



KESKKONNAAMET

Kätlin Kallas
Saaremaa Vallavalitsus
vald@saaremaavald.ee

Teie 04.10.2024 nr 5-2/5248-1

Meie 23.01.2025 nr 7-13/24/20490-4

Ehituskeeluvööndi vähendamine Roomassaare tee 5 detailplaneeringu alusel

Austatud Kätlin Kallas

Saaremaa Vallavalitsus esitas Keskkonnaametile taotluse¹ Läänemere ehituskeeluvööndi vähendamiseks Saare maakonnas Saaremaa vallas Kuressaare linnas Roomassaare tee 5 katastriüksusel² vastavalt Roomassaare tee 5 detailplaneeringule (DP)³.

Ehituskeeluvööndi (EKV) vähendamist taotletakse Roomassaare tee 5 detailplaneeringu (DP) joonisel „Põhijoonis tehnoorkudega“ (edaspidi *põhijoonis*) näidatud ulatuses kuni 6 äriotstarbelise laohoone ehitamiseks ning selleks ranna EKV vähendamiseks. Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on 2500 m² ning hoonete suurim lubatud kõrgus kuni 4,5 m maapinnast ning 6 m merepinnast (1 korrus).

Keskkonnaamet tutvus EKV vähendamise taotlusega ning taotluse aluseks oleva planeeringuga. Paikvaatlus planeeringualal tehti 15.10.2024.

EKV vähendamisel lähtutakse looduskaitseeaduse (LKS) § 40 lõikes 1 sätestatud tingimustest: arvestatakse ranna kaitse eesmärgi, lähtutakse taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasja piiridest, olemasolevast teede- ja tehnoorkudest ning väljakujunenud asustusest. Vastavalt LKS § 34 on ranna või kalda kaitse eesmärk looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Keskkonnaamet annab seisukoha EKV vähendamisele iga nimetatud asjaolu eraldi kaaludes.

Otsus EKV vähendamise võimalikkuse kohta

Lähtudes LKS § 40 sätestatust, järgnevatel punktidel esitatud asjaoludest ja selgitusest, **annab Keskkonnaamet osalise nõusoleku Saare maakonnas Saaremaa vallas Kuressaare linnas Roomassaare tee 5 katastriüksusel (katastritunnus 34901:016:0057) mereranna EKV vähendamiseks Maa-ameti 2024. a põhikaardil näidatud olemasoleva kruusaplatsi (põhikaardil tähistatud leppemärgiga „plats“) ning platsi ida- ning lõunapoolsest küljest**

¹ Registreeritud Keskkonnaameti dokumendihaldussüsteemis 07.10.24 kiri nr 7-13/24/20490

² Katastritunnus 34901:016:0057, sihtotstarve ärimaa 100%, pindala 16688 m²

³ Kompro OÜ, töö nr T – 2430. Saaremaa Vallavolikogu otsusega vastu võetud 26.09.2024 otsusega nr 1-3/50
Roheline 64 / 80010 Pärnu linn/ Tel 662 5999 / e-post: info@keskkonnaamet.ee / www.keskkonnaamet.ee /
Registrikood 70008658

(vt joonis 1) sisemaa poole jääva ala ulatuses. Keskkonnaamet ei anna nõusolekut ehitada mistahes ehitisi Maa-ameti 2024. a põhikaardil näidatud olemasolevast killustikuga kaetud platsist/parklast mere poole.



Joonis 1. Keskkonnaameti nõusolek EKV vähendamiseks Roomassaare tee 5 katastriüksusel (vähendamise ala märgitud punase piirjoonega).

Enne detailplaneeringu kehtestamist tuleb DP seletuskiri ja põhijoonis viia vastavusse Keskkonnaameti nõusolekuga. Kallasrajale avaliku juurdepääsu määramiseks Saaremaa valla kasuks notariaalne isikliku kasutusõiguse seadmisel tuleb teave kallasrajale avaliku juurdepääsu kohta kajastada avalikkusele kättesaadavalt avalikel kaardirakendustel, koostatavas üldplaneeringus jm.

EKV vähendamise nõusoleku ulatuses kehtib vähendatud EKV vaid DP seletuskirjas ja selle joonisel „Planeeringu põhijoonis“ kavandatud tegevustele ning planeeringlahendusele, mis jäävad olemasoleva killustikuga kaetud parkla ulatusse või sellest sisemaa poole. Planeeringlahenduse maakasutuse sihtotstarvete, hoonete plaanitud kasutusotstarvete või EKV- s ehitustingimuste muutmisel käesolev EKV vähendamise otsus ei kehti, kuna vastavaid mõjusid ranna kaitse eesmärkidele ei ole hinnatud. Seetõttu on DP olulise muutmise või uue DP puhul vaja taotleda uuesti ranna EKV vähendamist LKS § 40 alusel.

Õiguslikud asjaolud

Planeeringuala asub Läänemere rannal ja jääb terves ulatuses ranna EKV-sse. LKS § 38 lg 1 p 1 kohaselt on meresaartel EKV laiuseks 200 m. LKS § 38 lõike 3 kohaselt on ranna EKV-s uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.

Vastavalt LKS §-le 34 on ranna või kalda kaitse eesmärk rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Planeeringuala asub ühtlasi ranna piiranguvööndis (LKS § 37 lg 1 p 1 kohaselt 200 m), piiranguvöönd kattub EKV-ga.

Planeeringuala jääb tervikuna Läänemere ranna piiranguvööndisse ja ehituskeeluvööndisse. Tulenevalt LKS § 38 lg 1 p-st 3 on meresaarte rannal EKV linnas ja alevis ning aleviku ja küla selgelt piiritletaval kompaktsel asustusega alal (edaspidi *tiheasustusala*) 50 m. LKS § 35 lg 4 kohaselt koosnevad korduva üleujutusega veekogude ranna või kalda piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja LKS §-des 37–39 sätestatud vööndi laiusest. LKS § 35 lg 3¹ kohaselt määratakse korduva üleujutusega ala piir mererannal üldplaneeringuga, kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest. Planeeringuala on hõlmatud kehtiva Kuressaare linna ja Kaarma valla ühisplaneeringuga⁴ (edaspidi *ühisplaneering*), millega ei ole korduva üleujutusega ala piiri määratud. Sellest lähtuvalt arvestatakse EKV ulatust ühe meetri kõrgusjoonest. Ühe meetri kõrgusjoonest arvestatuna jääb Roomassaare tee 5 katastriüksus kogu ulatuses ranna EKVsse.

Veeseaduse (edaspidi *VeeS*) § 118 lg 1 kohaselt on veekaitsevööndi eesmärgiks kalda erosiooni ja hajuheite vältimine. VeeS § 118 lg 2 p 1 kohaselt on veekaitsevöönd Väinamere rannal 20 m. Veekaitsevööndis on VeeS § 119 p 5 järgi keelatud ehitamine, v.a juhul, kui see on kooskõlas VeeS § 118 lg-s 1 nimetatud eesmärgiga ning LKS-s sätestatud kalda kaitse-eesmärkidega. VeeS § 119 p 6 kohaselt on veekaitsevööndis keelatud pinnase kahjustamine ja muu tegevus, mis põhjustab veekogu kalda erosiooni või hajuheidet.

Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lg 1 kohaselt on kallasrada kaldariba avalikult kasutatava veekogu ääres veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks, sh selle rannal liikumiseks. Läänemeri on avalikult kasutatav veekogu ning lähtuvalt sellest on rannal kallasrada, millele on vaja tagada vaba liikumine ja juurdepääs. Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lg 2 kohaselt on kallasraja laius laevatatavatel veekogudel 10 m. LKS § 38 lg 3 kohaselt, kui kallasrada on üleujutatud, siis on kallasrajaks 2 m laiune kaldariba veeseisu piirjoonest.

LKS § 40 lg 1 kohaselt võib ranna EKV-d suurendada või vähendada, arvestades ranna kaitse eesmärgi ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. Vastavalt LKS §-le 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 3 kohaselt võib ranna ehituskeeluvööndit vähendada Keskkonnaameti nõusolekul. LKS § 40 lg 6 alusel jõustub EKV laiuse suurendamine ja vähendamine kehtestatud üldplaneeringu või detailplaneeringu jõustumisel.

Faktilised asjaolud

Planeeringuala hõlmab Saaremaa vallas Kuressaare linnas asuvat Roomassaare tee 5 katastriüksust. Roomassaare tee 5 katastriüksuse pindala on 16 688 m², millest 9915 m² on loodusliku rohumaa ja 6773 m² muu maa kõlvik. DP-ga on hõlmatud kinnistu tervikuna.

Planeeringuala piirneb põhjast katastriüksustega Roomassaare tee 1 (katastritunnus 34901:001:0158, 100% transpordimaa), lõunast Roomassaare tee 7 (katastritunnus 34901:016:0056, 100% ärimaa) ja läänest 76 Kuressaare ringtee L1 (katastritunnus 34901:015:0087, 100% transpordimaa) ning idast Läänemerega. Roomassaare tee 5 katastriüksuse vastas, üle Kuressaare ringtee asub Roomassaare tee 10b katastriüksus tunnusega 34901:016:0079 (100% tootmismaa).

Saaremaa Vallavolikogu algatas oma 30.03.2023 otsusega nr 1-3/28 Saaremaa vallas

⁴ Kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 26.01.2012 määrusega nr 1

Kuressaare linnas asuva Roomassaare tee 5 DP, jättis algatamata keskkonnamõtjude strateegilise hindamise, kuna eelhinnangu kohaselt ei kaasne DP elluviimisega olulist negatiivset keskkonnamõtju ning kinnitas DP lähteseisukohad.

Alal on Kuressaare Linnavalitsuse 07.04.2009 korraldusega nr 187 kehtestatud Roomassaare tee 7 DP, millega määrati krundi piirid, kuid ehitusõigust praegusele Roomassaare tee 5 katastriüksusele ei antud ning toodi välja, et ehitusõigus tuleb lahendada eraldi DPga. Siiski on Roomassaare tee 5 katastriüksusel ehitatud EKV-sse parkla.

Ehitisregistri andmetel on Roomassaare tee 5 katastriüksus hoonestamata, kuid registrisse on märgitud parkla, mis on püstitamisel (ehitisregistri kood 221264205), mille peamiseks kasutamise otstarbeks on määratud laoplatz või laoväljak (24223). Ehitusteatis nr 1811201/20400 on loetud lubatuks/teavitatuks 29.10.2018, menetluses on lisatud mäрге, et rajatav parkla jääb ajuveeala piirkonda, kuid puudub teave, miks on nõustatud ehitusteatisega EKV-s. Maa-ameti ortofotodele tuginedes on ehitustegevus toimunud ajavahemikul 19.04.2018 kuni 06.06.2019.

DP kooskõlastamisel esitas Saaremaa Vallavalitsus arvamuse (edastatud Keskkonnaametile 01.08.2024 kirjas nr 5-2/4149-1), et planeeringualal olev rajatis (ehr kood 221264205, nimetus „parkla“, kasutamise otstarvelaoplatz või laoväljak (24223)) on ehitusseadustiku lisa 1 ja 2 mõistes eratee, mis ei ole ette nähtud avalikuks kasutamiseks. Vastavalt ehitusseadustiku lisale 1 ei ole sellisele ehitisele ette nähtud loa- ega teatisekohustust, kuid kuna seda pole tabelis ka kajastatud kui ehitist, millel see kohustus puudub, siis on lubatud taotleja soovil vastavasisulist taotlust siiski menetleda. Saaremaa Vallavalitsuse hinnangul rakendus parkla ehitamisel LKS § 38 lg 4 p-le 1¹ erand, mille kohaselt ei laiene ehituskeeld tiheasustusala EKV-s varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele.

Keskkonnaameti hinnangul ei rakendu LKS-is toodud § 38 lg 4 p 1¹ erand ning ehitusteatis kinnitamine ning killustikuplatzi rajamine on olnud LKS-ga vastuolus (selgitus sisaldub 13.08.2024 vastuskirjas nr 6-2/24/12832-4). EKV vähendamiseks nõusoleku andmise kaalumisel arvestab Keskkonnaamet LKS-ga vastuolus ehitustegevusele eelnenud olukorraga.

Varasemalt on tegemist olnud loodusliku rannikualaga, mida on ehitustegevust ette valmistades pinnasega täidetud. Planeeringuala ning lääne suunas asuva Kuressaare lahe hoiuala vahele jääb tööstusala.

DP eesmärgiks on ehitusõiguse määramine kuni 6 äriotstarbelise laohoone püstitamiseks ning selleks ranna EKV vähendamine. Laohooned on kavandatud EKV-s parklaga piirnevalt mere suunas. Planeeringuga määratakse katastriüksuse ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused äriotstarbeliste hoonete rajamiseks, liikluskorralduse põhimõtted, tehnovõrkude, trasside ja tehnorajatiste asukohad, haljastuse põhimõtted ja ulatus, seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kitsenduste ja servituutide ulatus jms ning seatakse keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks. DP-ga ei nähta ette planeeringuala kruntimist. Krundi kasutamise sihtotstarbeks määratakse kaubandus- ja teenindushoone maa ning laohoone maa (hoidla, ladu, laoplatz, ilma küllastajate ruumiprogrammita hulgikaubandushoone maa).

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind on 2500 m² ja kõrgus kuni 4,5 m. Ehitusaluse alana ei arvestata tehnosüsteemide (reoveepumpla) alust maad. Planeeritaval alal puudub liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga. Uute hoonete veevarustus ning kanalisatsioon on kavandatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni baasil. Veevarustuse saamiseks ühendatakse planeeritava ala hooned Roomassaare tee 6d olevasse kanalisatsioonitrassi. Katastriüksuse teenindamiseks rajatakse planeeritavale alale individuaalpumpla. Hoonetest pumplani on

kavandatud isevoolne kanalisatsioon. Katastriüksuse elektriliitumine on ette nähtud kinnistul paiknevast olemasolevast liitumiskilbist LK211576, sealt edasi viiakse elekter hooneteni maakaabelliini kaudu.

Ühisplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala kaubandus-teenindusala juhtotstarbega alal. Kaubandus-teenindusala juhtotstarbega aladel eeldatakse suurema külastajate arvuga ettevõtteid ja lubatud on ärimaa sihtotstarve. Alal on lubatud tegevused, millega ei kaasne olulist mõju (müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni). DP on ühisplaneeringuga juhtotstarbe osas kooskõlas. DP-ga tehakse ettepanek vähendada EKV-d planeeringuga määratud hoonestusala ulatuses. Seega on tegemist ühisplaneeringut muutva DP-ga.

Saare maakonnaplaneeringu 2030+⁵ lisa oleva teemaplaneeringu „Ruumilised väärtused“ kohaselt ei asu Roomassaare tee 5 rohevõrgustiku alal ega ka väärtuslikul maastikul.

Roomassaare tee 5 katastriüksus paikneb ligikaudu 16 688 m² ulatuses ranna EKV-s ning EKV ulatust soovitakse vähendada ligikaudu 5000 m² ala ulatuses. Taotletav EKV vähendamise ala on välja toodud DP põhijoonisel.

Nii rannal kui kaldal kinnisvara omavad maaomanikud ja omavalitsused peavad oma ruumiotsuste tegemisel lähtuma esmalt üldreeglit, et ranna ja kalda EKV-s on LKS § 38 lg 3 kohaselt uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud, tagamaks ranna ja kaldaga seotud avalike huvide kaitse. EKV vähendamise kaalumisel arvestab Keskkonnaamet lisaks LKS § 40 lg-le 1 ka taotluses ja planeeringus esitatuga, sh seal välja toodud põhjendustega, miks on antud kohas vajalik ehitada EKV-sse. Kui taotluses ja planeeringus ei ole vastavat teavet esitatud, ei ole Keskkonnaametil võimalik sellega arvestada. EKV vähendamist ja loodusväärtuste kahjustamist ei saa põhjendada vaid maaomaniku sooviga veepiirilähedasel alal ehitada.

Saaremaa Vallavalitsus leiab, et ranna EKV vähendamine on kooskõlas LKS § 40 lõikega 1 ja ranna kaitse eesmärkidega. Kohalik omavalitsus põhjendas EKV vähendamist järgmiste asjaoludega:

1. Planeeritav maa-ala ei paikne kaitstaval alal.
2. Hoonestusala on kavandatud veepiirist ca 40-70 m kaugusele. Nimetatud asukohas kaitstavad elupaigatüübid puuduvad.
3. Kuna hoonestus on kavandatud peamiselt olemasolevale killustikplatsile, mõjutab ehitustegevus taimestikku vähesel määral ja mõju piirdub ehitusala lähiümbrusega.
4. Planeeritav ala on inimtegevusest juba praegu tugevalt mõjutatud.
5. Kavandatav ehitustegevus ei too piirkonnas kaasa olulist liikluskoormuse kasvu ega olulist inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju suurenemist mere rannikule. Lubatud on vaid vähese külastatavusega tegevused ja asutused.
6. Planeering järgib väljakujunenud asustustrit ja ehitusjoont hoonestuse osas.
7. Kavandatav hoonestus sobib mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi.
8. EKV vähendamine planeeritaval alal kuni 40 m-ni veepiirist ei piira ligipääsu ega liikumist kallasrajal. Kallasrajale tagatakse läbi Saaremaa valla kasuks sõlmitava isikliku kasutusõiguse lepingu jalgsi, jalgrattaga või muul sarnasel viisil avalik juurdepääs kinnistu põhjaservast.

Keskkonnaamet annab seisukoha nimetatud põhjendustele alljärgnevas kaalutluses ja EKV vähendamise kaalutusotsus tehakse ranna kaitse eesmärkidest lähtuvalt ja DP põhijoonisel (13.06.2024) kavandatud ehitustegevuse ning kujutatud EKV vähendamise ettepaneku ulatuses.

⁵ Kehtestatud riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94

Analüüs tegevuse vastavusest ranna kaitse-eesmärkidele

LKS §-s 34 nimetatud ranna või kalda kaitse-eesmärgid on seatud, et kaitsta veekogusid inimtegevusest tuleneva reostuse eest EKV ulatuses vajaliku taimkatte puhvri abil, säilitada ranna ja kalda äärne liigirikkus ning ranna ja kalda stabiilsus, samuti tagada kõigile avalikuks kasutamiseks määratud veekogude ääres viibimise ja veekogude kasutamise võimalus. EKV on moodustatud veekogude äärsete alade looduslikuna säilitamiseks ja inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramiseks.

Rannal asuvate looduskoosluste säilitamine

Ranna kaitse üheks eesmärgiks on rannal asuvate looduskoosluste kui terviksüsteemide säilitamine, sh puittaimestik, taimekamar, mullastik, kogu elustik ja nende säilimiseks vajalikud keskkonnatingimused, nt veerežiim. Ranna kasutamise piirangud ei ole kehtestatud üksnes kaitsealuste alade ja liikide kaitseks, vaid kõikide seal elavate liikide ja looduslike elupaikade kaitseks, eristamata neid tähtsuse või ohustatuse alusel.

Roomassaare tee 5 katastriüksus ei asu LKS § 14 kohaselt kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti piiranguvööndis. Samuti ei asu kinnistul Eesti looduse infosüsteemi andmetel kaitstavaid liike, kaitstavate liikide kasvukohti ja elupaiku ega ka loodus- ja linnuala eesmärgiks olevaid elupaigatüüpe. Lähim kaitstav ala on ca 660 m kaugusel asuv Kuressaare lahe hoiuala⁶, mis on ka Natura 2000 võrgustiku Mullutu-Loode linnuala⁷.

DP-s on välja toodud, et kuna kinnistu piirneb Sepamaa lahega, võivad rannikul pesitseda linnud. Seetõttu tuleb ehitustegevus planeerida väljaspoole lindude pesitsusaega.

Tegemist on peamiselt loodusliku rohumaa ja muu maa kõlvikuga. Maaüksus on lage ning rannaäärne ala on roostunud. Katastriüksuse keskele on rajatud killustikkattega plats, mille osas Keskkonnaamet on andnud seisukoha, et parkla on rajatud vastuolus LKS-ga. Katastriüksuse põhjaservas on olemasolev juurdepääsutee. Hoonestus on kavandatud peamiselt olemasolevale killustikuplatsile. Rannal asuvad kooslused on ehitatud platsi ulatuses juba hävitatud. Kavandatud hooned ulatuvad osaliselt ka taimkattega alale. Kuigi alal ei asu ega asunud enne parkla rajamist kaitstavaid kooslusi, siis oli sealne looduslik taimkate mererannal omaette väärtusega ja selle säilitamine on nimetatud üheks kalda kaitse eesmärgiks.

Katastriüksusel, mille osas soovitakse EKV vähendamist, asub olemasolev killustikkattega juurdepääsutee ning katastriüksuse keskel killustikplats-parkla, mis kajastub ka Maa-ameti 2024. a põhikaardil. Enne parkla rajamist asus seal looduslik rohumaa.

Looduslikele kooslustele ehitustegevuse kavandamine on vastuolus kalda kaitse eesmärgiga ning EKV vähendamine on võimalik vaid juhul, kui esinevad looduskoosluse säilitamise eesmärki ületavad kaalukad põhjendused ehitamiseks. Keskkonnaametile ei ole selliseid põhjendusi esitatud, mistõttu ei saa Keskkonnaamet nõustuda ehitamisega looduskooslustel. Rannakoosluste säilimise seisukohalt on EKV vähendamine võimalik vaid katastriüksusel asuva killustikuga kaetud parkla ulatuses ning sellest sisemaa poole jääval alal, et säilitada taimkattega puhervööndit mere ja ehitusalade vahel.

Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine

Ranna kaitse eesmärk on inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine.

⁶ Vabariigi Valitsuse 27.07.2006 määrus nr 176 „Hoiualade kaitse alla võtmine Saare maakonnas“¹⁴

⁷ Vabariigi Valitsuse 05.08.2004 korraldus nr 615-k "Euroopa Komisjonile esitatav Natura 2000 võrgustiku alade nimekiri"

Planeeringualal puudub hoonestus. DP elluviimisel rajatakse alale äriotstarbelised hooned, mille tõttu tekib alale täiendav inimkoormus, kuid planeeritava ala lähipiirkonnas asuvad valdavalt tootmis- ja ärifunktsiooniga hooned. Lisaks on DP-s toodud välja, et planeeritavale alale on lubatud rajada äriotstarbelisi laohooneid, kus tutvustatakse ja eksponeeritakse tellijatele valmistoodangut, mida kohapeal ladustatakse ja tegeletakse vähesel määral selle hooldamisega. Lubatud on vaid vähese külastatavusega tegevused ja asutused (hoonetes võivad viibida korraga mõned üksikud inimesed).

Planeeringuala naabruses asuvad Roomassaare tee 1 katastriüksusel Kuressaare lennuvälja hooned ja rajatised. Roomassaare tee 7 katastriüksusel on ehisregistri andmetel Villa Kuus Sõlme majutushoone ja pumbamaja. Üle tee Roomassaare tee 10b katastriüksusel asuvad tootmishooned. Lähipiirkonda jääb veel Roomassaare sadam.

Planeeritavale krundile pääseb riigi tugimaanteelt nr 76 Kuressaare ringtee (ETAK ID 4814496) olemasoleva ristumiskoha kaudu. Uut juurdepääsuteed ei kavandata.

Kuna planeeritava ala ümbruses asuvad tootmis- ning ärifunktsiooniga hooned, on piirkonnas juba tugev inimõju. Täiendavalt kavandatakse hoonete ehitamist ka EKV asuvate looduskoolsute arvelt, mistõttu inimtegevusest lähtuv kahjulik mõju piirkonnas suureneb. Selline suundumus ei ole kooskõlas ranna kaitse eesmärgiga ega toeta EKV vähendamisega nõustumist.

Ranna eripära arvestava asustuse suunamine

Ranna kaitse eesmärk on ranna eripära arvestava asustuse suunamine.

Planeeringuala asub Kuressaare linnas Roomassaare poolsaarel, kus planeeringuala ümbruses asuvad juba olemasolevad tootmisotstarbega hooned (Roomassaare tee 10b), lisaks lennuvälja hooned (ehitatud eelmise sajandi esimesel poolel) ja rajatised ning läheduses Roomassaare sadam, mis on rajatud aastatel 1891-1894.

Planeeritava ala reljeef on mere suunas langev. Hoonestusalade absoluutkõrgused jäävad umbes vahemikku 1,25 – 1,5 m. Vertikaalplaneerimise põhimõtete kohaselt võib hooned rajada ümbritsevast maapinnast veidi kõrgemale, mis tähendab, et lubatud on maapinna tõstmine. DP kohaselt tuleb projekteerimisel jälgida, et üleujutuse taandumisel ei jääks taanduv vesi kõrgenduste taha kinni, tekitades sellega täiendavat erosiooniohtu. Täpsed lahendused antakse hoonete arhitektuurse projektiga. Ühisplaneeringu järgi paikneb Roomassaare tee 5 katastriüksus ajuveelal, mis tähendab, et eeldatakse juhuslikku mere veetaseme kõikumist, mis võib põhjustada kahjusid ehitisele.

Üleujutuse piir tõenäosusega 1 kord 10 aasta jooksul ei ulatu hoonestusaladeni⁸. Maa-ameti üleujutusosalade kaardi kohaselt esineb planeeritud hoonestusalal üleujutusi 1 kord 50 aasta jooksul ehk 2% tõenäosusega. Kuna kinnistu lähedal puudub ühissademevee kanalisatsioon, siis sademevesi juhatakse maapinna kalletega hoonestusest eemale haljasalale, kus see imub pinnasesse. Soovitav on looduslähedaste sademeveesüsteemide (rohekatus, sademevee kogumine ja taaskasutus, vett läbilaskvad katendid, kasvukastid ja vihmapeenrad jms) rajamine. Sademevee juhtimine teedele ja naaberkinnistutele ei ole lubatud.

Arvestades kinnisasja piiridega, ei ole ehitamine väljapoole mereranna EKVd võimalik. Maapinna reljeefi muutmise (maapinna tõstmise) vajadus viitab maapinna ebasobivusele

⁸ Maa-ameti geoportaali üleujutusosalade kaardirakendus <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/yua>

ehitamiseks ning on vastuolus ranna eripära arvestava asustuse suunamisega. Planeeringulahendus arvestab küll piirkonna ajaloolise ja väljakujunenud asustusega ning teedevõrguga, kuid on vastuolus väljakujunenud asustusega DP alal varasema ehitustegevuse puudumise tõttu. Planeeringulahendus arvestab kehtiva ühisplaneeringuga ja valla arengusuundadega, kuid on vastuolus üldplaneeringuga EKV vähendamise vajaduse tõttu.

Planeeringualal ehitatud platsist veekoguga piirnevatel naaberkatastriüksustel ja ka sisemaa suunas asuvatel katastriüksustel asuvad rajatised või ehitised, kuid ehitustegevuse laienemine veekogu suunas varem hoonestamata alal ning looduskoosluste arvelt on vastuolus ranna kaitse-eesmärkidega. Naaberkatastriüksustel olemasoleva asustusega arvestavalt on võimalik EKV vähendamine vaid juba ehitatud platsi ulatuses ja platsist sisemaa suunas.

Vaba liikumise ja juurdepääsutee tagamine

Ranna kaitse eesmärk on rannal vaba liikumise ning kallasrajale juurdepääsu tagamine kogu kalda ulatuses.

Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lg 1 kohaselt on kallasrada kaldariba avalikult kasutatava veekogu ääres veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks, sealhulgas selle kaldal liikumiseks. Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lg 2 kohaselt on kallasraja laius Läänemeres 10 m. Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lg 7 kohaselt peab kohaliku omavalitsuse üksus planeeringutega tagama avaliku juurdepääsu kallasrajale ning lg 4 kohaselt peab kaldaomanik igaühel lubama kallasrada kasutada.

Mööda Roomassaare tee 5 katastriüksuse põhjaservas paiknevat killustikkattega teed/rada pääseb kallasrajale ning enne ehitusloa väljastamist on detailplaneeringus ette nähtud sõlmida notariaalne isikliku kasutusõiguse leping Saaremaa valla kasuks kallasrajale juurdepääsuks jalgsi, jalgrattaga ja muul sarnasel viisil.

Planeeringulahenduse elluviimisel **on tagatud rannal vaba liikumine ja juurdepääs rannale.**

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Erik Kosenkranius
peadirektori asetäitja

Kaisa Kaljumäe 5365 6871
kaisa.kaljumae@keskkonnaamet.ee