *PlanS* § 142 alusel kui üldplaneeringut muutvat detailplaneeringut.

C. Kaalutlused

Vastavalt *PlanS* § 142 lõikele 1 võib detailplaneering teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks.

Planeeringuala on suures osas madal (maapinna kõrgus valdavalt alla 1 m, kohati 1-2 m) ning taimestikust (mere rannal roostik) ja mullastiku andmetest (mullastiku kaardi andmetel on planeeringualal sooldunud gleimuld, mis viitab sagedasele mereveega üleujutusele, ja rannikugleimuld, mis levib kinnikasvanud lahtede ümbruses ja viitab alaliselt kõrgele põhjaveetasemele) lähtuvalt üleujutusohuga ning liigniiske. Detailplaneeringu algatamise taotluses toodud joonisel näidatud soovitud hoonestusalal on maapind kõrgem.

Planeeringuala lähialal on Liiva katastriüksusel (59201:005:0591) keskkonnaministri nõusolekuga vähendatud ranna ehituskeeluvööndit 60 meetrini, olemasolev hoonestus on merest u 70 m kaugusel. Saadu katastriüksusel (59201:005:0704) on detailplaneeringuga ranna ehituskeeluvööndit vähendatud 120 meetrini planeeringu koostamise ajal kehtivast rannajoonest ning üldplaneeringuga on reserveeritud elamumaa ulatuses ranna ehituskeeluvööndit vähendatud 100 meetrini. Seega lähipiirkonnas on olemasolev hoonestus kohati ka looduskaitseaduse kohases ranna ehituskeeluvööndis.

Läbi Kõutsi katastriüksuse viib Liiva katastriüksuse hoonestusele juurdepääsuks olemasolev tee ning samuti on paigaldatud elektri maakaabel. Seega on piirkonnas olemas juurdepääsutee ja elektrikaabel. Juurdepääsutee kasutamise osas tuleb detailplaneeringus ette näha servituudi seadmise vajadus.

Detailplaneeringu algatamise taotluses on viidatud ajaloolise hoonestuse taastamisele. Taotluse kohaselt on ajalooliste kaartide andmetel Kõutsi katastriüksus olnud ajalooliselt hoonestatud hooajalise elamise otstarbel kalapüügi perioodil. Hoone(d) on väidetavalt hävitatud või hävinenud ajaperioodil, kui kinnistu koos hoonetega oli õigusvastaselt võõrandatud ja omanikud sunniviisiliselt ümberasustatud, kuid vundamendid võimaliku hoonestusala sees on krundil tuvastatavad.

Kõutsi katastriüksusel 04.09.2021 teostatud paikvaatlusel (osalesid planeeringuspetsialist Kätlin Kallas ja looduskasutuse ja -kaitse peaspetsialist Liis Sepp) ei olnud võimalik üheselt tuvastada ajaloolise hoonestuse olemasolu ning selle säilinud vundamenti. Ajalooliste kaartide põhjal on piirkonnas olnud hoone, mis on kaardil tähistatud venekeelse tähisega „cap“, mis tähendas eelkõige kuuri või küüni. Kuna Tirbi poolsaart on kasutatud karja- ja heinamaana, on tõenäolisemalt olnud tegemist heinaküüni või loomade varjualusega.

Kuigi pole tõestatav, et piirkonnas olnud ajaloolise hoonestuse puhul on tegemist olnud eluruumina kasutatava hoonega ning et see asus detailplaneeringuga soovitava hoonestusalal, leiab Saaremaa vald, et detailplaneeringu algatamine eesmärgiga kaaluda ranna ehituskeeluvööndi vähendamist elamu ja abihoone ehitamiseks ning seeläbi üldplaneeringu muutmist, on põhjendatud. Ranna ehituskeeluvööndi vähendamist toetab piirkonnas väljakujunenud hoonestus ning olemasolev juurdepääsutee ja elektri kaabli olemasolu. Küll aga arvestades kavandatavat ehitusõigust, planeeringuala maapinna kõrgusi ning selle looduslikku taimestikku, ei ole põhjendatud ranna ehituskeeluvööndi vähendamine nii suures ulatuses nagu detailplaneeringu algatamise taotluse eskiislahenduses märgitud hoonestusala, kuna osaliselt on hoonestusala tõenäoliselt üleujutataval alal. Detailplaneeringuga tuleb määrata hoonestusala minimaalses ulatuses katastriüksuse kõrgemal ja lagedamal alal u 95 m kaugusel merest (skemaatilisel näidatud Lisas 1 toodud asendiplaanil, täpne hoonestusala määratakse detailplaneeringu lahendusega). Õueala võib moodustada samuti minimaalselt hoonestusala piires ning ülejäänud ala säilitada looduslikuna. Väljaspool hoonestusala tuleb säilitada puud ja põõsad, et tagada hoonestusala kaitse ilmastiku mõjude eest (üleujutus ja tuul) ning et tagada üldplaneeringuga määratud väärtusliku maastiku looduslik keskkond ja ilme.

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi *KeHJS*) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu ega kavandata KeHJS § 6 lõike 2 nimetatud valdkonda kuuluvat tegevust. KeHJS § 33 lõike 2 kohaselt tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punktis 1 või punktis 3 sätestatud juhul. Eeltoodust tulenevalt koostati keskkonnamõju strateegiline eelhindang. Saaremaa vald on koostatud eelhindangu (käesoleva otsuse lisa 3) põhjal seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kavandata keskkonnaohtlikke tegevusi ega vastavate objektide rajamist, seepärast olulisi negatiivseid mõjusid antud detailplaneeringu kehtestamisega ette näha pole. Kavandatav tegevus ei ületa eeldatavalt tegevuskoha keskkonnataluvust. Kavandataval tegevusel puudub oluline kumulatiivne mõju, see ei sea ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit ega vara. Detailplaneeringul puudub piiriülene mõju ja lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust ning läbi viidud uuringutest ka oluline strateegiline mõju maakondliku või omavalitsuse territooriumi mastaape silmas pidades

Lähtuvalt eeltoodust on Saaremaa vald seisukohal, et Kõutsi II detailplaneeringuga kavandatava tegevuse elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju ning seega pole vajalik algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist.

Saaremaa vald edastas vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6 Keskkonnaametile XXX kirjaga nr X-XXX käesoleva otsuse eelnõu koos lisadega seisukoha saamiseks. Keskkonnaamet on oma XXX kirjas nr XXX andnud **seisukoha, et**

E. Kokkuvõte

Detailplaneeringu algatamise hetkeks kogutud informatsiooni põhjal ei ole vaja detailplaneeringu koostamise käigus teha eraldi täiendavaid uuringuid. Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.

Lähtudes keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangust (otsuse lisa 3) ja Keskkonnaameti seisukohast puudub kavandataval tegevusel eeldatavalt oluline keskkonnamõju, mistõttu ei ole vaja algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist.

Saaremaa Vallavalitsus on sõlminud **XX.XX.2021** kolmepoolse lepingu nr **XXX** huvitatud isiku ja detailplaneeringu koostajaga detailplaneeringu koostamise ja finantseerimisega seotud asjaolude kokku leppimiseks.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Saaremaa Vallavalitsus (vald@saaremaavald.ee, tel 452 5000), koostaja on XXX OÜ (meiliaadress, tel) ning algataja, vastuvõtja ja kehtestaja on Saaremaa Vallavolikogu (raekoda@saaremaavald.ee, tel 452 5002).

Detailplaneeringu algatamise otsuse ja otsuse lisadega on võimalik tutvuda Saaremaa valla veebilehel aadressil www.saaremaavald.ee ja tööpäevadel Saaremaa Vallavalitsuses aadressil Tallinna tn 10, Kuressaare linn, Saaremaa vald.

Juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1 ja § 22 lõikest 2, planeerimisseaduse § 124 lõigetest 2, 6 ja 10, § 125 lõigetest 1 ja 2, § 126 lõikest 1, § 128 lõigetest 1 ja 5, § 129 lõikest 1, § 142 lõigetest 1 ja 2, § 77 lõikest 1, looduskaitseaduse § 40 lõikest 3 ja lõike 4 punktist 2, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 2 punktist 3, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada detailplaneeringu koostamine Tirbi külas Kõutsi katastriüksusel tunnusega 59201:005:0594, mille eesmärgiks on välja selgitada 1 elamu ja 1 abihoone ehitusõiguse ning ranna ehituskeeluvööndi vähendamise võimalikkus.
2. Detailplaneeringu nimetus on „Kõutsi II detailplaneering”.
3. Määrata planeeringuala suuruseks 4,7 ha vastavalt käesoleva otsuse lisale nr 1.
4. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt käesoleva otsuse lisale nr 2.
5. Mitte alkatada keskkonnamõjude strateegilist hindamist vastavalt otsuse lisas nr 3 toodud eelhinnangu tulemustele.
6. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
7. Otsust on võimalik vaidlustada haldusmenetluse seaduses sätestatud korras esitades vaide Saaremaa Vallavalitsusele või halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras esitades kaebuse Tallinna Halduskohtu Pärnu kohtumajale 30 päeva jooksul arvates korralduse teadasaamise päevast.