

Saaremaavald  
[vald@saaremaavald.ee](mailto:vald@saaremaavald.ee)

Gutman & Gutman OÜ  
[kadrirumaja@gmail.com](mailto:kadrirumaja@gmail.com)  
[karma@online.ee](mailto:karma@online.ee)

12.11.2021

## **Vastuväited Tirbi külas Kõutsi II detailplaneeringu algatamise ja kekkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise eelnõule**

### **I Territooriumi kruntide jaotus**

Gutman & Gutman OÜ (edaspidi huvitatud isik) ei nõustu valla ettepanekuga Kõutsi kinnistu jagada kaheks eraldi maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksuseks.

Huvitatud isik taotles kinnistu jagamist kaheks katastriüksuseks, millest üks jääks elamumaa sihtotstarbega katastriüksuseks ja teine maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksuseks.

Eelnõude tekstist ei ole leitavad põhjendused, miks vald ei pea võimalikuks elamumaa sihtotstarbega katastriüksuse moodustamist. Peale korduvate päringutele saada selgitusi vastas planeerigute spetsialist Kätlin Kallas oma e-kirjaga, et Kõutsi kinnistu puhul kavandatakse elamu juurde u 1,8 ha suurust katastriüksust, millest ehitisealune pind on 270 m<sup>2</sup> ja hoonestusala u 750 m<sup>2</sup>. Seega ei saa öelda, et ülejäänud ala on elamut teenindav ala. Ja seetõttu ei ole põhjendatud määrata elamumaa sihtotstarvet.

Huvitatud isikule jääb arusaamatuks kuidas samas Tirbi külas Saadu kinnistul on vald jaatanud elamut teenindavaks alaks ca 1,1 ha, Lautri katastriüksusel ca 1,1 ha ja Lahekalda katastriüksusel ca 1,3 ha ja moodustanud vastava suurusega elamumaa sihtotstarbega katastriüksused. Kusjuures Lahekalda katastriüksus on moodustatud Lahe detailplaneeringuga, mis on kehtestatud ca aasta tagasi.

Tuginedes eeltoodule puuduvad põhjendused miks Kõutsi II detailplaneeringuga ei saa moodustada elamumaa sihtotstarbega katastriüksust, vastupidisel juhul oleks tegemist ebavõrdse kohtlemisega. Huvitatud isik on nõus vähendama elamumaa sihtotstarbega katastriüksuse suurust ca 1,1 ha ja korrigeerima hoonestusala suurust.

### **II Krundi piirid ja piirded**

Detailplaneeringu lähteseisukohtade järgi on keelatud Kõutsi kinnistule piirdeaeda rajada. Huvitatud isik sellega ei nõustu.

Kehtiva Pihtla valla rannaala üldplaneeringu järgi ei tohi hajaastuses rajada piirdeid, mis on kõrgemad, kui 1,8 meetrit maapinnast, ega kiviaedu, mis on kõrgemad kui 1,4 meetrit maapinnast. Muid piiranguid üldplaneering piirete osas ei sea.

Kõutsi kinnisti lähipiirkonnas (Eriku, Mäki, Lautri jne) on rajatud nii kiviaedu, latt-, roigas- ja lippaedu. Huvitatud isik soovib ka rajada piirdeid. Jääb arusaamatuks miks Kõutsi kinnistule on keelatud piirete kavandamine.

Planeeritaval kinnistul kui merega piirneval maastikul on kavas taastada merekultuuriga seonduvaid objekte nagu taastada võrgukuivatuspuud ehk vabed. Selleks, et vältida metsloomade võrkudesse jooksmist on vaja kavandada kinnistule piirdeaiad.

### **III Heakord ja haljastus**

Detailplaneeringu lähteseisukohtade järgi ei ole lubatud puude ja põõsaste eemaldamine väljaspool hoonestusala.

Huvitatud isik sellega ei nõustu. Huvitatud isik soovib puhastada ja eksponeerida kinnistul asuvad männid, õunapuud, suured kivid ja muud võimalikud ajaloolised ja maastikulised väikevormid.

Kehtiva Pihtla valla rannaala üldplaneeringu järgi tuleb säilitada valla väärtuslikud maastikud ja nendega seonduvad objektid eksponeeritavana. Maastikulised väikevormid nagu kiviaiad, tarad, üksikud puud ja väiksemad puudegrupid, kivihunnikud, endised talukohad, milledest saab kujundada väga ilmekaid maastikku kujundavaid elemente, tasub kindlasti säilitada ja vajadusel hooldusega ilmekamaks kujundada.

Tuginedes eeltoodule on põhjendamatu keelata detailplaneeringuga puude ja põõsaste eemaldamine väljaspool hoonestusala imperatiivsena.

Huvitatud isik juhib tähelepanu, et Kõutsi kinnistu naaberkinnistul (Liiva) on hiljutise ehitusloa väljastamisega Saaremaa vald aktsepteerinud väga väärtuslikul maastikul pinnase reljeefi muutuse, pinnase täitmise, põõsaste eemaldamise, trenaaži ja betoonsillutise rajamise kinnistu rannaalal ja osaliselt ehituskeeluvööndis. Seega on arusaamatu miks Kõutsi kinnistul väärtuslike maastike kaitseks on seatud oluliselt rangemad reeglid.

### **IV Katusekalded ja -kate, harjajoone suund**

Detailplaneeringu seisukohtade järgi peab Kõutsi kinnistu hoone põhimaht olema viilkatusega lähtuvalt lähinaabri Liiva hoonestusest.

Huvitatud isikule jääb arusaamtauks miks peaks katusekalde osas lähtuma Liiva kinnistu põhihoone hoonestusest. Kehtiv Pihtla valla rannaala üldplaneeringu järgi tuleb uute hoonete ehitamisel järgida väljakujunenud palneerimisviisi ja hoonestuslaadi.

Kõutsi kinnistu naabruses on kaks elumaja (Saadu ja Liiva). Saadu kinnistu elumaja on lamekatusega ja Liiva kinnistu hoonestus on osaliselt lamekatusega. Seega on domineeriv lamekatatus. Lamekatatus on energiatõhusam kui viilkatus. Viilkatuse nõuded on nullenergia saavutamisel ajale jalgu jäänud ja ei järgi kaasaegset arhitektuurikeelt. Seega viilkatuse nõu ei ole põhjendatud.

## V Ajalooline hoonestatus

Kõutsi II detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise eelnõu järgi on ajaloolistele kaartide põhjal olnud piirkonnas hoone, mis on kaardil tähistatud venekeelse tähega "cap", mis tähendas eelkõige kuuri või küüni.

Nimetatud tõlgendus on ebatäpne. Esiteks asub ajaloolistel kaartidel olev hoone Kõutsi kinnistul, aga mitte umbmäärases piirkonnas. Teiseks venekeelne tähis "cap" ei tähistanud eelkõige kuuri või küüni. Nimelt venekeelne tähis "cap" võis muuhulgas tähistada kuuri või küüni, kuid Kõutsi kinnistu puhul tuleb lähtuda hoone otstarbe sisustamisel ka teistest asjaoludest.

Asjatundjale on üheselt tuvastatavd hoone(te) vundament Kõutsi kinnistul. Suurem vundament on põhja-lõuna suunaline. Vundamenti suunatus pikema küljega lõunasse ja korstna olemasolu tõndavad kasutusotstarvet koetava hoonena. Vernakulaarsete ehitiste juures püüti hakkama saada võimalikult vähesega, et saavutada maksimaalne tarbimisväärtus. Ilwe saarel (tänapäevane Tirbi sääär), millega Vanamõisa laid külgnest, asusid ka mõned suured mõisa heinaküünid, aga need hooned olid rajatud ida-lääne suunalistena. Küünid asusid niitude ligidal poolsaare keskosas, mitte mereranna vahetus läheduses.

Osaliselt säilinud vundament, viited kinnistul asuva lautrikoha kohta (vt Liiva Suvemaja projekt 2002), rannalal puudest ja põõsastest vaba võimalik võrkude kuivatamise ja parkimise plats (vabed) viitavad sellele, et algne ajalooline hoone võis olla nn Kalamaja (Soemaja). Sellised majad tehti mitmele paatkonnale ehk siis kahe paraleelse poolega, mis põhjendab küllalt suure tõenäosusega koha nime Kõutsi/Juhkama.

Kalamajad rajati mõisate poolt randades rändpüügil käivate kalarentnike jaoks. Kalarentnike käest saadav tulu oli teretunud. Kalamajad olid kalatööstuse eelkäijad, kus püütud räimed roogiti, pandi verisoola, kuivatati ja soolatu tunnidesse. Tihti olid rändkalurid just hiidlased. Vinni, hilisemalt Vanamõisa laid, kus Kõutsi kinnistu asub, kuulus Kasti mõisale, mille mõisavalitsejaks oli Hiiumaa mees. Selline seos võis aidata kaasa sellele, et suurema osa parematest Kasti mõisa talumaadest ostsid 19. sajandi lõpus just hiidlased. Hilisema Pihtla valla territooriumil ainsaks jäänud suurtalu Saare/Kõutsi omandaja, Saaremaa maanõunik Magnus Öispuu oli Hiiumaa mees Emmastest.

Ajaloolistelt kaartidelt on võimalik Kõutsi kinnistuga sarnast hoonestust näha ka Munaku kinnistul ja see on samuti tähistatud tähisega “cap”. Munaku kinnistu endine omanik Jüri Kose on oma meenutustes kinnitanud, et Munaku kinnistul asus Kuivarahu sadam ja hoone, milles tema vanaisa Georg (Jüri) Salm suviti elas. Hiljem oli tema isal Osvald Kosel seal paat ja käidi väljas Kasti Lahes kala nõudmas (lisa 1).

Kohaliku elaniku kinnitus seega tõendab, et hoonet, mida tähistati sõnaga “cap” kasutati hooajaliseks elamiseks. Lisaks viitab juurdepääsutee läbi Kõutsi kinnistu kuni Munaku kinnistuni, mis on kantud väga varastele ajaloolistele kaartidele, et tegemist oli hoonetega, mida ei kasutatud pelgalt kuuride või küünidena. Heinaküünideni ei olnud tarvidust rajada teed, sest heinaküünidele oli hooajaline ligipääs heina äraveoks üle külmunud maa.

Jüri Kose lisab oma mälestustes, et peale kalasaakide vähenemist kasutati ajaloolist ligipääsuteed põllumajanduslikel eesmärkidel. Seega ei ole välistatud, et hilisemalt olid Kõutsi kinnistul asuv(ad) hoone(d) kasutusel heinaküünidena.

Nõukogude ajal oli planeeringuala piirkonda kõrgemale alale kivivarede juurde toodud kalurikolhoosi poolt vana autobussikere, kus kohaliku elaniku Ärmi sõnade kohaselt käis tema sügisese siiapüügi ajal kalameestel abiks siamarja lüpsmas (kogutud ja salvestatud teave pärandkultuuri inventeerimise käigus). Autobussikere kasutati soojakuna kuniks kalamehed Siarahult saabusid.

Eeltoodu kokkuvõtteks saab kinnitada, et Kõutsi kinnistul on pika aja jooksul erinev inimtegevus aset leidnud. Inimtegevus on olnud seotud ka hooajalise kalapüügiga. Käesoleva detailplaneeringuga soovitakse inimtegevust Kõutsi kinnistul jätkata/taastada.