



KESKKONNAAMET

Jaan Leivategija
Saaremaa Vallavalitsus

Teie 13.10.2021 nr 5-2/5683-1

Meie 08.11.2021 nr 6-2/21/21782-2

Kõrkvere külas Järveotsa detailplaneeringust

Soovite Keskkonnaameti seisukohta Saaremaa vallas Kõrkvere külas Järveotsa maaüksusel asuva Järveotsa detailplaneeringu ellu viimise võimalikkuse kohta.

Kõnealuse detailplaneeringuga oli kavandatud Järveotsa maaüksuse (katastritunnus 63401:005:0216; maatulundusmaa; pindala 6,8 ha) jagamine viieks krundiks, millest igale ühele oli kavandatud elamu koos abihoone, juurdepääsuteede ja tehnovõrkudega. Hoonestusalade pindala planeeringulahenduse järgi ei ole võimalik arvutada, kuna seda ei ole välja toodud. Küll aga on lubatud hoonete ehitusalune pind viiel krundil kokku 750 m², millele lisandub tekkiv õueala ja tehnovõrkude ning juurdepääsutee alune osa. Ehitustegevust ei ole alustatud, sh ei ole ala krunditud. Planeering kehtestati Põide Vallavolikogu 21.05.2004 otsusega nr 22.

Järveotsa maaüksus ja detailplaneeringuala asub Kahtla-Kübassaare hoiualal¹, samades piirides ka Natura 2000 võrgustiku Kahtla-Kübassaare linnu- ja loodusosalal². Hoiuala ja Natura 2000 alade kaitse-eesmärgiks on nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüüpide, sh kadastikud (5130), lood (6280*) ja rannikulõukad (1150*) ning Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivi 2009/147/EÜ I lisas nimetatud linnuliikide ja I lisas nimetatud rändlinnuliikide elupaikade kaitse.

Maaüksus on oluline kaitse-eesmärgiks seatud koosluste lood, kadastikud ja rannikulõukad levikualana, sh on maaüksus nende kooslustega kaetud valdavas osas. Need poollooduslikud kooslused ei ole hoolduses ning vajavad taastamist. Piirkond on oluline hoiuala ja linnuala kaitse-eesmärgiks seatud linnuliikide, sarvikpütt (*Podiceps auritus*) ja roo-loorkull (*Circus aeruginosus*) elupaigana.

Lisaks asub maaüksus tervikuna ranna ehituskeeluvööndis, mille ulatust on võimalik vaadata Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduses³.

Hoiualade kaitsekord tuleneb looduskaitseaduse (LKS) §-dest 14, 32 ja 33. LKS § 4 lõike 3 kohaselt on hoiuala elupaikade ja kasvukohtade kaitseks määratud ala, mille säilimise tagamiseks hinnatakse kavandatavate tegevuste mõju ja keelatakse ala soodsat seisundit kahjustavad tegevused.

¹ moodustatud Vabariigi Valitsuse 27.07.2006 määruse nr 176 „Hoiualade kaitse alla võtmine Saare maakonnas“ 08.06.2007 jõustunud redaktsiooniga

² Vabariigi Valitsuse 05.08.2004 korraldus nr 615 "Euroopa Komisjonile esitatav Natura 2000 võrgustiku alade nimekiri"

³ <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/kitsendused>

LKS § 14 lõike 1 punktide 6 ja 8 kohaselt ei või hoiualal ilma kaitstava loodusobjekti valitseja nõusolekuta lubada ehitada ehitusteatisel kohustusega või ehitusloa kohustuslikku ehitist ning anda ehitusluba. LKS § 14 lõike 2 kohaselt kaitstava loodusobjekti valitseja ei kooskõlasta LKS § 14 lõike 1 punktis 6 ja 8 nimetatud tegevust, kui see võib kahjustada kaitstava loodusobjekti kaitse eesmärgi saavutamist või kaitstava loodusobjekti seisundit.

LKS § 32 lõike 2 kohaselt on hoiualal keelatud nende elupaikade ja kasvukohtade hävitamine ja kahjustamine, mille kaitseks hoiuala moodustati ning kaitstavate liikide oluline häirimine, samuti tegevus, mis seab ohtu elupaikade, kasvukohtade ja kaitstavate liikide soodsa seisundi. LKS § 70 kohaselt on Natura võrgustikku kuuluvate alade eesmärk linnudirektiivi I lisas nimetatud linnuliikide või selles nimetatud rändlinnuliikide või loodusdirektiivi I lisas nimetatud looduslike või poollooduslike elupaigatüüpide või II lisas nimetatud liikide soodsa seisundi säilitamine või taastamine.

LKS § 3 lõike 1 kohaselt loetakse elupaiga seisund soodsaks, kui selle looduslik levila ja alad, mida elupaik oma levila piires hõlmab, on muutumatu suurusega või laienemas ja selle pikaajaliseks püsimiseks vajalik eriomane struktuur ja funktsioonid toimivad ning tõenäoliselt toimivad ka prognoosimisulatusse jäävas tulevikus ja elupaigale tüüpiliste liikide seisund on soodus.

LKS § 17 lõike 1 kohaselt on poollooduslike koosluste esinemisaladel vajalik nende ilmet ja liigikoosseisu tagav tegevus, nagu niitmine, loomade karjatamine, puu- ja põõsarinde kujundamine ja harvendamine või raadamine, mille ulatus määratakse hoiualadel kaitsekorralduskavaga, teistel kaitstavatel loodusobjektidel kaitse-eeskirjaga.

Keskkonnaamet on seisukohal, et Järveotsa detailplaneeringuga kavandatud ehitustegevust ei ole võimalik ellu viia Kahtla-Kübassaare hoiuala ja Natura 2000 alade kaitse-eesmärke kahjustamata. Seda järgmistel põhjendustel:

1. ehitustegevus on kavandatud kaitstavatel kooslustel kadastikud ja lood ning tegevusega kaasneb nende soodsa seisundi kahjustamine. Ehitustegevuse tulemusel väheneb kaitsealuse koosluse levikupindala hoonete ja tekkiva õueala ulatuses, sellel alal lood ja kadastik hävitatakse. Lisaks rikutakse kooslusele eriomane ökoloogiline struktuur. Ehitustegevusega kaasnevale koosluse otsesele kahjustamisele lisaks lõhutakse ka koosluse terviklik levikuala, toimub tervikliku kadastiku ala killustamine, mis omakorda mõjutab selle koosluse ökoloogiliseks toimimiseks vajalike tegurite (nt taime- ja putukaliikide levimisvõime) tagamist negatiivselt. Ehitamine võib kooslusel suurendada inimkoormust (nt tallamiskoormus, häiringud), mille tulemusel häiritakse kooslusele omaste linnuliikide pesitsemist (alal esineb sarvikpütt ja roo-loorkull) ja see omakorda rikub kooslusele omast ökoloogilist tasakaalu. Seda eriti arvestades tegevuse suurt mahtu (viie hoonestusala loomine). Seega läheb kaitstavale hoiualale ja Natura 2000 alale koosluste levikualal ehitamine vastuollu LKS § 3 lõikega 1 ja §-ga 70.

2. Kahtla-Kübassaare looduslal on kadastike kaitse-eesmärgiks 868 ha, kadastikud on seotud loopealsetega, mille kaitse-eesmärgiks on 479 ha (kokku 1347 ha). Tihti taastatakse praegused kadastikud loopealseteks. Loopealseid on looduslal registreeritud 457,9 ha, kadastikke 751,2 ha, kokku 1209,1 ha. Seega loodusala kaitse-eesmärgid ei ole täidetud ning kadastike ja loopealsete kahjustamist ja hävitamist ei saa lubada. Tegevus on vastuolus LKS § 32 lõikega 2 ja §-ga 70. Arvestades, et kavandatud on Järveotsa maaüksusele viie krundi moodustamine hoonete ehitusaluse pinnaga 750 m², võib öelda, et koosluse hävitamine toimub vähemalt selles ulatuses. Sellele lisandub õueala ulatus, kus tekivad negatiivsed mõjud (nt muruniitmine), ning juurdepääsuteede ja tehnovõrkude alune osa.

3. Alal kehtiv Kahtla-Kübassaare hoiuala, Kübassaare maastikukaitseala, Muraja merikotka ja Ruhve merikotka püsielupaikade (Kahtla-Kübassaare linnu- ja loodusala) kaitsekorralduskava aastateks 2013-2022 kohaselt on kadastikke ja loopealseid ohustavaks teguriks muuhulgas

nendele ehitamine. Oluliseks on peetud koosluste pindala suurendamist ja karjatamise tagamist vastavalt LKS §-le 17.

4. Arvestada tuleb, et detailplaneering on kehtestatud küll LKS-i kehtimise ajal (10.05.2004, vastu võetud 21.04.2004), kuid seda enne Kahtla-Kübassaare hoiuala moodustamist (Vabariigi Valitsuse 27.07.2006 määruse nr 176 08.06.2007 jõustunud redaktsioon). Detailplaneeringu kehtestamisel ei ole hinnatud tegevuse mõjusid Kahtla-Kübassaare hoiualale ja Natura 2000 aladele. Keskkonnaametile teadaolevalt keskkonnamõju hindamist läbi ei ole viidud.

5. Järveotsa maaüksus asub ranna ehituskeeluvööndis ja detailplaneeringuga kavandatud lahendust ei ole võimalik ellu viia, kuna rakendub LKS § 38 lõige 3, mille kohaselt on ehituskeeluvööndis keelatud uute hoonete ja rajatiste püstitamine. Ehituslubade väljastamine võimalik ei ole. Seega tuleks alale algatada uus detailplaneering ning taotleda ranna ehituskeeluvööndi vähendamist. Ehituskeeluvööndi vähendamine on väga ebatõenäoline tulenevalt Kahtla-Kübassaare hoiuala ja loodusala kaitse-eesmärkidest. Lisaks ei ole teada, et alal oleks asunud ajaloolisi talukohti.

Lähtudes eeltoodud asjaoludest on Keskkonnaamet seisukohal, et kui esitada ehitusloa või ehitusteatise taotlus, siis LKS § 14 lõike 1 punktide 6 ja 8 kohast nõusolekut anda ei saa. Rakendub LKS § 14 lõige 2.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Kadri Hänni
juhtivspetsialist
looduskasutuse osakond

Allar Liiv 5770 2448
allar.liiv@keskkonnaamet.ee