



Tarmo Karma
Gutman & Gutman OÜ
kadriorumaja@gmail.com

Teie 12.11.2021 e-kiri

Meie 22.12.2021 nr 5-2/5211-4

Tirbi küla Kõutsi II detailplaneeringu algatamise taotlusest

Lugupeetud härra Tarmo Karma

Saaremaa vald edastas Teile 27.10.2021 e-kirjaga Tirbi küla Kõutsi II detailplaneeringu algatamisega seotud eelnõud. Olete 12.11.2021 e-kirjaga esitanud eelnõude kohta vastuväited (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 12.11.2021 nr 5-2/5211-3). Alljärgnevalt on toodud kokkuvõtvalt Teile vastuväited ja Saaremaa valla seisukohad.

I Territooriumi kruntideks jaotus

Gutman & Gutman OÜ (edaspidi huvitatud isik) ei nõustu valla ettepanekuga Kõutsi kinnistu jagada kaheks eraldi maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksuseks, vaid soovib hoonestatavat katastriüksust määrata 100% elamumaa sihtotstarbega.

Saaremaa vald jääb seisukohale, et detailplaneeringuga ei saa määrata ühele moodustatavale katastriüksusele 100% elamumaa sihtotstarvet ja kavandatavate katastriüksuste sihtotstarveteks saab määrata 100% maatulundusmaa sihtotstarbe.

Maakatastriseaduse § 18¹ lg 1 kohaselt on elamumaa alaliseks või perioodiliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa ja garaažide maa. Elamumaa on elamualune, sealhulgas korterelamu-, suvila- ja aiamaajalune, ning selle juurde kuuluv majapidamis- ja abiehitise alune ja ehitist teenindav maa. Sama § lg 9 kohaselt on maatulundusmaa põllumajandussaaduste tootmiseks või metsakasvatuseks kasutatav maa ja maa, millel on põllu- või metsamajanduslik potentsiaal. Sama seaduse § 18² lg 1 kohaselt maatulundusmaa hulka loetakse ka need maa-alad, mida ei kasutata põllumajandussaaduste tootmiseks või metsa kasvatamiseks, kuid millel on põllu- või metsamajanduslik potentsiaal. Sama § lg 2 ütleb, et katastriüksusele ei määrata maatulundusmaa sihtotstarbega samaaegselt elamumaa sihtotstarvet, mistõttu ei ole võimalik ka osakaaludega elamumaa ja maatulundusmaa sihtotstarvet määrata.

Seega maakatastriseaduse alusel määratakse elamumaaks elamu ja abihoonete alune maa ja neid teenindav maa. Kõutsi II detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt kavandatakse elamu juurde u 1,8 ha suurust katastriüksust (või Teile kirjas toodu kohaselt olete nõus vähendama seda 1,1 ha suuruseni), millest maksimaalne lubatav ehitisealune pind on 270 m² ja hoonestusala, mille ulatuses tehakse ranna ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek ja mida hilisemalt saab eeldatavalt õuemaa kõlvikuks määrata, u 750 m². Seega hoonestusalalt välja jääv katastriüksus

on ranna ehituskeeluvööndis, kuhu ei ole täiendavalt võimalik uusi ehitisi ehitada ning alal on pigem põllu- või metsamajanduslik potentsiaal. Samas on maatulunduslikku maad võimalik kasutada nt aiamaana või viljapuuaiana. Saaremaa valla hinnangul ei saa öelda, et ülejäänud u 1 ha on elamut teenindav ala.

Mis puutub Teie kirjas toodud näidetele Saadu, Lautri ja Lahe katastriüksuste näol, siis nendega võrdlemine ei ole asjakohane, kuna sihtotstarbe määramise otsused on tehtud erineval ajal ja arvestades erinevaid asjaolusid. Lautri ja Lahe on lisaks kehtiva Pihntla valla rannaalade üldplaneeringu kohaselt reserveeritud elamumaa. Kõutsi detailplaneeringuga maatulundusmaa sihtotstarbe määramist ei saa pidada ebavõrdseks kohtlemiseks.

Eeltoodust tulenevalt ei pea Saaremaa vald põhjendatuks Kõutsi detailplaneeringuga moodustatavale katastriüksusele elamumaa sihtotstarbe määramist.

II Krundi piirid ja piirded

Huvitatud isik ei nõustu, et detailplaneeringu lähteseisukohtade järgi on keelatud Kõutsi kinnistule piirdeaeda rajada. 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.

Kõutsi kinnistu asub looduslikul alal ning vastavalt Pihntla valla rannaalade üldplaneeringule väärtuslikul maastikul ja mere ranna ehituskeeluvööndis, mille tõttu ei ole piirdeaiad rajamine põhjendatud. Pihntla valla rannaalade üldplaneering sätestab Saare maakonnas rannaala tsoneeringus toodud soovitude alusel, et kogu kallasraja ulatuses ei tohi rajada piirdeid, v.a rannas olevate karjamaade piirded, mille rajamisel tuleb ette näha läbipääsu kohad. Samas ei ole Teie eesmärk Kõutsi kinnistule rajada karjamaad, vaid ehitada kinnistule elamu ja abihooned. Kuna Kõutsi kinnistu asub üleujutusosalal tuleb järgida keskkonnaseadusliku üldosa § 38 lg 3, mis sätestab üleujutusosalal kallasrajale kahe meetri laiust kaldariba veeseisu piirjoonest. Sama § lg 4 alusel peab kaldaomanik lubama igapäev kallasrada kasutada. Seega ei ole Saaremaa vald nõus ranna ehituskeeluvööndis korduva üleujutusosalal piirdeaiad rajamisega, mis takistaks kallasrajal liikumast.

Kehtiva Pihntla valla rannaala üldplaneeringu järgi tuleb eelistada rannaalal traditsioonilisi materjale ning kohalikke ehitusviise ja -tavasid. Saaremaa vald nõustub Teie kirjas välja tooduga, et üldplaneeringu järgi erandi moodustavad traditsioonilised kiviaiad, mis Saare maakonna rannaala tsoneeringuga määratud rannaalavööndis ei tohi olla kõrgemad kui 1,4 meetrit. Küll aga ei ole Saaremaa vald nõus sellega, et piirkonnas on traditsiooniliselt omane ehitada kiviaedasid. Seega ei ole Kõutsi kinnistule põhjendatud kiviaeda rajada.

Teie kirjas toodud lähipiirkonnas asuvatele näidetele Lautri, Mäki ja Eeriku katastriüksused asuvad Pihntla valla rannaalade üldplaneeringu kohaselt reserveeritud elamumaa. Siinkohal nendega võrdlemine ei ole asjakohane. Kõutsi kinnistu asub ranna ehituskeeluvööndis maatulundusmaal, mille tõttu on arvestatud erinevaid asjaolusid vastavalt kinnistu asukohast ja Pihntla valla rannaalade üldplaneeringus sätestatust.

Olete kirjas väitnud, et Teil on plaanis taastada Kõutsi kinnistul merekultuuriga seonduvaid objekte, siinkohal võrgukuivatuspuud. Teie väitele ootab Saaremaa vald tõendeid, et varasemalt Kõutsi kinnistul on tõesti olnud võrgukuivatuspuud. Kuna Kõutsi kinnistu asub looduslikul alal, millel on piirkonnale omane ökosüsteem, siis piirdeadadega loomade liikumise tõkestamine looduse elukeskkonna taandarenguks ei ole põhjendatud. Mistõttu ei näe Saaremaa vald vajadust loomade tõkestamiseks piirata Kõutsi kinnistul niinimetatud taastatavate võrgukuivatuspuud piirdeaiaga.

III Heakord ja haljastus

Huvitatud isik ei nõustu, et detailplaneeringu lähteseisukohtade järgi ei ole lubatud puude ja põõsaste eemaldamine väljaspool hoonestusala. Huvitatud isik soovib puhastada ja

eksponeerida kinnistul asuvad männid, õunapuud, suured kivid ja muud võimalikud ajaloolised ja maastikulised väikevormid.

Detailplaneering määrab tingimused selleks, et inimtegevuse suurenemise ja ehitustegevustega mõjutada võimalikult säästvalt piirkonna looduskeskkonda. See on vajalik eelkõige piirkonnas, mis asuvad väärtuslikel maastikel ja millele inimtegevuse häiringud avaldavad keskmiselt tugevamat mõju.

Pikemas perspektiivis nii inimese heaolu tagamiseks kui ka olemasoleva looduskeskkonna elurikkuse hoidmiseks on sätestatud kindlad piirangud, mis alati ei ole kõikidele osapooltele sobivad. Kinnistu omamisel tuleb arvestada oma tavapäraste elutegevuste ja harjumuste muutmisega, kui olenevalt kinnistu asukohast ollakse seotud piirkonna looduskeskkonna ja sealse elustikuga. Elustiku alla kuuluvad taimekooslused ning sellega seotud loomastik, seenestik ja mikrofloora. Piirangud on mõeldud selleks, et inimtegevuse mõjutuste tagajärjel suudaks looduskeskkond taastuda.

Tirbi küla Kõutsi kinnistul üleujutusosalal kadastiku likvideerimise tagajärjel on pinnase liigniiskus tõusnud. Kõutsi kinnistul grupeerunult kasvav haljastus ranna üleujutusosalal takistab suurveeajal veetõusu, vähendades üleujutataval alal veetõusu ohtu planeeritavale ehitisele. Selle tõttu ei ole piirkonnas mõistlik säilitada ainult männid, õunapuud ja suured kivid. Piirkonnale omase säilitamist vajava mitmerindelise koosseisu moodustavad tihedalt kasvavad kadakad, harilikud türnpuud ja üksikud metsõunapuud, mis linnustiku elutegevuse tagajärjel on tekkinud. Olemasoleva haljastuse mahukal likvideerimisel taastub piirkonnale omane looduskeskkond oluliselt aeglasemalt. Selle põhjusteks on pinnase liigniiskus, tuuled, tõusev merevesi ja selle soolasus, mis kõik kokku on taimestiku kasvamiseks väga karmid tingimused.

IV Katusekalded ja -kate, harjajoone suund

Huvitatud isikule jääb arusaamatuks, miks peaks katusekalde osas lähtuma Liiva kinnistu põhihoone hoonestusest. Kehtiv Pihla valla rannaala üldplaneeringu järgi tuleb uute hoonete ehitamisel järgida väljakujunenud planeerimisviisi ja hoonestuslaadi.

Liiva katastriüksusel asuva hoone põhimaht ja ühtlasi planeeringuala poole jääv hoonemaht on viilkatusega. Praktiliselt terve Tirbi poolsaare põhihooned on viilkatusega, va Teile kuuluv Saadu katastriüksuse hoone.

V Ajalooline hoonestus

Toote välja, et osaliselt säilinud vundament, rannaalal puudest ja põõsastest vaba võimalik võrkude kuivatamise ja parkimise plats (vabed) viitavad sellele, et algne ajalooline hoone võis olla nn Kalamaja (Soemaja).

Saaremaa vald on eelnõus välja toonud, et planeeringualal teostatud paikvaatluse käigus ei olnud üheselt selgelt vundamendi asukoht tuvastatav.

Saaremaa vald on seisukohal, et Te ei ole esitanud kindlaid tõendeid, et ajaloolisel kaardil just Kõutsi katastriüksusele märgitud venekeelse tähistusega „cap“ on olnud kasutusel (hooajalise) elamuna, samuti ei ole Te esitanud kindlaid tõendeid, et Kõutsi katastriüksusel on asunud nn kalamaja. Teie poolt taotluses ja 12.11.2021 vastuväidetes esitatud info ei ole millegagi tõendatud.

Saaremaa vald selgitab, et käesoleval hetkel ei ole Saaremaa vald veendunud, mis otstarbega on olnud alal hoonestus ja mis ajahetkel. Tuginedes 1926. aasta Kasti mõisa kaardile, kuulub Kõutsi katastriüksus Kasti mõisa Ilvessaare heinamaa piiride sisse. Sellest saab järeldada, et ajaloolistel kaartidel välja toodud „cap“ oli suure tõenäosusega heinaküün.

Kokkuvõtvalt jääb Saaremaa vald seisukohale, et käesoleval hetkel ei ole kohapealsel paikvaatlusel hoone asukoht tuvastatav, kuid ajaloolised kaardid näitavad piirkonnas

mingisugust hoonestust. Keskkonnaamet on 25.11.2021 kirjas nr 6-2/21/22720-2 samuti leidnud, et alal ei ole vundament tuvastatav ning ajalooliste kaartide info põhjal on eeldatavalt tegemist abihoonega.

Arvestades Teie poolt 12.11.2021 e-kirjaga esitatud vastuväiteid Kõutsi II detailplaneeringu algatamise eelnõudele, milles toote välja, et ei nõustu sellistel tingimustel detailplaneeringu algatamisega, ning Keskkonnaameti 25.11.2021 kirjas nr 6-2/21/22720-2 seisukohtadega, on Saaremaa vald täiendavalt analüüsinud detailplaneeringu algatamise taotlust. Oleme jõudnud seisukohale, et Teie vastuväited ei ole põhjendatud ja Te ei ole esitanud tõsikindlaid tõendeid, et Kõutsi katastriüksusel olnud hoonet on kasutatud elamiseks. Kuna Te ei nõustunud detailplaneeringu sellisel kujul algatamisega ja Keskkonnaamet on oma kirjas toonud välja, et ranna ehituskeeluvööndi vähendamine ei ole põhjendatud, on Saaremaa vald jõudnud seisukohale, et detailplaneeringut ei saa algatada.

Käesolevaga esitame haldusmenetluse seaduse § 40 lg 1 alusel Teile Saaremaa Vallavolikogu otsuse eelnõu “Tirbi külas Kõutsi II detailplaneeringu algatamata jätmise” ja Keskkonnaameti 25.11.2021 kirja nr 6-2/21/22720-2. Oma kirjaliku arvamuse eelnõu kohta koos Teie arvates asjakohaste tõenditega võite esitada hiljemalt 10.01.2022 e-posti aadressil vald@saaremaavald.ee või postiaadressil Tallinna tn 10, Kuressaare.

Ühtlasi pikendame detailplaneeringu algatamise üle otsustamise tähtaega haldusmenetluse seaduse § 41 alusel kuni 31.01.2022.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Mikk Tuisk
abivallavanem

Lisad:

1. Saaremaa Vallavolikogu otsuse eelnõu “Tirbi külas Kõutsi II detailplaneeringu algatamata jätmise”
2. Keskkonnaameti 25.11.2021 kiri nr 6-2/21/22720-2

Kätlin Kallas, 452 5094
katlin.kallas@saaremaavald.ee