



KESKKONNAAMET

ASUTUSESISESEKS KASUTAMISEKS

Märge tehtud: 03.01.2025

Juurdepääsupiirang kehtib kuni: 02.01.2030

Alus: AvTS § 35 lg 1 p 8

Teabevaldaja: Keskkonnaamet

Piret Kuldsaar
Saaremaa Vallavalitsus
vald@saaremaavald.ee

Teie 27.12.2024 nr 445055

Meie 03.01.2025 nr 7-9/24/21125-4

Seisukoht Kuressaare mnt 30 kinnistu elamu ehitusloa taotlusele

Esitasite Keskkonnaametile korduvaks kooskõlastamiseks ehitusloa taotluse nr 2411271/09503, mille alusel kavandatakse Saaremaa vallas Salme alevikus asuval Kuressaare mnt 30 kinnistul (katastritunnus 72101:001:1166) üksikelamu ehitust. Taotlusele on juurde lisatud üksikelamu ehitusprojekt¹ kuupäevaga 12.12.2024 (edaspidi *muudetud ehitusprojekt*) Ehitisregistris on kooskõlastuse kutse juurde selgituseks lisatud: „Projektlahendust on muudetud“.

Kuressaare mnt 30 kinnistu asub osaliselt Tehumardi nõmme hoiualal², mis kuulub Natura 2000 võrgustikku Järve loodusalana. Tehumardi nõmme hoiuala kaitse-eesmärk on nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüüpide ning II lisas nimetatud taimeliigi – nõmmnelgi (*Dianthus arenarius ssp. arenarius*) elupaiga kaitse, samuti III kaitsekategooria linnuliigi – nõmmelõokese (*Lullula arborea*) elupaikade kaitse.

Hoiualal on keelatud nende elupaikade ja kasvukohtade hävitamine ja kahjustamine, mille kaitseks hoiuala moodustati ning kaitstavate liikide oluline häirimine, samuti tegevus, mis seab ohtu elupaikade, kasvukohtade ja kaitstavate liikide soodsa seisundi³.

Lisaks jääb Kuressaare mnt 30 kinnistu osaliselt ranna ehituskeeluvööndisse. Salme aleviku ja Salme valla sisemaa üldplaneeringuga⁴ ning Keskkonnaameti nõusolekul⁵ on ehituskeeluvöönd vähendatud 70 meetrini tavalisest veepiirist Sambliku maaüksuse (katastritunnus 72101:001:0364) lõunapiiri ja Tehumardi nõmme hoiuala lõunapiiri vahel.

Looduskaitseeaduse (LKS) § 38 lg 3 kohaselt on ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.

Keskkonnaamet ei andnud 19.08.2024 kirjaga nr 7-9/24/16998-2 ja 17.10.2024 kirjaga nr 7-9/24/21125-2 nõusolekut Kuressaare mnt 30 kinnistule üksikelamu ehitusloa väljastamiseks, asudes seisukohale, et elamu ehitusprojekti versioonides 1 ja 2 kavandatud ehitustegevust ei ole Tehumardi nõmme hoiualal lubatud ellu viia. Seda järgmistel põhjendustel:

1. Kuressaare mnt 30 kinnistu hoiualaga kattuvos osas on inventeeritud kaitstavad elupaigatüübid lood (6280*) ja metsastunud luided (2180) ning ehitustegevusega kaasneb nende koosluste soodsa seisundi kahjustamine.

¹ Arhitektuuribüroo Arktuurus AB OÜ töö P3024_EP_v03_Kuressaaremnt30_2024-08-08

² Vabariigi Valitsuse 27.07.2006 määrus nr 176 „Hoiualade kaitse alla võtmine Saare maakonnas“

³ Looduskaitseeadus (LKS) § 32 lg 2

⁴ Kehtestatud Salme Vallavolikogu 20.12.2010 otsusega nr 28

⁵ Keskkonnaameti 25.10.2010 kiri nr HLS 6-8/2010/16796-6

2. Natura 2000 võrgustiku ala puhul peab kavandatava tegevuse oluline mõju olema välistatud. Ehitusprojektiga kavandatav tegevus aga ei välista olulise mõju puudumist, sest näeb ette kaitstava elupaigatüübi pindala vähendamist.
3. Ehitustegevus kaitstaval elupaigatüübil on vastuolus LKS § 32 lg-ga 2.
4. Ehitusprojekt nägi ette ehitustegevust II kaitsekategooria taimeliigi nõmmnelgi kasvukohas. Nõmmnelk on seatud ka Tehumardi nõmme hoiuala kaitse-eesmärgiks. Kaitstava liigi isendite ja kasvukoha kahjustamine on vastuolus LKS § 32 lg-ga 2 ning LKS § 55 lg-ga 7.
5. Kuressaare mnt 30 kinnistu jääb hoiualaga kattuvos osas ranna ehituskeeluvööndisse, kus ehitamine on keelatud tulenevalt LKS § 38 lg-st 3.

Muudetud ehitusprojekti kohaselt jääb kavandatud hoone väljapoole Tehumardi nõmme hoiuala, samuti jäävad väljapoole hoiuala ehitusprojekti asendiplaanil näidatud teed, platsid ja tehnorajatised. Hoiualale on kavandatud üksnes maakaabel algusega olemasolevast liitumiskilbist. Maakaabel paikneb väljaspool kaitstavaid elupaigatüüpe, seega ei ole selle paigaldamine vastuolus LKS § 32 lg-ga 2. Kavandatud maakaabel jääb osaliselt ranna ehituskeeluvööndisse, kuid LKS § 38 lg 4 p 8 kohaselt ei laiene ehituskeeld maakaabelliinile.

Varasemates ehitusprojekti versioonides kavandati juurdepääsuks hoonestusalale kasutada olemasolevat mahasõitu Kuressaare-Sääre teelt. Kuna olemasolevalt mahasõidult ja pinnasteelt lähtuv uus projekteeritud tee jäi hoiualale, kaitstavale elupaigatüübile ning kaitsealuse taimeliigi kasvukohta, ei andnud Keskkonnaamet nõusolekut taotletud tee ehitamiseks. Muudetud ehitusprojektiga on juurdepääsuks hoonestusalale projekteeritud uus mahasõit Kuressaare-Sääre teelt ning uus krundisise tee, mis asuvad mõlemad väljaspool hoiuala. Transpordiameti poolt on Kuressaare mnt 30 kinnistule väljastatud kinnistu ristumiskoha ehitamise nõuded 06.12.2024 nr 7.1-1/24/20134-2. Uus ristumiskoht ja juurdepääsutee hoonestusalale on vastavalt Transpordiameti nõusolekule kavandatud Kuressaare-Sääre tee 17,272 kilomeetrile ning seejuures tuleb olemasoleva mahapöördetasku teekatte konstruktsioon likvideerida, taastada tuleb teepeenar, riigitee nõlvus ja kraavitus.

LKS § 14 lg 1 p-de 6 ja 8 kohaselt ei või hoiualal ilma kaitstava loodusobjekti valitseja (Keskkonnaameti⁶) nõusolekuta lubada ehitada ehitusteatis kohustusega või ehitusloakohustuslikku ehitist ja anda ehitusluba. Lisaks peab LKS § 33 lg 1 p-de 1 ja 2 kohaselt hoiuala piires asuva kinnisasja valdaja esitama hoiuala valitsejale teatise, kui kavandatakse tee rajamist ja loodusliku kivimi või pinnase teisaldamist.

Arvestades, et käesoleva ehitusloa taotluse ja muudetud ehitusprojekti kohaselt ei kavandata Tehumardi nõmme hoiualal ehitustegevust, mis vajaks LKS § 14 lg-st 1 või LKS § 33 lg-st 1 tulenevalt Keskkonnaameti nõusolekut, loobub Keskkonnaamet õigusliku aluse puudumisel ehitusloa taotluse nr 2411271/09503 kooskõlastamisest. **Keskkonnaametil puuduvad vastuväited muudetud ehitusprojektiga (kuupäevaga 12.12.2024) kavandatud ehitustegevusele Kuressaare mnt 30 kinnistul, kuna tegevusega ei kaasne hoiuala eesmärgiks seatud elupaigatüüpide ja liikide kahjustamist ning tegevus ei ole vastuolus LKS ranna ehituskeeluvööndi sätetega.**

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Kaja Lotman
nõunik juhataja ülesannetes
looduskasutuse osakond

Meeli Kesküla 5345 4246
meeli.keskula@keskkonnaamet.ee

⁶ LKS § 21 lg 1