



Keskkonnaamet
Roheline 64
80010, Pärnu
info@keskkonnaamet.ee

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

Meie 12.11.2025 nr 5-2/5010-3

Vastus arvamusele

Olete esitanud Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) arvamuse (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 07.11.2025 nr 5-2/5010-2) Imara külas Rähni detailplaneeringule. Järgnevalt on toodud kokkuvõtvalt kaldkirjas Keskkonnaameti (edaspidi *KeA*) märkused ja seejärel vallavalitsuse vastus.

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“. Märgime, 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.*

Vallavalitsus on teadlik, et mõjusid hoiuala ja ranna kalda kaitse eesmärkidele hinnatakse eraldiseisvalt, tehes seda peale detailplaneeringu vastuvõtmist ehituskeeluvööndi vähendamise üle otsustamise menetluses. Küll aga oma 29.10.2020 kirjas toob KeA välja järgneva: *Kuna Rähni maaüksus asub nii kahel hoiualal kui ka ranna ehituskeeluvööndis, kuhu ehitamine on õigusaktidega erinevalt reguleeritud, on alljärgnevalt toodud täpsustavad asjaolud mõlema aspekti kohta eraldi. Keskkonnaamet vaatleb neid aspekte küll eraldi, kuid tegeliku ehitusõiguse määramisel peab neid vaatama koostoimes. Seisukoha ehituskeeluvööndi vähendamise osas saab Keskkonnaamet anda pärast detailplaneeringu vastu võtmist (LKS § 40 lg 4 p 2) ehk siis detailplaneeringu menetluse käigus. Praeguses etapis ei saa Keskkonnaamet anda ka esmast hinnangut, sest teada ei ole, mida ja kuhu täpselt ehitada on kavandatud. Küll aga on maaüksusel 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. Need on positiivsed aspektid, mida Keskkonnaamet ehituskeeluvööndi vähendamise protsessis kaalub.*

Kuna eelnevalt toodud KeA seisukoht on antud katastriüksuse omanikule Rähni maaüksusele elamu ja abihoonete rajamise osas, siis on vallavalitsusel ja huvitatud isikul tekkinud ootus, et kirjas välja toodud „lubatud ehitusalale“ ehitustegevus on KeA seisukohast siiski lubatud. Vallavalitsus on detailplaneeringu algatamisel pidanud oluliseks, et varasemalt KeA antud seisukoht planeeringualal ehituskeeluvööndi vähendamiseks on olnud toetav. Kui vahepealsel ajal ei ole muutunud õiguslikud alused, ei ole arusaadav ega põhjendatud KeA seisukoha muutumine.

2. DP seletuskirjas lk 14 on kirjas: „Lähtuvalt eeltoodust mõjutab ehituskeeluvööndi vähendamine alal looduskoosluseid ning kaitstavaid liike väheses ulatuses - piirdub ehitusala lähiumbrusega.“ KeA 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 KeA praktikale tuginedes aja jooksul suurenev ja ruumis laienev.

Vallavalitsuse seisukohast on mõju siiski marginaalne ja mõju ulatus piirdub lähiumbrusega, nagu on ka detailplaneeringu seletuskirjas välja toodud. Detailplaneeringuga määratakse ehitusõigusega ala ja tingimused ehitamiseks, mistõttu ei saa eeldada inimõju ulatuse olulist laienemist. Vallavalitsus leiab, et tegevuse lubatavuse üle otsustamisel ei saa aluseks võtta varasemat praktikat ega eeldada selle jätkumist.

3. DP seletuskirjas lk 14 on märgitud: „Tegemist on kunagise hoonestuse taastamisega väljapool kaitstavate elupaigatüüpide ja taimeliikide leiukohti ning kavandatav 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.

Detailplaneeringu seletuskirja on muudetud ja eemaldatud on info hoonete taastamise osas. Seletuskirjas olev lause on asendatud järgmisega: „Tegemist on hoonete rajamisega kunagise hoonestuse varemete/vundamentide asukohas väljapool kaitstavate elupaigatüüpide ja taimeliikide leiukohti ning kavandatav on kooskõlas kehtiva üldplaneeringu ja Saare maakonnaplaneeringu tingimuste ja eesmärkidega.“

Lugupidamisega

(digitaalselt allkirjastatud)

Kätlin Kallas

planeeringuteenistuse juhataja

Piret Paiste, 452 5093

piret.paiste@saaremaavald.ee