

Saaremaa Vallavalitsus
vald@saaremaavald.ee

Gutman & Gutman OÜ
kadriorumaja@gmail.com

31.01.2022

Arvamus Saaremaa Vallavolikogu eelnõule Kõutsi II detailplaneeringu algatamata jätmise kohta

Saaremaa Vallavolikogu eelnõus Kõutsi II detailplaneeringu algatamata jätmise kohta on detailplaneeringu algatamisest keeldumist põhjendatud asjaoluga, et planeeringuga soovitatav ehitustegevus on ilmselgelt vastuolus üldplaneeringuga (PlanS § 128 lg 2 p 1).

Gutman & Gutman OÜ (edaspidi huvitatud isik) ei nõustu detailplaneeringu algatamata jätmisega ja esitab omapoolsed vastuväited.

Detailplaneeringuga kavandatav maakasutus on kooskõlas nii maakonnaplaneeringu kui ka üldplaneeringuga määratud maakasutuse põhimõtetega.

Saare maakonnaplaneeringus on toodud põhimõte, et ranna-aladele ehitamise lubamisel on peamiseks argumendiks seal asunud ajalooline asustus (ptk 4.2.1).

Kõutsi kinnistu on olnud ajalooliselt hoonestatud. Kõutsi kinnistul asuva kivistruktuuri analüüsi eksperdi hinnangus jõutakse järeldusele, et Tirbi külas, Kõutsi kinnistul on asunud hoone (tõenäoliselt puidust), mille vundament on enamuses perimeetris säilunud. Hoone juures on otsustavaid tundemärke küttekolde või -kollete olemaolust. Hoonet on tõenäoliselt kasutatud hooajalisel rändpüügil pikemalt kohal viibinud Hiiumaa ja Muhu kalurite majutamiseks. Sellega kaasnevast pidevast inimtegevusest annab märku hoonega seotud tee. Vähemalt osa püütud kaladest pidi Vinni laiult vankritega minema vedama. Samuti ei saanud rändpüügil olevad kalurid kodust kaasa võtta kogu püügiperioodi toidupoolist ning vajasis ühendust küladega (lisa 1).

Ajalooliselt on antud piirkonnas vahetus läheduses asunud teisigi samalaadseid hooneid (Munaku mü), mille inimõju on olnud samuti seotud hooajalise kalapüügiga (vt 12.11.2021 esitatud vastuväited).

Uue hoonestuse kavandamine aladele, mis on ajalooliselt olnud hoonestatud, on kooskõlas Saare maakonna teemaplaneeringuga „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused”, mille alusel võib ranna-alale lubada hoonestada alasid, mis on ajalooliselt olnud hoonestatud.

Lisaks märgib huvitatud isik, et Saaremaa Vallavalitsus on varasemalt pidanud ehituskeeluvööndi vähendamist põhjendatuks hoone kasutusfunktsioonist sõltumata: “Samas ei oma ranna ehituskeeluvööndi vähendamise seisukohast olulist tähtsust asjaolu, millise kasutusfunktsiooniga on hoonestus ajalooliselt olnud. Fakt on see, et planeeringualas asuvad hoonete vundamendid, mis

viitavad kunagisele inimtegevusele. Seega rajatakse uus elamu piirkonda, mis on juba inimtegevuse tõttu mõjutatud, mistõttu ei ole detailplaneeringu eesmärk olulises vastuolus piirkonnas oleva keskkonnaga” (Ninanuki DP).

Kõutsi kinnistu asub kogu ulatuses ehituskeeluvööndis. Pihla valla üldplaneeringu järgi on Pihla valla rannaala määratud ühepereelamute piirkonnaks. Kõutsi kinnistule lähimad ühepereelamud asuvad Saadu kinnistul (ca 230 meetri kaugusel) ja Liiva kinnistul (ca 100 meetri kaugusel).

Saadu maaüksus on hoonestatud detailplaneeringu alusel, sest Saadu kinnistu ei asunud üldplaneeringuga määratud elamumaal. Saadu kü detailplaneeringu keskkonnamõjude eelhinnangus on Pihla vald asunud seisukohale, et Saadu kü detailplaneering on vaadeldav Laheküla küla (täname Tirbi) tihendamisena.

Liiva kinnistule on väljastatud ehitusluba väikeelamu ehitamiseks 2002 aastal, 2016 aastal väikeelamu laiendamiseks ja 2021 aastal uue elamu ehitamiseks uuele asukohale.

Seega Saadu ja Liiva kinnistute hoonestamisega on vald näinud ette Tirbi külas hoonestuse laienemise (küla tihendamise) ja Saadu ning Liiva kinnistute elamute vahele on tekkinud asustumustrit kirjeldav ehitusjoon, mis toetab Kõutsi kinnistu hoonestamist. Kõutsi kinnistu hoonestamisega säilib hajaasustuse põhimõte, hoonestusala on planeeritud Liiva kinnistu hoonestusala rohkem kui 100 m kaugusele. Kõutsi kinnistu ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek järgib Liiva kinnistu ehituskeeluvööndi vähendamise (60 m põhikaardile märgitud veepiirist) määratud hoonestuala piiri ja ehitusjoont.

Kõutsi maaüksuse hoonestamist toetab olemasolev inimõju, ajalooline hoonestatus ja asjaolu, et kavandatav hoonestus ei ole piirkonna rannikule omase asustusstruktuuriga vastuolus ja hoonestust on võimalik asustusmustrisse sobitada. Kõutsi kinnistu hoonestamisega tekiks loogiline hoonestuse taastumine/laienemine.

Kehtiva Pihla valla rannaalade üldplaneeringu järgi tuleb ehitustegevusel vätida häid põllu- ning metsamaid, liigrikaste biotoopidega alasid ja kasutusväärtusega maavarade või maa-ainesega alasid. Kõutsi kinnistul ei asu häid põllu- või metsamaid ega liigrikaste biotoopidega alasid ja kasutusväärtusega maavarade või maaainesega alasid. Kõutsi katastriüksuse kõlvikuline koosseis on 100% muu maa ja planeeritav hoonestuala jääb väljaspoole kaitstava taimeliigi emaputke kasvukohta.

Kõutsi kinnistu kavandatava hoonestusala asukohas on maapind ümbruskonnast kõrgem, jäädes vahemikku keskmiselt 2-3 m. Planeeritavat hoonestusala üleujutused ei ohusta. Hoonestusala on olemas kõrge teetammiga ajalooline juurdepääsutee, sõlmitud on juurdepääsutee kasutamiseks servituudilepingud ja maaüksust läbib maakaabelliin. Planeeringu elluviimine ei eelda ala reljeefi muutmist. Koostatava detailplaneeringuga ei kavandata kallasrajale juurdepääsu piiramist. Piirdeaed soovitakse rajada võimalusel õuema ulatuses.

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.

Kõutsi kinnistu planeeritav hoonestus ei ole vastuolus ranna kaitse eesmärkidega. Keskkonnaamet ei anna detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise vajalikkuse hindamisel hinnangut ehituskeeluvööndi vähendamise võimalikkuse kohta. Hinnangu ehituskeeluvööndi vähendamise võimalikkuse kohta annab Keskkonnaamet peale DP vastuvõtmist (lisa 2). Kohalikul omavalitsusel puudub pädevus hindamaks kas ja millistel tingimustel ehituskeeluvööndi suurendamine on võimalik (lisa 3 p 1).

Varasemalt on Keskkonnaamet olnud arvamusel, et ühepereelamu rajamine ranna ehituskeeluvööndisse on võimalik ellu viia rannikuäärseid looduskoosluseid oluliselt kahjustamata. Ühe elamu ja kahe abihoone kasutamisega tallamiskoormus rannaalal eeldatavalt oluliselt ei tõuse. Keskkonnaameti hinnangul inimtegevusest lähtuv kahjulik mõju ranna alal suureneb, kuid mõju ei ole eeldatavalt nii suur, et kahjustaks ranna kaitse-eesmärke (vt Vallimaa DP Anseküla).

Puutuvalt elamumaa või maatulundusmaa sihtotstarbe määramisse märgib huvitatud isik järgnevat. Vastavalt katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise korrale on elamumaa alaliseks või perioodiliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa ja garaažide maa. Elamu, sh korterelamu, suvila, aiamaa alune ja selle juurde kuuluva majapidamis- ja abiehitise alune ja neid ehitisi teenindav maa. Seega Kõutsi II detailplaneeringuga kavandatav elamumaa (elamu, abihoone ja neid teenindav maa) ca 1 ha vastab kehtivale õigusele.

Õuemaa ja hoonestusala ei ole kattuvad mõisted ja Saaremaa Vallavalitsuse pakutavat õuemaa suurust Kõutsi kinnistul hajasaustuses 750 m² ei saa kindlasti pidada mõistlikuks. Kui elamumaa sihtotstarbega katastriüksust ca 1 ha ei moodustata, siis saab nõustuda maatulundusmaa sihtotstarbega ja 1 ha õuemaa kõlvikuga. Sama seisukohta toetas ka Saaremaa valla maakorraldusspetsialist Pille Pukk.

Kõutsi kinnistu naabruses on kaks elumaja (Saadu ja Liiva). Saadu kinnistu elumaja on lamekatusega ja Liiva kinnistu hoonestus on osaliselt lamekatusega. Seega on domineeriv lamekatus. Lamekatus on energiatõhusam kui viilkatus. Viilkatuse nõuded on nullenergia saavutamisel ajale jalgu jäänud ja ei järgi kaasaegset arhitektuurikeelt. Seega viilkatuse nõu ei ole põhjendatud. Saaremaa Vallavalitsus ei ole põhjendanud miks peaks eelistama energiakulukat viilkatust olukorras kus lähinaabrite hoonestuslaad on suuremas osas lamekatus.

Kokkuvõtvalt tuginedes eeltoodule rahuldada Gutman & Gutman OÜ taotlus ja algatada Kõutsi II kinnistu detailplaneering.

Lugupidamisega

Tarmo Karma