



KESKKONNAAMET

Kätlin Kallas
Saaremaa Vallavalitsus
vald@saaremaavald.ee

Teie 12.09.2025 nr 5-2/5010-1

Meie 07.11.2025 nr 6-2/25/13200-3

**Arvamus Rähni detailplaneeringu
eskiislahenduse avalikule väljapanekule**

Austatud Kätlin Kallas

Esitasite Keskkonnaametile arvamuse avaldamiseks Imara küla Rähni detailplaneeringu (edaspidi ka *DP*). Detailplaneering hõlmab Saaremaa vallas Imara külas asuvaid Rähni¹, Pagila² ja Pagila rannatee³ kinnistuid.

DP eesmärgiks on ehitusõiguse määramine elamu ning abihoone ehitamiseks ning ranna ehituskeeluvööndi (edaspidi ka *EKV*) vähendamise ettepaneku tegemine. Lisaks seatakse planeeringuga keskkonnatingimused ning antakse tehnovõrkude ja liikluskorralduse lahendus.

Rähni DP-le on koostatud 03.12.2024 keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang, millele on Keskkonnaamet 27.12.2024 kirjaga nr 6-2/24/17942-6 andnud seisukoha.

Planeeringuala suurus on ligikaudu 1,1 ha. Ehitisregistri andmetel on Rähni kinnistu hoonestamata. Katastriüksuse piire ei muudeta. Detailplaneeringu seletuskirja kohaselt on hoonete suurim lubatud arv krundil pos 1 kaks (üks elamu ja üks abihoone). Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on 250 m² ja elamu suurim lubatud kõrgus on kuni 8 m.

Juurdepääs on olemasolevalt avaliku kasutusega Pagila pinnasteelt (tee nr 7210009), krundisise tee ja vähesel määral Pagila kinnistule jääva tee osas tehakse ranna EKV vähendamise ettepanek. Planeeritav parkla on kavandatud olemasoleva tee laiendusena samuti avaliku kasutusega. Juurdepääs avalikult teelt Rähni kinnistule on eratee, millele seatakse vastav servituut. Looduskaitseaduse (LKS) § 38 lg 5 kohaselt ei laiene EKV ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud avalikult kasutatavale teele.

Rähni kinnistu asub valdavas osas Laidunina hoiualal (EELIS kood KLO2000215), mis kuulub ühtlasi Kura kurgu loodus- ja linnualana Natura 2000 võrgustikku. Merepoolses osas kattub kõnealune kinnistu kitsa ribana Kura kurgu hoiualaga (EELIS kood KLO2000316), mis kuulub samuti Kura kurgu linnualana Natura 2000 võrgustikku.

¹ Katastritunnus 72101:002:0326

² Katastritunnus 72101:002:0920

³ Katastritunnus 72101:002:0920

Rähni kinnistul on osaliselt inventeeritud hoiuala (sh loodusala) kaitse-eesmärgiks olev kooslus loopealne (6280*). Lisaks jääb planeeritavast hoonestusalast edelasuunda III kaitsekategooria mets-pirnipuu (*Pyrus pyrastrer*) kasvukoht ning kinnistule (hoonestusalast väljapoole) jäävad ka II kaitsekategooria taimede leiukohad.

Planeeringuala asub tervikuna ranna EKV-s, mille ulatus on määratud LKS § 38 lg 1 p-ga 1 ja LKS § 35 lg-ga 3¹. Meresaartel on EKV laius 200 meetrit⁴ ning korduva üleujutusega veekogu EKV koosneb üleujutatavast alast ja EKV laiusest⁵. Korduva üleujutusega ala piir mererannal määratakse üldplaneeringuga. Kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest⁶. Kuna Salme valla rannaalade üldplaneeringuga⁷ ei ole korduva üleujutusega alade piiri määratud, tuleb EKVd hakata arvestama 1 meetri kõrgusjoonest (1 meetri kõrgusjoonest mõõdetud 200 meetrit). Kehtiv ranna EKV ulatus on nähtav Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakenduses ja lehel <https://minu.kataster.ee/>.

LKS § 38 lg 3 kohaselt on üldjuhul ranna EKV-s uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Juhul, kui taastatakse ehitis/ehitised samasuguseks nagu need ka ajalooliselt olid, siis tegevus on ehituskeeluvööndis lubatud ning selleks pole EKV vähendamist vaja.

Tutvunud esitatud materjalidega, lisame mõned täiendavad märkused:

1. DP seletuskirjas lk 14 on toodud: „*Planeeringu lahenduse koostamisel on lähtutud Keskkonnaameti 29.10.2020 kirjaga nr 7-9/20/16871-2 määratud lubatud ehitusalast*“. Märkime, et Keskkonnaameti kirjas toodud joonisel on lubatud ehitusala määramisel lähtutud hoiuala kaitse-eesmärkidest ja hoiualal kehtivast kaitsekorrast. Mõjusid hoiuala ja ranna kalda kaitse eesmärkidele hinnatakse eraldiseisvalt.
2. DP seletuskirjas lk 14 on kirjas: „*Lähtuvalt eeltoodust mõjutab ehituskeeluvööndi vähendamine alal looduskoosluseid ning kaitstavaid liike väheses ulatuses - piirdub ehitusala lähiehitistega*“. Keskkonnaamet on seisukohal, et alale hoonestuse rajamine ning õueala tekitamine ei piirdu vaid ehitusala ümbrusega, vaid ala kasutatakse ka laiemalt. Hoonestamisega kaasnev negatiivne inimõju keskkonnale on Keskkonnaameti praktikale tuginedes aja jooksul suurenev ja ruumis laienev.
3. DP seletuskirjas lk 14 on märgitud: „*Tegemist on kunagise hoonestuse taastamisega väljapool kaitstavate elupaigatüüpide ja taimeliikide leiukohti ning kavandatud on kooskõlas kehtiva üldplaneeringu ja Saare maakonnaplaneeringu tingimuste ja eesmärkidega*“.

Maa- ja Ruumiameti geoportaali ajalooliste kaartide kohaselt on Rähni kinnistul asunud üks hoone, mille vundamendid on säilinud ning kuhu kavandatakse ka elamut. Küll aga ei ole teada, mis otstarbel kunagist hoonet kasutati, st vundamentide järgi ei ole võimalik kinnitada, et tegemist on olnud elamuga (nt taluga). Samuti jääb planeeritav abihoone asukohta, kus ei ole kaartide kohaselt varasemalt hoonet olnud.

Ehitise taastamine on ehitusseadustiku § 4 lg-de 3 ja 4 kohaselt ehitise rekonstrueerimine ehk ümberehitamine, millisel juhul **taastatakse ehitis selle algses mahus, algse arhitektuurse lahenduse ja kasutusotstarbega. Ehitise olemus peab olema dokumentaalselt tõendatud ja see peab olema põhimõtteliselt sarnane.**

⁴ LKS § 38 lg 1 p 1

⁵ LKS § 35 lg 4

⁶ LKS § 35 lg 3¹

⁷ Kehtestatud Salme Vallavolikogu 22.09.2003 määrusega nr 16

Lähtudes eelpool toodud asjaoludest ei saa käesoleval hetkel käsitleda kavandatavat ehitustegevust kunagise hoonestuse taastamisena.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Meeli Kesküla
juhtivspetsialist
looduskasutuse osakond

Nurana Olonen 5865 2539
nurana.olonen@keskkonnaamet.ee