



Kuressaare

nr 5-2/5211-4

### **Tirbi küla Kõutsi II detailplaneeringu algatamata jätmine**

#### **A. Taotluse sisu**

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 Pihla 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 ning seega Pihla valla rannaala üldplaneeringu muutmine.

#### **B. Kehtiv üldplaneering**

Vastavalt Pihla Vallavolikogu 13.10.2005 määrusega nr 6 kehtestatud Pihla valla rannaala üldplaneeringule (edaspidi nimetatud *üldplaneering*) ei ole planeeringualale maakasutuse juhtotstarvet määratud. Planeeringualal ei ole üldplaneeringuga ranna ehituskeeluvööndit vähendatud, Tirbi poolsaare reserveeritud elamuala ulatuses on ranna ehituskeeluvööndit vähendatud üldplaneeringuga 100 meetrini. Elamutevaheline minimaalne vahekaugus on üldplaneeringu kohaselt 100 m. Üldplaneeringu kohaselt on Pihla 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 detailplaneeringu taotlusega soovitava ehitusõiguse saamiseks vajalik detailplaneeringuga ranna ehituskeeluvööndi vähendamine planeeritava hoonestusala ja juurdepääsute ulatuses. Eeltoodust tulenevalt on detailplaneering tulenevalt planeerimisseaduse (edaspidi nimetatud *PlanS*) § 142 ja looduskaitseaduse (edaspidi nimetatud *LKS*) § 40 lõike 4 punktist 2 üldplaneeringut muutev detailplaneering.

#### **C. 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 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 loodusala.

#### **D. Kaalutlused**

Planeeringuala on suures osas madal (maapinna kõrgus valdavalt alla 1 m, kohati 1-2 m) ning taimestikust (mere rannal roostik ja rannaniidu elupaigatüüp) ja mullastiku andmetest (mullastiku kaardi andmetel on planeeringualal sooldunud gleimuld, mis viitab sagedasele mereveega üleujutusele, ja ranniku-gleimuld, 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 Tirbi poolsaarel reserveeritud elamumaa ulatuses ranna ehituskeeluvööndit vähendatud 100 meetrini.

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 andmetel (nt Maa-ameti kaardiportaalis oleval 1946. a „NSVL o42 topograafiline kaart 1:25 000 vanem (1937-1961)“) on piirkonnas olnud hoone, mis on kaardil tähistatud venekeelse tähega „cap“, mis tähendas eelkõige kuuri või küüni. Kuna Tirbi poolsaart on kasutatud karja- ja heinamaana, on tõenäolisemalt olnud tegemist heinaküüni või loomade varjualusega.

Saaremaa vald analüüsis detailplaneeringu algatamise taotlust, olemasolevat olukorda ja ajaloolisi kaarte ning leidis, et ranna ehituskeeluvööndi vähendamine ja selleks detailplaneeringu algatamine on põhjendatud, kuna planeeringualal on olemasolev tee, piirkonnas on tekkinud asustusstruktuur rannale lähemal ning ajalooliste kaartide põhjal on ala olnud hoonestatud eeldatavalt abihoonega. Koostati ka keskkonnamõju strateegiline eelhindang, kuna vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi nimetatud *KeHJS*) § 33 lõike 2 tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering PlanS § 142 lõike 1 punktis 1 või punktis 3 sätestatud juhul.

Saaremaa vald esitas koostatud eelnõud 27.10.2021 e-kirjaga huvitatud isikule tutvumiseks ning vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6 ja planeerimisseaduse § 142 lõikele 2 26.10.2021 kirjaga nr 8-5/5916-1 Keskkonnaametile seisukoha andmiseks.

Huvitatud isik esitas 12.11.2021 e-kirjaga vastuväited eelnõudele, kus oli välja toodud järgmised punktid:

1. huvitatud isik ei nõustu valla ettepanekuga Kõutsi kinnistu jagada kaheks eraldi maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksuseks, vaid soovib ehitusõigusega katastriüksuse sihtotstarbeks 100% elamumaa.
2. huvitatud isik soovib rajada piirdeid ning ei nõustu tingimusega, et Kõutsi katastriüksusele on keelatud rajada piirdeid.

3. huvitatud isik ei nõustu detailplaneeringu lähteseisukohtade tingimusega, et planeeringualal 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.
4. huvitatud isikule jääb arusaamatuks, miks peab katusekalde osas lähtuma Liiva kinnistu põhihoone hoonestusest.
5. huvitatud isik väidab, et Kõutsi katastriüksusel on asunud nn Kalamaja, mida kasutati hooajaliselt kalapüügiga seotud tegevusteks.

Saaremaa vald on vastuväidetele vastanud **xx.xx.xxxx kirjaga nr xxxx**, milles on kokkuvõtvalt välja toodud:

1. Saaremaa vald ei pea põhjendatuks Kõutsi detailplaneeringuga moodustatavale katastriüksusele elamumaa sihtotstarbe määramist, kuna hoonestusala moodustab katastriüksusest väikese osa ja ülejäänud osa asub ranna ehituskeeluvööndis, kus uute ehitiste ehitamine on üldjuhul keelatud;
2. Kõutsi kinnistu asub looduslikul alal ning vastavalt Pihtla valla rannaalade üldplaneeringule väärtuslikul maastikul ja mere ranna ehituskeeluvööndis, mille tõttu ei ole piirdeaia rajamine põhjendatud;
3. Kõutsi kinnistul grupeerunult kasvav haljastus ranna üleujutusosal takistab suurveeajal veetõusu ja on seega hoonestusala kaitseks võimaliku üleujutusohu eest;
4. Kuna Liiva katastriüksusel asuva hoone põhimaht ja ühtlasi planeeringuala poole jääv hoonemaht on viilkatusega ning samuti praktiliselt terve Tirbi poolsaare põhihooned, va Saadu katastriüksuse elamu, tuleb hoone planeerida viilkatusega;
5. Saaremaa vald on seisukohal, et käesoleval hetkel ei ole Saaremaa vald veendunud, mis otstarbega on olnud alal hoonestus ja mis ajahetkel.

Keskkonnaamet oma 25.11.2021 kirjas nr 6-2/21/22720-2 oli seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Samas tõi Keskkonnaamet välja ka esmase seisukoha ranna ehituskeeluvööndi vähendamise seonduvalt, mis on järgnevalt esitatud kokkuvõtvalt:

1. Keskkonnaamet ei nõustu detailplaneeringu algatamise taotluses esitatud järeldusega, et maaüksusel on asunud elamisega seotud ehitised. Alal on looduslik kivikülv, mis vundamentidele või õuealale ei viita, vundamenti ei olnud paikvaatlusel võimalik tuvastada.
2. Keskkonnaamet ei nõustu detailplaneeringu algatamise eelnõus esitatud järeldusega, et Kõutsi maaüksuse hoonestamine on kooskõlas piirkonna asustusstruktuuriga. 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. Ranniku kasutamise mõju ei jää ainult hoonestusala piiresse. Võib eeldada ala ranniku ümberkujundamist, näiteks muru tekitamist, laudteede jmt ehitamist. Keskkonnaameti hinnangul võib tegevus negatiivselt mõjutada rannikule omaseid looduskoosluseid.

Huvitatud isiku 12.11.2021 esitatud vastuväidetes on toodud välja, et huvitatud isik ei nõustu sellistel tingimustel detailplaneeringu algatamisega. Arvestades lisaks Keskkonnaameti 25.11.2021 kirjas nr 6-2/21/22720-2 toodud seisukohti, on Saaremaa vald täiendavalt analüüsinud detailplaneeringu taotlusega seotud asjaolusid.

Vastavalt PlanS § 142 lõikele 1 võib detailplaneering teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks, kuid üldplaneeringu muutmine on erand ja see peab olema tugevalt põhjendatud.

Vastavalt LKS § 34 on ranna kaitse eesmärk rannal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. LKS § 40 lg 1 alusel võib ranna ehituskeeluvööndit vähendada, arvestades ranna kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust,

reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest.

Saaremaa vald leiab, et planeeringuga soovitatav ehitustegevus on vastuolus ranna kaitse eesmärkidega, kuna planeeritav ehitustegevus hävitab hoonestus- ja õueala ulatuses looduslikud taimekooslused. Kuigi planeeringualast on väikesel rannaäärsel osal inventeeritud kaitstav elupaigatüüp rannaniidud ja ülejäänud ala ei ole hoiuala koosseisus kaitstav, ei tähenda, et ülejäänud planeeringuala looduslik kooslus oleks väärtusetu ega vääriks säilitamist. Võrreldes hetkel loodusliku alana oleva Kõutsi katastriüksuse kasutusele võttu elamualana, kasvab inimtegevusest põhjustatud mõju märkimisväärselt. Kuna Kõutsi katastriüksusel ei ole Saaremaa vallale teadaolevalt asunud elamuna kasutatavat hoonet, siis on detailplaneeringu algatamine vastuolus ranna eripära arvestava asustuse suunamisega. Lisaks soovib huvitatud isik rajada alale piirdeaedu, mis takistab rannal nii inimeste kui loomade vaba liikumist. Ranna ehituskeeluvööndi vähendamist ei toeta ka väljakujunenud asustus, kuna Tirbi külas on hoonestus üldjuhul kaugemal kui 100 m rannajoonest, vaid Liiva katastriüksusel on ranna ehituskeeluvööndit keskkonnaministri 21.02.2000 kirjas nr 21-7/536 antud nõusolekuga vähendatud kuni 60 meetrini rannajoonest, kuid vastavas nõusolekus ei ole toodud kaalutlusi ega põhjendusi, kuidas ranna ehituskeeluvööndi vähendamine on kooskõlas ranna kaitse eesmärkidega.

Arvestades ranna kaitse eesmärke nagu rannal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine ja ranna eripära arvestava asustuse suunamine ning lähtudes asjaoludest, et Kõutsi katastriüksus on kõlvikuliselt koosseisult muu maa, ala on valdavalt madal liigniiske ala ning huvitatud isik ei ole esitanud tõsikindlaid tõendeid selle kohta, et piirkonnas olnud ajaloolise hoonestuse puhul on tegemist olnud eluruumina kasutatava hoonega ning et see asus detailplaneeringuga soovitaval hoonestusalal, leiab Saaremaa vald, et detailplaneeringu algatamine eesmärgiga kaaluda ranna ehituskeeluvööndi vähendamist elamu ja abihoonete ehitamiseks ning seeläbi üldplaneeringu muutmist, ei ole põhjendatud.

PlanS § 10 lg 1 kohaselt peab planeerimisalase tegevuse korraldaja tasakaalustama erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi, kaaluma neid vastavalt planeerimise põhimõtetele ja planeeringu eesmärkidele ning lõimima need planeeringulahendusse. Isikul puudub subjektiivne õigus nõuda tema planeeringu algatamise taotluse rahuldamist. LKS § 34 nimetatud ranna kaitse-eesmärkide ning § 35 lg-s 1 nimetatud ranna kasutamise kitsenduste sätestamise on tinginud vajadus kaitsta rannaalasid kui looduskeskkonna väärtuslikku osa. LKS § 40 kohane ranna ehituskeeluvööndi vähendamine on erandiks üldnormist, mille kohaselt on ehituskeeluvööndis ehitamine üldjuhul keelatud. Erandeid, sh ka ehituskeeluvööndi vähendamist, võib lubada vaid siis, kui see on avalike huvide seisukohast vajalik (mitte võimalik).

Ranna ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekus peab väljenduma ka sisuline põhjendus, kas ja kuidas sellel konkreetsel detailplaneeringualal rannale ehitamine on kooskõlas ranna kaitse eesmärkidega ning toetab seega avalike huvide saavutamist. Avalik huvi siinkohal väljendub LKS § 34 nimetatud ranna kaitse-eesmärkide saavutamises detailplaneeringualal. Saaremaa vald on seisukohal, et taotletav üldplaneeringu muutmise ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks ühe elamu ja abihoonete ehitamise võimaldamiseks senini hoonestamata krundil ei ole avalike huvide seisukohast vajalik, vaid on avaliku huviga ranna kaitse-eesmärkide saavutamises vastuolus. Üldplaneeringus fikseeritud keskkonkakaitse- ja muud kohaliku omavalitsusüksuse säästva ning tasakaalustatud arengu kriteeriumid on olulisteks asjaoludeks, mida vältimatult tuleb arvestada üldplaneeringu muutmise ettepaneku ja seeläbi ka detailplaneeringu algatamise taotluse põhjendatuse hindamisel. Saaremaa vald ei ole käesoleval juhul tuvastanud ülekaalukat ja õiguspärasest erahuvi, mis tooks kaasa endaga üldplaneeringu muutmise vajaduse. Maatulundusmaa omandanud isik ei saa eeldada, et ta saab maale ehitusõiguse ja nõuda kohalikul omavalitsusel maa sihtotstarbe muutmist vastavalt tema soovile. Samuti ei ole ehitusõigus käsitletav iseseisva põhiõigusena. Õigus ehitada seondub küll omandiga maale ja on maa üks võimalikke kasutamise otstarbeid, kuid see õigus võib olla piiratud nii teiste isikute õigustega kui ka avalikes huvides, antud juhul LKS alusel ranna kaitseks. Käesoleval juhul on vald seisukohal, et ühe elamu lubamine hetkel hoonestamata alale

ei ole käsitletav ega ka tõendatud sedavõrd olulise erahuvina, mis käesoleval juhul põhjendaks üldplaneeringu muutmist.

#### **E. Kokkuvõte**

Vastavalt planeerimisseaduse (PlanS) § 128 lõike 1 punktile 1 ei algatata detailplaneeringut juhul, kui algatamine on ilmselgelt vastuolus üldplaneeringuga. PlanS § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. LKS § 40 lg 4 p 2 kohaselt loetakse ranna ehituskeeluvööndi vähendamist üldplaneeringu muutmiseks. Üldplaneeringu muutmine on erand ning otsuse kujundamisel peab kohalik omavalitsus hindama, kas taotletav eesmärk on proportsionaalne ja õigustatud.

Kuna huvitatud isik on esitanud detailplaneeringu algatamise otsuse eelnõu ja selle lisa kohta vastuväiteid, millest nähtub, et huvitatud isik ei ole eelnõus toodud tingimustel detailplaneeringu algatamisega nõus, kuid Saaremaa vald omakorda leiab, et vastuväited ei ole põhjendatud ja detailplaneeringu algatamise taotluses toodud tingimustel ei ole detailplaneeringu algatamine põhjendatud ning arvestades lisaks Keskkonnaameti seisukohta ranna ehituskeeluvööndi vähendamise osas, siis on Saaremaa vald detailplaneeringu algatamise taotlust, huvitatud isiku 12.11.2021 esitatud vastuväiteid, Keskkonnaameti 25.11.2021 kirjas nr 6-2/21/22720-2 toodud seisukohti ning ajaloolisi kaarte analüüsidest jõudnud seisukohale, et ranna ehituskeeluvööndi vähendamine ja seeläbi Pihla valla rannaalade üldplaneeringu muutmine ei ole põhjendatud.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks haldusmenetluse seaduse § 43 lõike 2, looduskaitse seaduse § 40 lõike 4 punkti 2, planeerimisseaduse § 128 lõike 2 punkti 1, Saaremaa Vallavolikogu

**o t s u s t a b:**

1. Jätta algatamata Tirbi külas Kõutsi II detailplaneering.
2. Otsus jõustub teatavastegemisest.
3. Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavastegemisest, esitades vaide Saaremaa Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

(allkirjastatud digitaalselt)