



OTSUS

Kuressaare

30. juuni 2022 nr 1-3/55

Kõrkvere küla Vana-Kuke detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Niidu, Teeveere, Pooli, Arjukülje, Tuule ja Teeraja katastriüksuste osas

Pöide Vallavolikogu 21.05.2004. a otsusega nr 23 on kehtestatud Kõrkvere külas Vana-Kuke detailplaneering. Planeeringuala hõlmab Kõrkvere külas praegusi Tagametsa (63401:005:0314), Lapi (63401:005:0315), Haraka (63401:005:0316), Niidu (63401:005:0317), Teeveere (63401:005:0318), Lahetee (63401:005:0319), Pooli (63401:005:0320), Arjukülje (63401:005:0322), Tuule (63401:005:0321) ja Teeraja (63401:005:0323) katastriüksusi.

Detailplaneeringu eesmärgiks oli maaüksuse jagamine ja ehitusõiguse määramine kaheksa suvemaja ehitamiseks, juurdesõiduteede ja tehnovõrkude rajamine.

Detailplaneeringu alusel on katastriüksused moodustatud, Lapi katastriüksusele on 2017. a väljastatud ehitusluba suvila ehitamiseks.

Detailplaneeringualasse kuuluvad Pooli, Arjukülje, Tuule ja Teeraja katastriüksused asuvad Kahtla-Kübassaare hoiualal, samades piirides ka Natura 2000 võrgustiku Kahtla-Kübassaare linnu- ja looduslal. Hoiuala ja Natura 2000 alade kaitse-eesmärgiks on nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüüpide, sh kadastikud (5130), lood (6280*) ja rannaniidud (1630*) ning Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivi 2009/147/EÜ I lisas nimetatud linnuliikide ja I lisas nimetatud rändlinnuliikide elupaikade kaitse. Hoiuala see osa on oluline kaitse-eesmärgiks seatud koosluste lood, kadastikud ja rannaniidud levikualana, sh on nimetatud maaüksused nende kooslustega valdavalt osas kaetud. Kuna detailplaneering on kehtestatud enne hoiuala moodustamist, siis detailplaneeringu koostamisel ja kehtestamisel ei ole hoiuala kaitse-eesmärkidega arvestatud ega hinnatud kavandatud tegevuse mõju hoiuala kaitse-eesmärkidele.

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. Rannaniitusid on loodusala eesmärgiks 771 ha, inventeeritud on neid 927,2 ha. Seega selles osas on eesmärk küll täidetud, kuid arvestama peab, et tegemist on esmatähtsa kooslusega ning Keskkonnaameti hinnangul tuleb selle terviklik levikuala säilitada.

Ehitustegevuse tulemusel väheneb kaitsealuse koosluse levikupindala hoonete, juurdepääsutee ja tekkiva õueala ulatuses (nt muru niitmine), sellel alal rannaniit, lood ja kadastik hävitatakse. Lisaks rikutakse kooslusele eriomane ökoloogiline struktuur. Ehitustegevusega kaasnevale koosluse otsesele kahjustamisele lisaks lõhutakse koosluse terviklik levikuala, toimub tervikliku koosluste 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), sh Teeraja maaüksuse kasutamine puhkemajanduslikul eesmärgil. Tegevuse tulemusel häiritakse kooslusele omaste linnuliikide pesitsemist (rannaniit on lindude oluline pesitsuskoht) ja see omakorda rikub

kooslusele omast ökoloogilist tasakaalu. Seda eriti arvestades tegevuse suhteliselt suurt mahtu (kolme hoonestusala loomine, hoonete alune pind 450 m²).

Seega Vana-Kuke detailplaneeringuga kavandatud ehitustegevust ei ole võimalik ellu viia Kahtla- Kübassaare hoiuala ja Natura 2000 alade kaitse eesmärke kahjustamata, kuna ehitustegevus on kavandatud kaitstavatel kooslustel rannaniidud, kadastikud ja lood ning tegevusega kaasneb nende soodsa seisundi kahjustamine. Seega on tegevus vastuolus LKS § 32 lg 2 ja §-ga 70.

Alal kehtiv Kahtla-Kübassaare hoiuala, Kübassaare maastikukaitseala, Muraja merikotka ja Ruhve merikotka püsielupaikade (Kahtla-Kübassaare linnu- ja loodusala) kaitsekorralduskava aastateks 2013-2022 kohaselt on rannaniitude, kadastikke ja loopealseid ohustavaks teguriks muuhulgas nende ehitamine. Oluliseks on peetud koosluste pindala suurendamist ja karjatamise tagamist vastavalt LKS §-le 17.

Lisaks asuvad Pooli, Arjukülje, Tuule ja Teeraja katastriüksused tervikuna ranna ehituskeeluvööndis, kuna LKS kehtiva redaktsiooni § 35 lg 4 kohaselt korduva üleujutusega veekogude ranna ehituskeeluvöönd koosneb üleujutatavast alast ja LKS § 38 sätestatud vööndi laiusest. Sama paragrahvi lg 3¹ kohaselt korduva üleujutusega ala piir mererannal määratakse üldplaneeringuga ja kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest. Kehtivas Põide valla üldplaanis ei ole korduva üleujutusega ala piiri määratud. Piirkonna mereranna puhul on tegu üleujutatava alaga, millele viitavad ka selles piirkonnas levinud mullad: Maa-ameti geoportaali mullastiku kaardirakenduse kohaselt on piirkonna rannikualal levinud sooldunud gleimullad (ArG), mis on iseloomulikud mereveega alaliselt või sageli üleujutatud aladele. Detailplaneeringu kehtestamise hetkel oli LKS-s ranna ehituskeeluvööndi regulatsioon erinev praegu kehtivast regulatsioonist, mistõttu ranna ehituskeeluvööndi ulatus on muutunud võrreldes kehtivas detailplaneeringus kajastatuga.

Keskkonnaamet hoiuala valitsejana on 08.11.2021. a kirjas nr 6-2/21/21773-2 seisukohal, et Vana-Kuke detailplaneeringuga kavandatud ehitustegevust ei ole võimalik ellu viia Kahtla-Kübassaare hoiuala ja Natura 2000 alade kaitse eesmärke kahjustamata ja Keskkonnaamet ehitusloa väljastamiseks nõusolekut ei anna. Lisaks on hoonestus vastuolus LKS § 38 lg 3.

Hoiualast väljajäävad Niidu ja Teeveere katastriüksused asuvad samuti ranna ehituskeeluvööndis, mistõttu ehitustegevus neil on vastuolus LKS § 38 lg 3.

Eeltoodust tulenevalt ei ole Vana-Kuke detailplaneeringuga kavandatud tegevust võimalik Niidu, Teeveere, Pooli, Arjukülje, Tuule ja Teeraja katastriüksustel ellu viia.

Planeerimisseaduse § 140 lg 1 p 2 alusel võib detailplaneeringu tunnistada osaliselt kehtetuks, kui planeeringu koostamise korraldaja soovib planeeringu elluviimisest loobuda ja § 140 lg 2 kohaselt võib detailplaneeringu tunnistada osaliselt kehtetuks, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist.

Tulenevalt hoiuala kaitse-eesmärkidest ei ole detailplaneeringut võimalik hoiualale jäävas osas ellu viia, samuti ranna ehituskeeluvööndis asuvatel kruntidel.

Hoiualast ja ranna ehituskeeluvööndist välja jäävas osas Tagametsa, Lapi ja Haraka katastriüksustel on võimalik detailplaneeringut ellu viia, kuna kruntidele on kavandatud individuaalsed puurkaevud ning juurdepääs nimetatud kruntidele on kavandatud Metsaserva (63401:005:0366) ja Tagametsa katastriüksuste kaudu.

Eeltoodust tulenevalt on Saaremaa vald koostanud otsuse eelnõu detailplaneeringu osaliseks kehtetuks tunnistamiseks Niidu, Teeveere, Pooli, Arjukülje, Tuule ja Teeraja katastriüksuste osas.

Saaremaa vald edastas detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu arvamuse avaldamiseks planeeringuala omanikele ja naabritele 18.04.2022. a kirjaga nr 5-2/2433-1. Saaremaa vallale laekus kaks arvamust.

1. 16.05.2022 kirjaga nr 1/41 esitas arvamuse Erki Biene, Eve Biene, Veiko Biene ja Tiina Biene lepinguline esindaja vandeadvokaat Raul Talts (kiri registreeritud Saaremaa valla dokumendiregistris 16.05.2022 5-2/2433-2). Arvamuses oli kokkuvõtvalt välja toodud, et eelnõu on puudulikult põhjendatud ja ei ole piisavalt analüüsitud tegevuse mõju hoiuala kaitse-eesmärkidele ja ala terviklikkusele, alal on teostatud raiet, mis justkui näitaks, et kooslus ei ole säilitamisväärne ning looduskaitseaduse ranna ehituskeeluvööndi regulatsioon kehtis juba planeeringu kehtestamise ajal. Saaremaa vald on arvamusele vastanud 14.06.2022. a kirjaga nr 5-2/2433-4, milles vastab kokkuvõtvalt, et täiendab otsuse eelnõud hoiuala kaitse-eesmärkide osas, ranna ehituskeeluvööndi ulatuse määramise alused on muutunud 2015. aastal jõustunud looduskaitseaduse muudatusega ning raie on kaitse-eesmärgiks olevatele pool-looduslikele kooslustele hoopis vajalik ja tagab nende säilimise.
2. 17.05.2022 on esitanud arvamuse Andrias Eesmaa ja Küllike Eesmaa (kiri registreeritud Saaremaa valla dokumendiregistris 18.05.2022, kirja nr 5-2/2433-3). Arvamuses oli kokkuvõtvalt välja toodud, et detailplaneeringu ala maaomanikel ei ole võimalik realiseerida ehitusõigust ja saada seega tulu, detailplaneering on siiani kehtiv ja riik võiks kõnealused kinnistud omandada. Saaremaa vald on vastanud 14.06.2022 kirjaga nr 5-2/2433-5, milles vastab kokkuvõtvalt, et kuna detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud juba 18 aastat ja vahepealse aja jooksul on muutunud nii looduskaitseaduse regulatsioon kui ka moodustatud hoiuala, siis ei ole detailplaneering käesoleval hetkel vaatamata kehtivusele elluviidav. Looduskaitseliste piirangutega kinnisajaja omandamine on võimalik riigi poolt, milleks on vastav menetlus.

Esitatud arvamuse alusel on Saaremaa vald käesolevat otsust täiendanud põhjendustega ning analüüsinud täiendavalt planeeringuga kavandatava tegevuse negatiivset mõju hoiuala terviklikkusele. Arvamuste teiste punktide osas leiab Saaremaa vald, et need ei ole põhjendatud, kuna detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud juba 18 aastat, mistõttu lähiaastad detailplaneeringu elluviimiseks on möödunud, vahepealse aja jooksul on muutunud ranna ehituskeeluvööndi regulatsioon looduskaitseaduses ning moodustatud on hoiuala oma kaitse-eesmärkide ja tingimustega.

Saaremaa vald edastas osalise detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu 18.04.2022 kirjaga nr 5-2/2434-1 kooskõlastamiseks Keskkonnaametile. Keskkonnaamet on oma 28.04.2022 kirjas nr 6-2/22/7014-2 kooskõlastanud detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise eelnõu planeerimisseaduse § 140 lg 3 alusel täiendavaid ettepanekuid tegemata.

Lähtudes eeltoodust ning võttes aluseks planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 2, lõike 2 ja lõike 6 ning kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 33, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Tunnistada Põide Vallavolikogu 21.05.2004 otsusega nr 23 kehtestatud Kõrkvere küla Vana-Kuke detailplaneering kehtetuks Niidu, Teeveere, Pooli, Arjukülje, Tuule ja Teeraja katastriüksuste osas (detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise asendiplaan on toodud otsuse lisana).
2. Otsus jõustub teatavastegemisega.

Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavastegemisest, esitades vaide Saaremaa Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

(digitaalselt allkirjastatud)

Jaanus Tamkivi
volikogu esimees