



Saaremaa Vallavalitsus

Teie 26.10.2021 nr 8-5/5916-1

Meie 25.11.2021 nr 6-2/21/22720-2

Seisukoht Kõutsi II detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta

Edastasite Keskkonnaametile seisukoha võtmiseks ja ettepanekute tegemiseks Saaremaa vallas Tirbi külas asuva Kõutsi katastriüksuse (katastritunnus 59201:005:0594, registriosa nr 19951550) detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamata jätmise eelnõu koos eelhinnanguga ning detailplaneeringu lähteseisukohad.

Detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt on detailplaneeringu eesmärgiks Kõutsi katastriüksuse ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete ehitamiseks. Kavandatava ehitusõiguse saamiseks on vajalik ranna ehituskeeluvööndi vähendamine planeeritava hoonestusala ulatuses ning seetõttu menetletakse planeeringut planeerimisseaduse § 142 alusel kui üldplaneeringut muutvat detailplaneeringut.

Kõutsi maaüksus paikneb väikeses osas (valdavalt piirneb) Kasti lahe hoiualal¹ ja Natura 2000 võrgustiku Kasti lahe loodus- ja linnualal². Hoiuala valitseja on Keskkonnaamet (loodukaitseadus (LKS) § 21 lg 1). Hoiuala ja Natura 2000 alad selles piirkonnas jäävad merealale, kus on registreeritud kaitstavate koosluste veealused liivamadald (1110), liivased ja mudased pagurannad (1140) ning laiad madald lahed (1160).

Keskkonnaamet on seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju³ ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik⁴.

Siiski toome esitatud materjalide kohta välja järgmised märkused, millega palume arvestada:

1. Ranna ehituskeelu-, piirangu- ja veekaitsevööndi ulatuse määramisel tuleb aluseks võtta 1 m kaldajoone kõrgusväärtusest. Kõutsi maaüksus asub tervikuna ranna ehituskeeluvööndis. Maaüksusele ulatuvad ka veekogu (Vartaauk, VEE2089200) veekaitsealised vööndid. Piirkond laiemalt on madal ja merepoolt üleujutatav.
2. Eelhinnangusse on sattunud eksitav lause, et piirkond on väikeluige pesitsusala. Tegelikult on tegemist väikeluige talvitusala, kus pesitsust ei toimu.

¹ [Vabariigi Valitsuse 18.05.2007 määrus nr 156 „Vabariigi Valitsuse 27. juuli 2006. a. määruse nr 176 „Hoiualade kaitse alla võtmine Saare maakonnas“ muutmise”](#)

² [Vabariigi Valitsuse 05.08.2004 korraldus nr 615 "Euroopa Komisjonile esitatav Natura 2000 võrgustiku alade nimekiri"](#)

³ Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanõuetimissüsteemi seaduse § 2² mõistes.

⁴ Seisukoht on antud Keskkonnaameti pädevusse jäävas osas.

3. Seisukoha ehituskeeluvööndi vähendamise osas saab Keskkonnaamet anda pärast detailplaneeringu vastu võtmist ([LKS § 40 lg 4 p 2](#)) ehk siis detailplaneeringu menetluse käigus. Ehituskeeluvööndi vähendamine on erandlik otsus ja võimalik vaid juhul, kui see on tulenevalt ranna kaitse eesmärkidest põhjendatud. [LKS § 40 lg 1](#) kohaselt võib ranna ehituskeeluvööndit vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. Ranna kaitse eesmärk on rannal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine ([LKS § 34](#)). Küll aga esitab Keskkonnaamet ehituskeeluvööndi vähendamisega seonduvalt järgmise esmase seisukoha:

3.1. Keskkonnaamet ei nõustu detailplaneeringu algatamise taotluses esitatud järeldusega, et maaüksusel on asunud elamisega seotud ehitised. Talukohta ei ole maaüksusel asunud. Keskkonnaameti looduskasutuse spetsialist Allar Liiv ja keskkonnakorralduse spetsialist Kadri Tamm teostasid alal 15.11.2021 kohapealse paikvaatluse. Selle käigus ei suudetud alal tuvastada hoonete vundamente. Alal olid küll korstnakivide fragmendid, kuid nende päritolu ei ole selge. Alal oli kive ümber tõstetud. Maa-ameti ajalooliste kaartide alusel on võimalik öelda, et Kõutsi maaüksusel on asunud hoone. Samas on tegu olnud abihoonega, tõenäoliselt oli see heinaküün. Rannikul ei ole jälgi seal asunud lautrikohast, hoone asus veepiirist kaugemal. Kuna piirkond on üleujutatav, siis on ebatõenäoline, et vankrile juurdepääsuta asukohas oleks asunud elamisega seotud hooned või lautrikoht. Juurdepääsu oli vaja näiteks kala ära toomiseks. Tihti tehti sellistel heinamaadel suvel heina, mis jäeti kuni jää tulekuni heinaküünidesse. Talvel toodi hein üle jää ära. Juurdepääsutee vajalik ei olnud. Viidatud hooneni on märgitud rada Maa-ameti ajalooliste kaardirakenduses olevale NL topokaardile nr o63 25T vanem (1966-1986), mis võib näidata ka ajutist jääteed. Teetamm sellel liigniiskel alal puudub.

3.2. Keskkonnaamet ei nõustu detailplaneeringu algatamise eelnõus esitatud järeldusega, et Kõutsi maaüksuse hoonestamine on kooskõlas piirkonna asustusstruktuuriga. Tirbi poolsaare peamine hoonestus on koondunud poolsaare keskosas üldplaneeringuga määratud elamualale. Väljaspool seda asuvad 4 elamukohta Vanamõisa-Laheküla teest põhjapool ning oluliselt eemale jääval Liiva kinnistul. Keskkonnaamet mõistab esitatud eelnõud nii, et kohaliku omavalitsuse hinnangul on tekkinud Saadu ja Liiva kinnistute hoonestamisega ehitusjoon, kuhu vahele uue elamu ehitamine sobituks. Saadu ja Liiva kinnistute elamute vahe on 360 m ja Keskkonnaameti hinnangul ei saa väita, et sellele on alale tekkinud asustusmustrit kirjeldav ehitusjoon, mis toetaks Kõutsi kinnistu hoonestamist.

Ehitusjoon on olemas üldplaneeringu joonisel näidatud elamualal ning Vanamõisa-Laheküla teest põhjapool Pihla ja Saadu kinnistute vahelisel alal. Liiva kinnistu jääb eemale eraldi hoonestusalana ning Kõutsi maaüksuse hoonestamisel tekiks sinna uus hoonete grupp. Keskkonnaamet nõustub, et varasemalt on piirkonna ranna ehituskeeluvööndit vähendatud, kuid see ei saa olla eelduseks, et igal piirkonda jääval maaüksusel ehituskeeluvööndi vähendamisega nõustutakse. Keskkonnaamet vaatleb igat juhtumit eraldi ja hindab selle vastavust ranna kaitse-eesmärkidele.

Keskkonnaamet märgib, et ajaloolise heinaküüni asemele elamu ehitamine ei ole ajaloolise asustusega kooskõlas. Arvestama peab ka seda, et ajalooliselt ei ole see piirkond hoonestatud olnud. Lisaks tänapäeval väljakujunenud asustusele vaatleb Keskkonnaamet ala ka ajaloolisest aspektist lähtuvalt.

3.3. Alal on looduslik kiviülv, mis vundamentidele või õuealale ei viita. Metsikud õunapuud on piirkonnas laiemalt levinud ja ka need ei viita õuealale. Looduslikult on rannik rannaniidu-ilmeline lage ala. Osaliselt on ala roostunud. Kõrgemal asub kadastik, mis on kasvanud tihedaks. Tõenäoliselt võis ala olla lisaks heinamaale ka karjamaa, kuid vanu karjaaedade jälgi paikvaatlusel ei nähtud. Sisemaa poole asub Vartaauk ja sellega seotud

madal liigniiske ala. Hoonestusalana on kavandatud kõrgem kadastikega kaetud ala. Sellel alal oluline inimõju puudub. Keskkonnaameti hinnangul võib tegevus negatiivselt mõjutada rannikule omaseid looduskoosluseid.

- 3.4. Ranniku kasutamise mõju ei jää ainult hoonestusala piiresse. Võib eeldada ala ranniku ümberkujundamist, näiteks muru tekitamist, laudteede jmt ehitamist. Tekkida võib kumulatiivne mõju. Eelhinnangus on leitud, et mõju Kasti lahe hoiualale ja vastavatele Natura 2000 aladele puudub. Keskkonnaamet tõdeb, et see eeldus kehtib vaid juhul kui tegevusega mereala ei mõjutata. Ühe elamu ja abihoonete ehitamisega seda mõju tõenäoliselt ei teki, samas ei ole see välistatud (näiteks paadikanali, muulide rajamine). Lisaks võib mereala kasutamisega tekkida negatiivsed mõjud linnustikule, ränd- või laidudel pesitsevate lindude häirimine. Arendussurve piirkonnas on suur.
4. Eelhinnangus tuuakse korrektselt välja, et reoveepuhasti asukohaks tuleb valida ala, mida ei ohusta üleujutused (keskkonnaministri 31.07.2010 määruse nr 31 „Kanaliseerimis- ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“ § 3 p 3). Samas ei ole detailplaneeringu lähteseisukohtades ja eelhinnangus käsitletud planeeringualal pinnasevee (põhjavee ülemine osa) taseme kõrgust. Seetõttu ei selgu, kuidas heitvee pinnasesse immutamise korral on täidetud nõue: heitvee immutussügavus peab olema aasta ringi hinnanguliselt vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest (keskkonnaministri 08.11.2019 määruse nr 61 „[Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused](#)“ § 8 lg 3)?

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Helen Manguse
juhataja
keskkonnakorralduse büroo

Kadri Tamm 5300 2210 (keskkonnakorraldus)
kadri.tamm@keskkonnaamet.ee

Allar Liiv 5770 2448 (looduskasutus)
allar.liiv@keskkonnaamet.ee

Melika Paljak 528 5392 (vesi)
melika.paljak@keskkonnaamet.ee