



OTSUS

Kuressaare

19.06.2025 nr 1-3/37

Imara külas Rähni detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 22.08.2024 nr 5-2/4439-1) detailplaneeringu algatamiseks Imara külas osal Rähni katastriüksusest (katastritunnus 72101:002:0326, sihtotstarve maatulundusmaa 70% ja ärimaa 30%, pindala 20 464 m²). Lisaks kaasatakse planeeringualasse munitsipaalomandis juurdepääsutee Pagila tee 7210009 (katastritunnus 72101:002:0920) ja osa Pagila katastriüksusest (katastritunnus 72101:002:0739, sihtotstarve üldkasutatav maa 100%). Planeeringuala suurus on ca 1,1 ha, planeeringuala on toodud otsuse lisas 1 oleval asendiplaanil. Detailplaneeringu nimetus on Rähni detailplaneering.

Esitatud taotluse kohaselt on detailplaneeringu eesmärgiks ehitusõiguse määramine elamu ning kõrvalhoone rajamiseks ning selleks ehituskeeluvööndi (edaspidi *EKV*) vähendamine ja juhtotstarbe muutmine.

A. Olemasolev olukord

Planeeringualal puudub kehtiv detailplaneering. Ehitisregistri andmetel on Rähni katastriüksus hoonestamata, kuid katastriüksus on olnud ajalooliselt hoonestatud (aluseks Maa-ameti ajalooline kaardirakendus, 1963. a fotoplaan). Hoone vare asub katastriüksuse lõunanurgas. Katastriüksusele on juurdepääs munitsipaalomandis Pagila teelt ja Pagila katastriüksusel asuva pinnastee kaudu (ca 30 m ulatuses). Pagila tee ei ole hetkel aktiivses kasutuses ja tee seisukord ei võimalda nõuetekohast sõiduautoga liiklemist - tee on kitsas, ääristatud puude ja võsaga, hetkel sisuliselt auklik pinnasetee.

Rähni katastriüksuse kõlvikuline koosseis planeeringualal on peamiselt looduslik rohumaa, vähemal määral metsamaa ja muu maa. Planeeringuala piirneb maatulundusmaa sihtotstarbega Põllu-Leuka (katastritunnus 72101:002:0299) katastriüksusega, üldkasutatava maa sihtotstarbega Pagila (katastritunnus 72101:002:0739) katastriüksusega, elamumaa sihtotstarbega Koolijala (katastritunnus 72101:002:0292) katastriüksusega, transpordimaa sihtotstarbega Läätsa-Imara tee (katastritunnus 72101:002:0922) katastriüksusega ning ida poolt merega.

Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse alusel ulatub planeeringuala ulatuses olevale Rähni katastriüksusele III kategooria kaitsealused liigi ala ning Rähni katastriüksus asub tervikuna ranna ehituskeelu- ja piiranguvööndis ning Laidunina hoiualal. Osa juurdepääsuteest asub samuti ranna ehituskeelu- ja piiranguvööndis ning Laidunina hoiualal.

B. Kehtiv üldplaneering

Planeeringualal kehtib Salme valla ranna-alade osaüldplaneering (kehtestatud Salme Vallavolikogu 22. septembri 2003. a määrusega nr 16, edaspidi *üldplaneering*). Vastavalt üldplaneeringu planeeringulahenduse kaardile asub Rähni katastriüksus ärimaa juhtotstarbega

alal ja Pagila katastriüksus asub puhke- ja virgestusmaa juhtotstarbega alal. Ärimaa all mõeldakse üldplaneeringus kaubandus-, teenindus-, tootlustus-, ja majutushoonete maid, ning büroo-, ja kontorihoonete maid. Tegemist on olemasoleva ärimaa juhtotstarbega. Ärimaadele konkreetseid ehitustingimusi üldplaneeringuga määratud ei ole. Üldplaneeringus on selgitatud, et elamumaadele antud ärimaa kõrvalfunktsiooni (20% ulatuses) rakendamisel on kõige olulisemaks kriteeriumiks keskkonnasäästlik majandamine, mis oleks looduskeskkonna suhtes võimalikult väikese koormava efektiga ning eelistatud on puhkemajanduslik teenindus, tootlustamine ja majutusteenus. Kõrvalfunktsiooni rakendamisel elamumaal ei tohi kahjustada ega piirata naaberkinnistute maaomanike ja valdajate huve ega õigusi.

Puhke ja virgestusmaade alla kuuluvad heakorrastatud haljas- ja metsaalad, kuhu on ehitatud minimaalselt teenindavaid rajatisi, et võimaldada välisõhus lõõgastumist ja sportimist, kasutamist väljasõidukohtadena, vabaõhuürituste korraldamist jms. Puhke ja virgestusmaa arendamisel peab detailplaneeringuga lahendama parkimise vastavalt kehtivatele parkimismääradele ning jäätmete kogumise vastavalt kehtivatele määradele. Vastavalt keskkonnaministeeriumi soovitusel on detailplaneering projekteerimise alusena vajalik puhke- või spordiotstarbelise hoonestuse või maakasutusega alal.

Detailplaneeringuga kavandatakse elamu ja abihoonete ehitamist. Üldplaneeringuga on määratud tingimused elamu ehitamiseks elamumaa juhtotstarbega aladel ja maatulundusmaal. Käesoleval juhul läheduses elamumaa juhtotstarvet ei ole määratud ja tegemist on hajaasustuse piirkonnaga, mistõttu võetakse elamumaa ehitamiseks aluseks maatulundusmaale elamu ehitamise tingimused. Üldplaneeringu kohaselt on maatulundusmaa igale katastriüksusele võimalik ehitada üks ühepereelamu ning selle juurde kuni viis majapidamiseks vajaminevat kõrval- ja abihoonet. Juhul kui maatulundusmaal ehitamisõigust taotleb kinnistu kattub osaliselt või täielikult säilitamisele kuuluva loodusväärtuslike maastike ja koosluste võrgustikuga või kaitsemetsaga, tuleb koostada detailplaneering ja keskkonnamõjude hindamine hoonestusele parima asukoha leidmiseks, et kahjustused looduskeskkonnale oleksid minimaalsed. Detailplaneeringuga ja keskkonnamõjude hindamisel tuleb tagada Natura 2000 alade, pärandkoosluste, vääriselupaikade, kaitsemetsade, ja märgalade kasutustingimuste, kohustuste ja kaitsekorralduskavadega arvestamine. Keskkonnamemorandumi alusel ja kooskõlastatult keskkonnateenistusega võib keskkonnamõju hindamise nõudest loobuda asendades selle detailplaneeringuga kehtestatud keskkonnakaitse tingimustega. Eluhoonete projekteerimisel ei tohi nende omavaheline kaugus maatulundusmaal olla väiksem kui 200 m.

Üldplaneeringuga ranna EKV ulatust planeeringuala ulatuses vähendatud ei ole, kehtib seadusejärgne ehituskeeluvöönd. Üldplaneeringu kohaselt tuleb koostada detailplaneering ehituskeeluvööndisse jääva taluhoonestuse taastamiseks algses kohas. Üldplaneeringu planeeringulahenduse kaardi alusel on Rähni katastriüksusel loodusväärtusega ala.

C. Kaalutlused

Detailplaneeringuga kavandatakse elamu ja abihoone ehitamist ajalooliselt hoonestatud alale, kuid planeeringuala asub ranna EKV-s. Looduskaitseaduse (edaspidi *LKS*) § 38 lõike 3 kohaselt on ranna EKV-s uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Detailplaneeringu algatamise vajadus tuleneb LKS § 40 lõike 4 punktist 2, mille kohaselt EKV vähendamiseks esitab kohalik omavalitsus Keskkonnaametile (edaspidi *KeA*) taotluse ja planeerimisseaduse kohaselt kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava vastuvõetud detailplaneeringu. Kuna üldplaneeringuga ei ole piirkonnas ranna EKV-d vähendatud, käsitletakse algatatavat detailplaneeringut LKS § 40 lõike 4 punkti 2 alusel üldplaneeringut muutva detailplaneeringuna. Lisaks tuleneb detailplaneeringu algatamise vajadus planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 125 lõikest 2, mille kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul. Üldplaneeringu kohaselt tuleb koostada detailplaneering, kui ehitamisõigust taotleb kinnistu kattub osaliselt või täielikult säilitamisele kuuluva loodusväärtuslike maastike ja

koosluste võrgustikuga või kaitsemetsaga. Üldplaneeringuga on määratud Rähni katastriüksusele loodusväärtustega ala.

Tulenevalt detailplaneeringu eesmärgist püstitada alale elamu ja abihoone, tuleb detailplaneeringus määrata detailplaneeringukohase krundi kasutamise sihtotstarbeks elumumaa. Algamise taotluses toodud eskiisi alusel kavandatakse hoonestusala Rähni katastriüksuse lõunapoolsesse osasse ja planeeringuala moodustab Rähni katastriüksusest ca 2800 m² (ca 14%). PlanS § 142 lõike 1 kohaselt on kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine. PlanS § 6 punkti 9 järgi on maakasutuse juhtotstarve üldplaneeringuga määratav maa-ala kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunad. PlanS seletuskirjas on selgitatud, et maakasutuse juhtotstarve on üldplaneeringuga määratav maa-ala kasutamise valdav (üle 51%) otstarve, mis annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunad. Seega üldplaneeringujärgne maakasutuse juhtotstarve võimaldab ka mõningaid kõrvalekaldeid üldplaneeringuga sätestatud maakasutusest eeldusel, et juhtotstarbele vastav kasutus on valdav ja see ei mõjuta oluliselt planeeringu põhilahendust. Tingimuseks on, et juhtotstarbele vastav kasutus jääb asjaomasel alal valdavaks ning oluliselt ei mõjutata üldplaneeringu põhilahendust. Üldplaneeringus ei ole välja toodud, mis on maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine ühisplaneeringu tähenduses. Kuna valdav osa katastriüksusest jääb ärimaa juhtotstarbega, siis on vallavolikogu seisukohal, et tegemist ei ole üldplaneeringu juhtotstarbe ulatusliku muutmisega.

Kuna Rähni katastriüksuse kasutamine üldplaneeringu kohaselt ärilisel eesmärgil on raskendatud tulenevalt looduskaitselistest piirangutest, siis soovitakse alale rajada elamu. Katastriüksuse hoonestamine oli kaudselt ette nähtud ka üldplaneeringuga, kuna alale on ette nähtud ärimaa juhtotstarve. Katastriüksus on olnud ajalooliselt hoonestatud, säilinud on hoone vare. Vallavalitsusel puudub info, kas tegemist on ajaloolise talukohaga. KeA on 29.10.2020 kirjas nr 7-9/20/16871-2 välja toonud hoonestusele sobiva ehitusala. Lisaks on toodud, et maaüksusel asuvad talupuud (pirnid, õunapuud, paplid) ning tõenäoliselt on alal asunud ajalooline talukoht. Hiljem on sinna rajatud militaarse päritoluga betoonist alused, kaevikud jmt. KeA ei anna oma kirjas seisukohta EKV vähendamise osas, kuid on välja toonud, et kuna maaüksusel on asunud (tõenäoliselt) ajalooline talukoht, sinna on võimalik ehitada juurdepääsutee, metsamaa raadamine ei ole vajalik, Laidunina hoiuala tegevus ei kahjusta, alal on juba olemasolev tugev inimõju, siis need on positiivsed aspektid, mida KeA EKV vähendamise protsessis kaalub.

Lähimad elamud asuvad planeeritavast elamust läänes ca 280 m kaugusel Põllu-Leuka katastriüksusel ja loodes ca 370 m kaugusel Kastani katastriüksusel. Rähni katastriüksusele on juurdepääs suures osas avalikult kasutatavalt munitsipaalteelt, väikeses ulatuses üle üldkasutatava maa. Kuna avalikult kasutatava tee seisukorda tuleb parendada, siis on juurdepääsutee kaasatud planeeringualasse. Rähni katastriüksusega piirneval Pagila katastriüksusel asub kunagise laululava vare ja üldplaneeringuga on määratud Pagila katastriüksuse juurde supluskoht. Kõikidele populaarsetele ujumis- ning supluskohtadele, mis asuvad avalikult kasutatava veekogu ääres, peab olema tagatud avalik juurdepääs. Pagila katastriüksuse puhul oli tegemist kohalike kogunemise ja ürituste korraldamise kohaga, kuid hetkel aktiivne maakasutus puudub. Tegemist on munitsipaalomandis oleva katastriüksusega, mille osas vallal arendamishuvid puuduvad. Säilima peab juurdepääs kallasrajale ja supluskohale, mistõttu on Pagila katastriüksus osaliselt kaasatud planeeringualasse.

Eelnevast tulenevalt on kavandatav tegevus kooskõlas üldplaneeringu juhtotstarbe tingimustega ja vallavolikogu on seisukohal, et planeeritav elamu ja abihoone sobib piirkonda arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust ning üldplaneeringu muutmine ranna EKV osas on põhjendatud.

Saaremaa Vallavalitsus küsis 29.08.2024 kirjaga nr 5-2/4542-1 KeA seisukohta detailplaneeringu algatamise suhtes. KeA oma 13.09.2024 kirjas nr 6-2/24/17942-2 tõi välja järgneva (toodud kokkuvõtvalt kursiivis):

Rähni katastriüksus asub valdavas osas Laidunina hoiualal (EELIS kood KLO2000215), mis kuulub ühtlasi ka Natura 2000 võrgustikku Kura kurgu linnu- ning Laidunina loodusala ning merepoolses osas kitsa ribana Kura kurgu hoiualal (EELIS kood KLO2000316), mis kuulub samuti Kura kurgu linnualana Natura 2000 võrgustikku.

KeA on andnud 29.10.2020 kirjaga nr 7-9/20/16871-2 seisukoha Rähni maaüksusele ehitamise kohta, mille raames teostasid KeA looduskasutuse spetsialist Allar Liiv ja maahoolduse spetsialist Johannes Kõdar 28.10.2020 elupaigatüüpide täpsustava kaardistamise (paikvaatluse). Piirkonnas esineb kaitsealuste taimeliikide kasvukohti. Maaüksusega piirnev mereala on oluline rändlindude peatus- ja toitumisalana. LKS § 14 lõike 1 punktide 6, 7 ja 8 alusel on hoiualal keelatud valitseja nõusolekuta väljastada ehitusteatist, projekteerimistingimusi ja ehitusluba. KeA nõusolekuta on keelatud ka detailplaneeringu kehtestamine (LKS § 14 lõige 1 punkt 5). Seega on ehitustegevuseks Rähni maaüksusel vajalik KeA nõusolek.

Saadetud eskiisi kohaselt jääb planeeritav hoonestusala Laidunina hoiualale asukohta, kus on säilinud hoone vundament ja seinaga fragmendid (nähtavad ortofotodel ning vastavalt 2020. a toimunud paikvaatlusele). Suure tõenäosusega on alal asunud ajalooline talukoht. Samuti ei jää planeeritud hoonestusalale kaitstavaid elupaigatüüpe ega kaitstavate liikide elupaiksid.

Eeltoodust lähtuvalt ei kahjustaks KeA hinnangul kavandatud ehitustegevus Laidunina hoiuala kaitse-eesmärke ega seisundit, sh kaitstavate liikide kasvukohti.

Küll aga tuleb ehitustegevusel arvestada ka ranna EKV-ga, kus uute hoonete ja rajatiste ehitamine on üldjuhul keelatud. Pinnastele kattega tee ehitamise kavandamisel vajab tee ehitamine samuti ranna EKV vähendamist lisaks hoonestusalale.

Rähni maaüksus asub tervikuna ranna EKV-s. Meresaartel on EKV laius 200 meetrit (LKS § 38 lõige 1 punkt 1 ja § 35 lõige 5). LKS § 35 lg 3¹ alusel määratakse korduva üleujutusega ala piir mererannal üldplaneeringuga. Kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest. Salme valla rannaalade osatüldplaneeringuga ei ole määratud korduva üleujutusega ala piiri. LKS § 35 lõike 4 kohaselt koosneb korduva üleujutusega veekogu ranna EKV (ja veekaitsevöönd) üleujutatavast alast ja EKV (ja veekaitsevööndi) laiusest.

EKV vähendamiseks nõusoleku andmise menetlus toimub LKS § 40 lõike 4 alusel PlanS kohaselt pärast planeeringu vastuvõtmist. Seega ei saa KeA anda planeeringu algatamise või kooskõlastamise protsessis EKV vähendamise nõusolekut või keelduda nõusoleku andmisest enne planeeringu vastuvõtmist. Lõpliku seisukoha EKV vähendamisele annab KeA siis, kui planeering on vastu võetud ning kohalik omavalitsus on KeA-le esitanud põhjendatud taotluse.

EKV piirangu eesmärk on vältida ehitustegevust veekogude rannal ja kaldal. EKV vähendamist võib lubada vaid siis, kui EKV-s on võimalik ehitada ranna ja kalda kaitse-eesmärke kahjustamata – ehitamist ei kavandata taimekooslustel, alal on juba seaduslikul alusel ehitatud ehitised, puudub vajadus reljeefi ja kõlvikute muutmiseks, puudub vajadus täiendavate juurdepääsuteede, parklate ja tehnovõrkude ehitamiseks, ehitiste lisandumisel ei muutu olemasolev maastikupilt, välistatud on inimtegevusest põhjustatud reostuse kandumine pinna- ja põhjavette, tagatud on avalikkuse juurdepääs veekogule ja vaba liikumine kallasrajal jm.

Algatatava 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. KeHJS § 33 lõike 2 kohaselt tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) algatamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering PlanS § 142 lõike 1 punktides 1 kuni 3 sätestatud juhul. Eeltoodust tulenevalt koostati KSH eelhindang. Saaremaa Vallavolikogu on koostatud eelhindangu (otsuse lisa 3) põhjal seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kavandata keskkonnohtlikke tegevusi ega vastavate objektide rajamist, seepärast olulisi negatiivseid mõjusid antud detailplaneeringu kehtestamisega ette näha pole. Kavandatav tegevus ei ületa eeldatavalt tegevuskoha keskkonnataluvust, sellel puudub oluline kumulatiivne mõju, see ei sea ohtu inimese tervist,

kultuuripärandit ega vara. Detailplaneeringul puudub piiriülene mõju ja lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust oluline strateegiline mõju maakondliku või omavalitsuse territooriumi mastaape silmas pidades.

Üldplaneeringu kohaselt tuleb koostada keskkonnamõjude hindamine, kui maatulundusmaal ehitamisõigust taotlev kinnistu kattub osaliselt või täielikult säilitamisele kuuluva loodusväärtuslike maastike ja koosluste võrgustikuga või kaitsemetsaga, kuid kooskõlastatult keskkonnateenistusega võib keskkonnamõju hindamise nõudest loobuda asendades selle detailplaneeringuga kehtestatud keskkonnakaitsete tingimustega. Käesoleval juhul on planeeringuala kavandatud üldplaneeringuga määratud looduskoosluste alast välja ning koostatud KSH eelhinnangu tulemuse põhjal KSH algatamine ei ole vajalik, seega vallavolikogu leiab, et keskkonnamõju hindamine ei ole vajalik ja selle võib asendada detailplaneeringuga kehtestatud keskkonnakaitsete tingimustega.

Lähtuvalt eeltoodust on Saaremaa Vallavolikogu seisukohal, et detailplaneeringuga kavandatava tegevuse elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju ning seega pole vajalik algatada KSH-d.

Vallavalitsus edastas vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6 ning PlanS § 81 lõikele 1 ja § 142 lõikele 6 KeA-le, Päästeametile ja Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile 01.11.2024 kirjaga nr 5-2/5787-1 käesoleva otsuse eelnõu koos lisadega seisukoha saamiseks.

Päästeametil 11.11.2024 kirjas nr 7.2-3.4/6879-1 vastuväited ja ettepanekud puuduvad.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium 04.12.2024 kirjas nr 14-3/4654-1 on seisukohal, et KSH algatamine ei ole vajalik, kui on välistatud mõju Natura 2000 aladele. Ministeerium palub KSH eelhinnangus üheselt välja tuua, kas objektiivse teabe alusel on välistatud mõju Natura 2000 aladele ning märgib, et vastavalt PlanS § 4 lõike 2 punktile 5 tuleb kohalikul omavalitsusel tagada, et detailplaneeringu koostamisel hinnatakse selle elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid.

Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi arvamusega on arvestatud. KSH eelhinnangus on välja toodud, et välistatud on mõju Natura 2000 aladele. Lisaks arvestatakse detailplaneeringu koostamisel PlanS § 4 lg 2 p 5.

KeA 29.11.2024 kirjas nr 6-2/24/17942-4 oli seisukohal, et esitatud eelhinnangut tuleb täiendada enne, kui on võimalik anda seisukoht KSH algatamise vajalikkuse kohta. KeA esitas ettepanekud ja märkused, millega palub arvestada: 1) arvestades, et ehitustegevuse käigus võib kahjustuda vahetus naabruses olev taimestik, tuleb hinnata mõjusid nii kaitstavale kooslusele kui ka II kaitsekategooria taimeliikidele; 2) kajastada Pagila rannateega piirneval alal kaitstavad kooslused ja hinnata mõjusid, kas ja kuidas mõjutab tee ehitamine kooslusi; 3) kajastada II kategooria linnuliigi info ja hinnata mõju liigile; 4) korrigeerida eelhinnangut Kaugatoma-Lõu hoiuala kauguse osas ja lisada info Kura kurgu hoiuala osas; 5) lisada info ca 1,7 km kaugusel asuvast I kategooria linnuliigist, kuigi ei ole eeldada negatiivse mõju avaldumist kaitsealusele liigile; 6) eratee rajamine vajab samuti ranna ehituskeeluvööndi vähendamist; 7) eelhinnangus ei ole käsitletud mõjusid ranna kaitse-eesmärkidele, mistõttu ei saa KEA antud hetkel anda hinnangut, kas kavandatud ehitustegevus kahjustab või mitte ranna kaitse eesmärgi (sh hoiualade kaitse-eesmärgi ja kaitstavaid liike). Juhul, kui taastatakse ehitise/ehitised samasuguseks nagu need ka ajalooliselt olid, siis tegevus on ehituskeeluvööndis lubatud ning selleks pole ehituskeeluvööndi vähendamist vaja. Ehitise taastamine on ehitusseadustiku § 4 lg- te 3 ja 4 kohaselt ehitise rekonstrueerimine ehk ümberehitamine, millisel juhul taastatakse ehitise selle algses mahus, algse arhitektuurse lahenduse ja kasutusotstarbega. Ehitise olemus peab olema dokumentaalselt tõendatud ja see peab olema põhimõtteliselt sarnane; 8) arvestades detailplaneeringu lähteseisukohti (lisa 2. p 7) peab KeA mõistlikuks detailplaneeringu koostamisel järgida veeseaduse (edaspidi VeeS) § 127 lg-s 1 toodut.

KSH eelhinnangusse on KeA soovitud täiendused lisatud ja lähteseisukohtadesse on lisatud ka veeseaduse arvestamise vajadus. Vallavalitsus edastas KeA-le 04.12.2024 kirjaga nr 5-2/5787-4 KeHJS § 33 lg 6 ja PlanS § 142 lg 6 ning § 81 lg 1 alusel täiendatud KSH eelhinnangu korduvaks seisukoha andmiseks.

KeA 27.12.2024 kirjas nr 6-2/24/17942-6 oli seisukohal, et menetletava Rähni detailplaneeringuga ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju KeHJS § 22 mõistes ja KSH algtamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeeringu menetluse käigus PlanS § 126 lg-s 1 määratud ülesannete täitmisel. Lisaks juhib KeA tähelepanu, et ehituskeeluvööndi vähendamiseks nõusoleku andmise menetlus toimub LKS § 40 lg 4 alusel planeerimisseaduse kohaselt pärast planeeringu vastuvõtmist. Seega ei saa KeA LKS-st lähtudes anda ehituskeeluvööndi vähendamise nõusolekut või keelduda nõusoleku andmisest enne planeeringu vastuvõtmist. Lõpliku seisukoha ehituskeeluvööndi vähendamisele annab KeA siis, kui detailplaneering on vastu võetud ning kohalik omavalitsus on KeA-le esitanud põhjendatud taotluse. Lähtuvalt ranna ja kalda kaitse-eesmärgist võib KeA keelduda ehituskeeluvööndi vähendamisest, vaatamata asjaolule, et detailplaneering on kooskõlastatud.

Asutuste seisukohtade alusel on käesolevat otsust täiendatud.

D. Kokkuvõtte

Detailplaneeringu algtamise hetkeks kogutud informatsiooni põhjal ei ole vaja detailplaneeringu koostamise käigus teha eraldi täiendavaid uuringuid. Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vaja teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.

Detailplaneeringu algtamise tähtaegu on pikendatud 19.09.2024 kirjaga nr 5-2/4439-2, 19.11.2024 kirjaga nr 5-24439-3 ja 17.02.2025 kirjaga nr 5-2/4439-4.

Saaremaa Vallavalitsus on sõlminud 07.05.2025 kolmepoolse lepingu nr 2-7.7/1-1 huvitatud isiku ja detailplaneeringu koostajaga detailplaneeringu koostamise ja finantseerimisega seotud asjaolude kokku leppimiseks.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Saaremaa Vallavalitsus (vald@saaremaavald.ee, tel 452 5000), koostaja on KOMPRO OÜ (info@kompro.ee, tel 45 33 237) ning algtaja, vastuvõtja ja kehtestaja on Saaremaa Vallavolikogu (raekoda@saaremaavald.ee, tel 452 5002).

Detailplaneeringu algtamise otsuse ja otsuse lisadega on võimalik tutvuda Saaremaa valla veebilehel aadressil <https://www.saaremaavald.ee/detailplaneeringud> ja tööpäevadel Saaremaa Vallavalitsuses aadressil Tallinna tn 10, Kuressaare linn, Saaremaa vald.

Lähtudes eeltoodust ning aluseks võttes planeerimisseaduse § 77 lõike 1, § 128 lõike 1 ja § 142 lõike 2 ning keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 34 lõike 2, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algtada Imara külas Rähni detailplaneering, mille eesmärk on ehitusõiguse määramine elamu ning abihoone ehitamiseks ning ranna ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku tegemine.
2. Detailplaneeringu nimetus on „Rähni detailplaneering”.
3. Määrata planeeringuala suuruseks ca 1,1 ha vastavalt otsuse lisale 1.

4. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt otsuse lisale 2.
5. Mitte algetada keskkonnamõjude strateegilist hindamist vastavalt otsuse lisale 3.
6. Otsus jõustub teatavakstegemisega.

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

(digitaalselt allkirjastatud)

Jaanus Tamkivi
volikogu esimees