



## KORRALDUS

Kuressaare

02.04.2024 nr 2-3/331

### **Mäebe külas Viimsi detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine**

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 11.10.2023 nr 5-2/5455-1) detailplaneeringu algatamiseks Mäebe külas Viimsi katastriüksusel. Detailplaneeringuala suurus on ca 0,6 ha ja see hõlmab Mäebe külas osa Viimsi katastriüksusest (katastritunnus 80701:002:0222, maatulundusmaa 100%, pindala 7,06 ha). Algamise taotluse kohaselt on detailplaneeringu eesmärgiks ranna kindlustusrajatise ehitamine katastriüksuse ja mere piirile. Detailplaneeringu nimetus on Viimsi detailplaneering.

#### **A. Olemasolev olukord**

Planeeringualal kehtiv detailplaneering puudub ja tegemist on rannikualaga. Viimsi katastriüksusel asuvad ehisregistri andmetel keedukoda, grillimaja, vähikasvatustiigid, vähikasvatuse abihoone, teenindushoone, teenindus- ja majutushoone ning telkimisväljaku teenindushoone. Juurdepääsutee on avalikult Läätsa - Jämaja - Sääre - Mäebe teelt üle ca 820 m ulatuses eraomandites oleva Viimsi tee. Viimsi katastriüksuse kasuks on seatud juurdepääsuservituut Massaku katastriüksusele (katastritunnusega 71401:001:0727), ülejäänud eratee osas servituudid puuduvad. Planeeringuala piirneb ülejäänud Viimsi katastriüksusega (katastritunnus 80701:002:0222), Läänemerega, Mereranna (katastritunnus 80701:002:0265) ja Põhja-Vabuaia (katastritunnus 80701:002:0498) katastriüksustega. Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse alusel ulatuvad planeeringualale korduv üleujutusala, veekogu kallasrada, ranna veekaitsevöönd, ranna piiranguvöönd ja ranna ehituskeeluvöönd.

#### **B. Kehtiv üldplaneering**

Planeeringualal kehtib Torgu Vallavolikogu 30. jaanuari 2006. a määrusega nr 1-1/2 kehtestatud Torgu valla ranna-alade osaüldplaneering (edaspidi *üldplaneering*). Vastavalt üldplaneeringu maakasutuskaardile ei ole planeeringualale juhtotstarvet määratud (alal kehtivad maatulundusmaa arendamistingimused vastavalt üldplaneeringu seletuskirja ptk-le 8.2.). Ranna kindlustusrajatise ehitamisele üldplaneeringus tingimusi ei seata. Üldplaneeringu seletuskirja ptk 6.1. alusel on kohalikud omavalitsused vastavalt looduskaitseeaduse §-le 36 kohustatud üld- ja detailplaneeringuga tagama avalikud juurdepääsuvõimalused kallasrajale. Seletuskirja ptk 5 alusel sõnastati rannaalade arendamise strateegilised põhimõtted, kus muu hulgas on välja toodud, et rannikualasid puudutav perspektiivne arendustegevus peab samaaegselt edendama majanduslikku arengut ning kindlustama looduse, bioloogilise mitmekesisuse, maastiku ja kultuuripärandi kaitse, avalikkuse juurdepääsu ja vaba liikumise kogu rannikualal.

Üldplaneeringu kaardil on Viimsi katastriüksuse kirdenurka märgitud supluskoht ja seletuskirja alusel kõikidele populaarsetele ujumis- ning supluskohtadele, mis asuvad avalikult kasutatava veekogu ääres, peab olema tagatud avalik juurdepääs. Kõikidele avalikult kasutatavate

veekogude nimekirja (kinnitatud Vabariigi Valitsuse määrusega) kantud veekogudele tuleb tagada avalik juurdepääs.

Planeeringualal asub üldplaneeringu piirangute kaardi alusel loodusväärtusega ala. Üldplaneeringu seletuskirja kohaselt tuleb juhul, kui maatulundusmaal ja elamumaal ehitamisõigust taotleb kinnistu kattub osaliselt või täielikult säilitamisele kuuluva loodusväärtuslike maastike ja koosluste võrgustikuga või kaitsemetsaga koostada detailplaneering ja keskkonnamõtjude hindamine hoonestusele parima asukoha leidmiseks, et kahjustused looduskeskkonnale oleksid minimaalsed. Viimsi detailplaneeringuga hoonestust ei kavandata.

Planeeringuala asub ranna ehituskeeluvööndis, kuid looduskaitseaduse § 38 lõike 5 punkti 3 alusel ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud ranna kindlustusrajatisele.

Kavandatav tegevus ei ole üldplaneeringuga vastuolus.

### **C. Kaalutlused**

Detailplaneeringu algatamise taotluse alusel kavandatakse ranna kindlustusrajatise ehitusõigust katastriüksuse ja mere piirile. Omanik täpsustas, et rannakindlustust merre ei kavandata ja asukoht on kavandatud kaldavalli ette merest ca 5 m kaugusele. Seega ehitustegevus on kavandatud ranna ehituskeeluvööndisse, kus uute hoonete ja rajatiste ehitamine on keelatud. Looduskaitseaduse § 38 lõike 5 punkti 3 alusel ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud ranna kindlustusrajatisele. Kehtivas üldplaneeringus alale ranna kindlustusrajatist kavandatud ei ole. Seega tuleb ranna kindlustusrajatise kavandamiseks koostada detailplaneering ning detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb looduskaitseaduse § 38 lõike 5 punktist 3.

Tegemist on hoonestatud katastriüksuse merepiirile kavandatava kindlustusrajatise, seega tegemist on olemasoleva inimõjuga piirkonnaga. Viimsi katastriüksuse pindala oli 2017. aastal 7,52 ha ja 2023. aastal on korrigeeritud rannajoone ulatust, mille alusel on katastriüksuse pindala vähenenud ja uueks pindalaks on 7,06 ha. Looduslike protsesside tulemusel on veekogu rannajoone asukoht pidevas muutumises ja ranna kindlustusrajatis on vajalik merelainetuse poolt tekitatavate kahjude vältimiseks.

Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 alusel tuleb planeeringutega tagada avalik juurdepääs kallasrajale. Kallasradadele juurdepääs tagatakse eelkõige üldplaneeringutega, vajadusel saab juurdepääsuvõimalusi detailplaneeringutega täpsustada. Kehtivas üldplaneeringus kallasrajale juurdepääsuasukohti määratud ei ole. Ligipääs kallasrajale ei pea olema tagatud igalt kaldaäärselt kinnisasjalt, vaid mõistlike vahemaade tagant. Juurdepääsuvõimalus peab olema ka mõistlikult hõlbus, arvestades kohapealseid olusid.

Üldplaneeringu alusel tuleb kõikidele tagada avalik juurdepääs avalikult kasutatavate veekogude nimekirja kantud veekogudele ja kõikidele populaarsetele ujumis- ning supluskohtadele, mis asuvad avalikult kasutatava veekogu ääres. Kuna Viimsi katastriüksuse kirdenurka on üldplaneeringus märgitud supluskoht, siis eeltoodust tulenevalt tuleb planeeringus käsitleda kallasrajale ja supluskohale avaliku juurdepääsu tagamist ja vajadusel määrata kallasrajale juurdepääs Viimsi katastriüksuselt.

Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 alusel on kallasrada kaldariba avalikult kasutatava veekogu ääres veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks, sealhulgas selle kaldal liikumiseks. Kallasrada peab saama igaüks kasutada. Kavandatud rannakindlustus on kavandatud kallasrajale, seega tuleb planeeringus käsitleda kallasrajal liikumise tagamist.

Tulenevalt eelnevast ja vastavusest üldplaneeringule on vallavalitsus seisukohal, et ranna kindlustusrajatise ehitamine on võimalik ja põhjendatud.

Algatava detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi *KeHJS*) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu ega kavandata *KeHJS* § 6 lõike 2 nimetatud valdkonda kuuluvat tegevust. Küll aga on keskkonnamõju eelhinnangu andmise aluseks *KeHJS* § 6 lõige 2 punkt 22. Vastavalt *KeHJS* § 6 lõike 4 alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005. a määruse nr 224, „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu” (edaspidi määrus nr 224) § 15 punktile 8 tuleb sellisele tegevusele, mis ei ole otseselt seotud ala kaitsekorraldusega või ei ole selleks otseselt vajalik, kuid mis võib üksi või koostoimes muu tegevusega eeldatavalt mõjutada Natura 2000 võrgustiku ala või kaitstavat loodusobjekti. Lisaks tuleb eelhinnangu andmise vajadus ka määruse nr 224 § 11 punktist 2, mille kohaselt tuleb anda eelhinnang ranna või kalda kindlustusrajatise rajamise või laiendamise korral.

Eeltoodust tulenevalt on vajalik koostada eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajadust, arvestades Natura 2000 võrgustiku kaugust planeeringualast. Eelhinnangu (korralduse lisa 3) koostamisel on leitud, et kavandatav tegevus ei ületa eeldatavalt tegevuskoha keskkonnataluvust. Kavandataval tegevusel puudub oluline kumulatiivne mõju, see ei sea ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit ega vara. Samuti puudub negatiivne mõju kaitsealustele loodusobjektidele ja Natura 2000 võrgustiku alale ning selle sidususele ja kaitseeesmärkidele. Detailplaneeringul puudub piiriülene mõju ja lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust ka oluline strateegiline mõju maakondliku või omavalitsusüksuse territooriumi mastaape silmas pidades.

Lähtuvalt eeltoodust on Saaremaa Vallavalitsus seisukohal, et detailplaneeringuga kavandatava tegevuse elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju ning seega ei ole vaja algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist.

Saaremaa Vallavalitsus saatis vastavalt *KeHJS* § 33 lõikele 6 Keskkonnaametile (edaspidi *KeA*) 10.11.2023 kirjaga nr 5-2/5455-3 selle korralduse eelnõu koos lisadega seisukoha saamiseks.

Lähtudes kavandatavast tegevusest, selle asukohast ning teadaolevast informatsioonist, on *KeA* oma 01.12.2023 kirjas nr 6-2/23/22735-2 seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju *KeHJS* 2<sup>2</sup> mõistes ning *KSH* algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. *KeA* toob oma kirjas välja kokkuvõtvalt järgmised ettepanekud: 1. eelhinnangu vajadus tuleneb ka Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 § 11 p-st 2, mille kohaselt tuleb anda eelhinnang ranna või kalda kindlustusrajatise rajamise või laiendamise korral. 2. Looduslike protsesside ja inimtegevuse koosmõju tulemusena tekivad märgatavad ranniku muutused ning välistatud pole ka varalised kahjud, kui on ehitatud liiga lähedale veekogule, arvestamata piirkonna ranna eripära. Ühe kinnistu piires rajatud rannakindlustus võib negatiivselt mõjuma hakata ka naaberkiinnistutele. 3. Rannakindlustuse rajamine peaks olema äärmuslik vahend ehitiste kaitsmiseks. 4. Arvestades, et ka kalda- ja rannakindlustuse rajamine võib pikas plaanis kaasa tuua soovimatud rannikuprotsessid ning randadel inimese poolt tehtud muudatused avaldavad tavaliselt mõju pikal rannalõigul, on oluline enne planeerimist ja ehitustegevust kaasata rannikuprotsesse valdav ekspert, kes hindaks tekkinud olukorda ja vajadusel pakuks välja toimivad lahendused ning meetmed ranniku kaitseks. Samuti peab olema ekspert kaasatud rannakindlustuse planeerimisel, et leida asukohta sobiv ja oma eesmärgi täitev lahendus. Eeltoodust tulenevalt palub *KeA* enne detailplaneeringu algatamist kaasata rannikuprotsesse valdav ekspert, kes annaks hinnangu, kas antud alale on rannakindlustuse rajamine (st ka vastava detailplaneeringu algatamine) otstarbekas ning millised on võimalused kõnealuse piirkonna ranniku kaitsmiseks mere mõjude eest.

Vallavalitsus on KeA seisukoha alusel täiendanud selle korralduse eelnõu. Huvitatud isik on esitanud vallavalitsusele OÜ Corson poolt koostatud eksperthinnangu „Experthinnang Mereranna ja Viimsi kinnistute kaldakindlustuse vajalikkuse kohta“ (koostatud 14.02.2024), kus kokkuvõtvalt tuuakse välja, et kõige lihtsaim ja kindlaim, väiksema keskkonnamõjuga lahendus on maakividest kaldakindlustuse rajamine ning rannandõlva kaitsmiseks oleks vajalik rajada rannakindlustus kogu Mereranna ja Viimsi kinnistute ulatuses.

#### **D. Kokkuvõte**

Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vaja teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.

Saaremaa Vallavalitsus on sõlminud 27. märtsil 2024. a halduslepingu nr 2-7.7/320-1 huvitatud isikuga detailplaneeringu koostamise ja finantseerimisega seotud asjaolude kokku leppimiseks.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Saaremaa Vallavalitsus ([vald@saaremaavald.ee](mailto:vald@saaremaavald.ee), tel 452 5000), koostaja on KOMPRO OÜ ([info@kommunaalprojekt.ee](mailto:info@kommunaalprojekt.ee), tel 453 3237) ning algataja, vastuvõtja ja kehtestaja on Saaremaa Vallavalitsus ([vald@saaremaavald.ee](mailto:vald@saaremaavald.ee), tel 452 5000).

Detailplaneeringu algatamise korralduse ja korralduse lisadega on võimalik tutvuda Saaremaa valla veebilehel aadressil [www.saaremaavald.ee](http://www.saaremaavald.ee) ja tööpäevadel Saaremaa Vallavalitsuses aadressil Tallinna tn 10, Kuressaare linn, Saaremaa vald.

Eeltoodust lähtudes ning aluseks võttes planeerimisseaduse § 128 lõike 1, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 34 lõike 2 ning Saaremaa Vallavolikogu 22. veebruari 2018. a määruse nr 10 „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine“ § 2 lõike 2 punkti 2, Saaremaa Vallavalitsus

annab k o r r a l d u s e:

1. Algatada Mäebe külas Viimsi detailplaneering, mille eesmärgiks on ehitusõiguse määramine ranna kindlustusrajatisele.
2. Detailplaneeringu nimetus on „Viimsi detailplaneering“.
3. Määrata planeeringuala suuruseks ca 0,6 ha vastavalt korralduse lisale 1.
4. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt korralduse lisale 2.
5. Mitte algatada keskkonnamõjude strateegilist hindamist vastavalt korralduse lisale 3.
6. Korraldus jõustub teatavakstegemisega.

Detailplaneeringu algatamine on menetlustoiming, millega ei teki huvitatud isikule õigustatud ootust, et Saaremaa Vallavalitsus detailplaneeringu vastu võtab või kehtestab. Menetlustoimingud on vaidlustatavad koos haldusaktiga, milleks on detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise korraldus.

(digitaalselt allkirjastatud)

Kaarel Tang  
abivallavanem vallavanema ülesannetes

(digitaalselt allkirjastatud)  
Aivar Rahno  
vallasekretär