



KORRALDUS

Kuressaare

{adoptionDateTime} nr {regNumber}

Kuressaare linnas Roomassaare sadama laiendamine maismaa-alal detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 27.03.2025 nr 5-2/1950-1) detailplaneeringu algatamiseks Kuressaare linnas Kullimäe tee 3a (katastritunnus 71401:001:3288, katastriüksuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa, pindala 66140 m²), Kullimäe tee 1a (katastritunnus 34901:001:0252, katastriüksuse sihtotstarve tootmismaa 100%, pindala 17571 m²) ja Kullimäe tee 1 (katastritunnus 34901:016:0035, katastriüksuse sihtotstarve tootmismaa 100%, pindala 11672 m²) katastriüksustel ning osaliselt Roomassaare tee 12 (katastritunnus 71401:001:3156, katastriüksuse sihtotstarve tootmismaa 50%, ärimaa 40%, transpordimaa 10%) katastriüksusel. Kuna planeeritav tegevus avaldab mõju ka planeeringuala läbivale kergliiklusteele, siis on planeeringualasse lisatud ka Roomassaare tee 6d (katastritunnus 34901:016:0033, katastriüksuse sihtotstarve transpordimaa 100%, pindala 7249 m²) ja osaliselt Roomassaare tee 10c (katastritunnus 34901:016:0080, katastriüksuse sihtotstarve transpordimaa 100%) katastriüksused. Huvitatud isik esitas korregeeritud planeeringu skeemi 09.06.2025 ja täiendatud algatamise taotluse 04.09.2025.

Detailplaneeringu eesmärgiks on vastavalt algatamise taotlusele ehitusõiguse seadmine laohoonetele koos vajalike olmeruumidega (6 hoonet ja kuni 2 korrust), laoplatsidele, tootmishoonetele (kuni 3 hoonet ja kuni 2 korrust), päikesepargi rajamiseks koos salvestustehnoloogiaga, vertikaalsete tuulegeneraatorite paigaldamiseks ja sademevee puhastussüsteemi rajamiseks.

Kokkuvõtvalt on algatatava detailplaneeringu eesmärgiks Roomassaare sadama laiendamine maismaa-alal, ehitusõiguse määramine lao- ja tootmishoonete püstitamiseks, päikesepaneelide ja vertikaalsete tuulegeneraatorite paigaldamiseks ning sademevee puhastussüsteemi rajamiseks. Detailplaneeringuala suurus on ca 13,1 ha ja detailplaneeringu nimetus on Roomassaare sadama laiendamine maismaa-alal.

A. Olemasolev olukord

Roomassaare tee 12 (katastritunnus 71401:001:3156) katastriüksuse osas kehtib Roomassaare sadama detailplaneering (kehtestatud 26.01.2017. a Kuressaare Linnavolikogu otsusega nr 2), mille eesmärgiks on Roomassaare tee 12 kinnistul asuva Roomassaare sadama funktsionaalsuse parandamine mitmeotstarbelise kõvakattega platsi kavandamise kaudu jahisadamast põhjas ja olemasoleva kai laiendamine; määrata kinnistute ehitusõigus, tehnovõrgud, liikluskorraldus ja parkimine, haljastus ning heakord.

Hetkel on planeeritav ala valdavas osas hoonestamata ning osaliselt kasutusel laoplatsina, 76 Kuressaare ringtee L1 (katastritunnus 34901:015:0087) katastriüksusest paremal pool asub valdavalt hooldatud rohuala ja parkimisala. Ehitisregistri (edaspidi *EHR*) kohaselt on Kullimäe tee 1 (katastritunnus 34901:016:0035) katastriüksusel pumbamaja (EHR kood 106022126) ja laoplats (EHR 220788989). Planeeringuala läbib avalikult kasutatav Roomassaare kergliiklustee (tee nr

3492062), mis on Roomassaare tee 6d (katastritunnus 34901:016:0033) katastriüksuse osas eratee. Planeeringualale pääseb avalikult kasutatavate Kuressaare ringtee tugimaantee (tee nr 76) ja Roomassaare kergliiklustee (tee nr 3492062) kaudu.

Planeeringuala läbib kergliiklustee, mille teedevõrk jätkub planeeringualast läänepool asuval maatulundusmaal, kus asetseb ka erinev kõrghaljastus. Seevastu planeeringuala põhja-, lõuna- ja kirdepool on valdavalt hoonestatud või rajatistega

Planeeringuala kõlvikuline koosseis on suuremas osas muu maa: Kullimäe tee 3a (katastritunnus 71401:001:3288) 14822 m² looduslik rohumaa ja 51318 m² muu maa, Kullimäe tee 1a (katastritunnus 34901:001:0252) muu maa, Kullimäe tee 1 (katastritunnus 34901:016:0035) õuema, Roomassaare tee 12 (katastritunnus 71401:001:3156) muu maa, Roomassaare tee 10c (katastritunnus 34901:016:0080) muu maa ja Roomassaare tee 6d (katastritunnus 34901:016:0033) muu maa.

Planeeringuala piirneb läänest Kullimäe tee 3 (katastritunnus 71401:001:3287) maatulundusmaa, põhjast Kullimäe tee (katastritunnus 34901:001:0251) transpordimaa, idast Roomassaare tee 6b (katastritunnus 34901:016:0081) ja Roomassaare tee 10b (katastritunnus 34901:016:0079) tootmismaa, Kuressaare ringtee L1 (katastritunnus 34901:015:0087) transpordimaa ja Roomassaare tee 7 (katastritunnus 34901:016:0056) ärimaa, lõunast Roomassaare tee 12 (katastritunnus 71401:001:3156) tootmismaa, ärimaa ja transpordimaa katastriüksustega. Planeeringuala piirneb edela-lääne ning ida suunas Läänemerega.

Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakenduse alusel on planeeringualal lennuvälja kaitsevöönd, korduv üleujutusala, ranna ehituskeeluvöönd, ranna piiranguvöönd, veekogu kallaskraha, ranna veekaitsevöönd, avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, navigatsioonimärkide kaitsevööndid ja puurkaevu hooldusala.

Planeeringuala lähipiirkonnas kehtivad lisaks osaliselt planeeringualal olevale Roomassaare tee 12 detailplaneeringule veel Roomassaare tee 6, 6a ja 6b detailplaneering, Roomassaare tee 7 detailplaneering, Roomassaare tee 8 detailplaneering ja Kuressaare lennuvälja lennuraja pikenduse detailplaneering. Detailplaneeringute eesmärgid on valdavalt seotud tootmis- või ärimaade ning lennuvälja ja sadama arendamisega.

B. Kehtiv üldplaneering

Planeeringualal kehtib Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 26. jaanuari 2012. a otsusega nr 1, edaspidi *ühisplaneering*). Vastavalt ühisplaneeringu maakasutuse kaardile asub planeeringuala olemasoleval ja planeeritaval ettevõtlusalal ning vähesel määral jääb alale tugimaantee. Ühisplaneering toob välja, et rannalale Roomassaare poolsaare lõunatipus Kuressaare lahe hoiuala piiri ja Roomassaare sadama territooriumi vahel on planeeritud perspektiivsed ranna kindlustusrajatised.

Ühisplaneeringu peatükk 3.13.9 kohaselt on ühisplaneeringu alal viis sadamat, nende seas ka Roomassaare sadam, millel on külalissadama staatus. Akvatoorium hõlmab kaubasadama ja jahisadama veeala, akvatooriumi piirid on määratud Vabariigi Valitsuse 28. märtsi 2000. a määrusega nr 105, vastab rahvusvahelistele ja siseriiklikele nõuetele, sadamal on sadamapass ja on kantud sadamaregistrisse.

Roomassaare sadam (Roomassaare tee 12 katastriüksus koos sinna juurde kuuluva akvatooriumiga) rajati juba üle-eelmisel sajandil ehk oli olemas juba enne ühisplaneeringu kehtestamist. Seetõttu võeti ühisplaneeringu koostamisel arvesse, et tegu oli juba olemasoleva sadamaga, mis oli juba ühisplaneeringu kehtestamise ajal kantud ka sadamaregistrisse. Käesolev

detailplaneeringuala hõlmab Kuressaare ringtee tugimaantee ümbrusse jäävat Roomassaare sadama sadamaala põhjapoolset osa.

Ettevõtlusala all mõistetakse ühisplaneeringus keskkonda mittehäirivate tööstusettevõtete ja ladude, kuid ka äri- ja teenindusettevõtete maad, mille katastriüksuse sihtotstarve võib olla ärimaa või tootmismaa. Tingimused tootmishoone püstitamiseks ühisplaneeringuga ettenähtud ettevõtlusalale seatakse detailplaneeringuga (v.a teatud juhtudel, kui soovitakse tootmishoone laiendamist või selle kõrvalhoone püstitamist). Tegevuste puhul, millega kaasneb oluline keskkonnamõju, ei tohi mõju ulatuda üle kinnistu piiride.

Ühisplaneeringu peatükk 1.3.5 nendib, et tootmissektori arendamisel on raskuseks eelkõige Saaremaa ääremaa suu suu suhte, kuid ka saareline asend. Isegi kui saarelist asendit võib mõningatel juhtudel soodsa tingimusena esile tuua (nt laevaehitus, sadamad jmt), ei küüni tootmisvaldkonna maht kunagisele tasemele. Veel toob ühisplaneering välja, et Roomassaare, Sikassaare ja Nasva puhul tekib küsimus täiendavate ettevõtlusalade kasutuselevõtu vajaduse osas. Olulisem on leida lahendus olemasolevate piirkondade efektiivsemaks kasutuseks.

Käsitlus ühisplaneeringus sõnastab, et seal, kus ajuveeala on 200 m laiusest ehituskeeluvööndist ulatuslikum, on ehituskeeluvööndiks ajuveeala piir, kus kitsam, on ehituskeeluvöönd 200 m laiune. Ehituskeeluvööndi vähendamist on kirjeldatud ühisplaneeringu peatükis 4.4.2, mille kohaselt Kuressaare lahe hoiuala lõunapiirist kuni Roomassaare sadama territooriumini (Roomassaare tee 12 34901:016.0082) on ehituskeeluvöönd 10 meetrit tavalisest veepiirist. Planeeritava alal on vastavalt ühisplaneeringule Kullimäe tee 3a osas ehituskeeluvöönd 10 meetrit tavalisest veepiirist ja planeeritav Roomassaare tee 12 on sadamaregistri järgne sadamaala, kuhu planeeritakse sadamaehitisi ja/või veeliiklusrajatisi. Detailplaneeringualal ei ole vajalik vähendada ehituskeeluvööndit, kuna looduskaitseaduse (edaspidi *LKS*) § 38 lõike 5 punkti 2 kohaselt ei laiene ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele.

Lisaks on Taristuministri 30. juuli 2025. a määrusega nr 44 "Sadama lisateenuste loetelu" kehtestatud sadama lisateenuste loetelu. Nimetatud määrus toob välja 19 avalikkusele suunatud tegevust, mida saab käsitleda sadama lisateenustena. Nimetatud teenuste hulka kuuluvad ka näiteks veesõiduki pisiremont ja veesõiduki talvehoiustamine, mille alla võib pidada ka näiteks ellinguhoone planeerimist, seetõttu puudub vajadus vähendada planeeritava hoonestuse osas ehituskeeluvööndit.

C. Kaalutlused

Planeeringuala asub Kuressaare linnas, mis vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 125 lõike 1 punktile 1 on detailplaneeringu koostamise kohustusega ala, kui soovitakse püstitada ehitusloakohustuslikku hoonet. Planeeringualale soovitakse mitmeid erineva funktsiooniga ehitusloakohustuslikke hooned, näiteks ellinguhoone, tootmis- ja laohooned.

PlanS § 125 lõike 2 alusel on detailplaneeringu koostamine nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul. Ühisplaneering toob välja, et tingimused tootmishoone püstitamiseks ühisplaneeringuga ettenähtud ettevõtlusalale seatakse detailplaneeringuga. Seega kuna alale planeeritakse tootmishooneid, siis on vajalik koostada detailplaneering.

Lisaks tuleneb detailplaneeringu algatamise vajadus ka PlanS § 140 lõikest 7, mille kohaselt detailplaneeringu muutmiseks tuleb koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering. Alal kehtib Roomassaare tee 12 katastriüksuse osas Roomassaare sadama detailplaneering.

Planeeritav tegevus jääb ühisplaneeringu kohasele ettevõtlusalale, kuhu on lubatud keskkonda mittehäirivate tööstusettevõtete ja ladude, kuid ka äri- ja teenindusettevõtete maad, mille

katastriüksuse sihtotstarve võib olla ärimaa või tootmismaa. Planeeritud tegevuse ja juhtotstarbe osas on tegu ühisplaneeringu kohase detailplaneeringuga.

Detailplaneeringuga planeeritakse taastuenergia tootmist sadamale ja sadama klientidele, laoplatse sadamas töödeldavatele kaupadele (näiteks puitmaterjal), lao- ja tootmishooneid, väikelaevade hoiustamist ja hooldamist, sadama sademeveesüsteemi (puhastamist/setitamist) ja muud tegevust, mis toetab sadama toimimist. Laoplatsidel ja -hoonetes soovitakse hoiustada materjale, mille transport toimub läbi Roomassaare sadama – seega sadamaga seotud tegevus.

Roomassaare sadamal on vajadus käideldava kauba laoplatside järele, millel toimuks erinevate kaupade (ümarpuit, killustik jm) laevale lastimiseks eelnev kogumine, ettevalmistamine, liigiti sorteerimine ja muu sarnane toetav tegevus. Kui vaheladu asub sadamas või selle vahetus läheduses, siis on kauba laevale laadimine või laevalt lossimine kiire ja efektiivne ning sellega oleksid turul konkurentsivõimelisemad nii sadam kui ka kaubavedajad.

Planeeritavad tootmishooned on vajalikud arendamiseks näiteks meretuuleparkide detailide tootmist, laevaehitust või muud merendusega seonduvat - eelkõige tooted, mis eeldavad eelnevat või hilisemat meretransporti. Kindlasti on tootmistgevuse eeliseks sadama, lennujaama ja taastuenergia lähedus.

Samuti vajab Roomassaare sadam väikelaevadele talvist hoiustamise pinda ja siseruume väikelaevade hoolduseks (ellinguhonet). Logistiliselt on eelnimetatud hoone planeerimise eeliseks sadama lähedus. Planeeritava ala vahetus naabruses asub ka väikelaevade tehas, mille lähedus toetab planeeritavaid tegevusi, seega ka planeeritav tegevus sobituks oma olemuselt piirkonda.

Roomassaare sadama tuleviku üks eesmärkidest on toota taastuenergiat sadama ja sadama klientide tarbeks. Planeeritav tootmistgevus ja sadama toimivana hoidmine tähendab suurt energia tarbimist, kuid järk-järguliselt aitaks taastuenergia kasutuselevõtt vähendada fossiilsete kütuste kasutamist. Võimalusel soovitakse alustada päikesepaneelide paigaldamisest, kuid detailplaneeringu käigus saaks hinnata lisaks ka vertikaalsete väiketuulikute kasutamise võimalikkust. Suured tuulikud on välistatud lähedalasuva lennujaama kõrguspiirangute tõttu.

Planeeringu koostamisel on oluline, et teedel liiklejal ja sadama külastajal jääb visuaalselt korrektne vaade, mida toetab arhitektuuriliselt läbimõeldud hoonestuse lahendus ja haljastuse kasutamine.

PlanS § 75 lõike 1 punkti 1 alusel on sadamate ning väikesadamate üldise asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine üldplaneeringu ülesanne. Ühisplaneeringus on Roomassaare sadamat käsitletud sadamana. Kuigi territooriumi juhtfunktsiooniks on näidatud ettevõtlusala ja sadama akvatoorium, siis käsitleb ühisplaneering Roomassaare sadamat sadamana, mis on kantud ka sadamaregistrisse.

Detailplaneeringu algatamise materjalid saadeti 02.04.2025 kirjaga nr 5-2/2077-1 vastavalt PlanS §-le 127 seisukoha saamiseks Transpordiametile (edaspidi TRAM) ja Keskkonnaametile (edaspidi KeA).

TRAM on oma 25.04.2025 kirjaga nr 7.2-2/25/5341-2 andnud lähteseisukohad, millega detailplaneeringu koostamisel arvestatakse.

KeA oma 16.04.2025 kirjas nr 6-2/25/6650-2 andis seisukoha ja 17.04.2025 kirjas nr 6-2/25/6650-3 andis täiendatud seisukoha, milles toob välja, et *algatatava detailplaneeringu ala jääb osaliselt ranna ehituskeeluvööndisse. Ehituskeeluvööndis on vastavalt looduskaitseaduse (LKS) § 38 lg-le 3 uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. LKS § 38 lg-tes 4 ja 5 on nimetatud erandid, millele ehituskeeld ei laiene, seejuures lg-s 5 toodud eranditele ei laiene ehituskeeld*

üksnes siis, kui need on kavandatud kehtestatud detailplaneeringuga, kehtestatud üldplaneeringuga või kehtestatud tuuleparki kavandava kohaliku omavalitsuse eriplaneeringuga. Alal kehtib Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering, millega on Keskkonnaameti nõusolekul antud piirkonnas ehituskeeluvöönd vähendatud Kuressaare lahe hoiuala lõunapiirist kuni Roomassaare tee 12 kinnistu põhjapiirini 10 meetrini tavalisest veepiirist. Roomassaare tee 12 kinnistul kehtib praegu Roomassaare sadama detailplaneering. Roomassaare sadama detailplaneeringu seletuskirjas on öeldud, et ranna ja kalda piiranguvöönd ja ehituskeeluvöönd on planeeritava ala ulatuses määratud kehtiva üldplaneeringuga, mille kohaselt planeeritava ala ulatuses ranna ja kalda piiranguvööndit ega ehituskeeluvööndit ei ole. Juhime tähelepanu, et selline käsitus ei ole korrektne. Ka sadamates kehtib LKS-ga määratud ehituskeeluvöönd, kuid vastavalt LKS § 38 lg 5 p-le 2 ei laiene ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringuga, kehtestatud üldplaneeringuga või kehtestatud tuuleparki kavandava kohaliku omavalitsuse eriplaneeringuga kavandatud sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele. Roomassaare tee 12 kinnistul üldplaneeringuga ranna ehituskeeluvööndi vähendamist ei taotletud ega ole seega ka saadud ning Roomassaare tee 12 kinnistu jääb tervikuna ranna ehituskeeluvööndisse.

Vallavalitsus nõustub ehituskeeluvööndi käsitluse osas eelpool toodud KeA seisukohaga. Kuna ühisplaneeringuga on ehituskeeluvööndit vähendatud Kuressaare lahe hoiuala lõunapiirist kuni Roomassaare tee 12 kinnistu põhjapiirini 10 meetrini tavalisest veepiirist, seega ka Kullimäe tee 3a katastriüksuse osas on ehituskeeluvöönd 10 meetrit tavalisest veepiirist. Roomassaare tee 12 katastriüksuse planeeringualale jääv osa asub tervikuna ehituskeeluvööndis.

KeA toob veel oma kirjas välja, et Sadam on veesõidukite sildumiseks kohandatud ja sadamateenuse osutamiseks kasutatav maa- ja veeala ning seal asuvad sadama sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikud ehitised (edaspidi sadamaehitised). Sadamateenusteks on sadamaseaduse § 3 lg 1 alusel järgmised sadamas teostatavad tegevused: veesõiduki sildumise võimaldamine, veesõiduki lastimine ja lossimine, reisijate laevale mineku ja laevalt tuleku korraldamine, veeliikluse korraldamine akvatooriumil ja sissesõiduteel, veesõidukite pukseerimine ja jäämurdmine akvatooriumil, veesõiduki punkerdamine ning laevajäätmete vastuvõtmine. Seega, rangelt võttes on sadamaehitisteks üksnes need ehitised, mille abil pakutakse sadamaregistris registreeritud sadamates sadamateenuseid. Sama seisukohta on seoses LKS-iga väljendanud ka Keskkonnaministeerium 02.12.2019 kirjas nr 1-17/19/5895-2 - LKS ei defineeri sadamaehitist, seega kohaldub sadamaehitisele sadamaseaduse definitsioon (sadamaseaduse § 2 punkt 1), mille kohaselt on sadamaehitiseks sadama sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikud ehitised (sh muulid ja kaid, kui nad asuvad sadamas). LKS § 38 lõige 5 punktis 2 kasutatud mõiste „sadamaehitis“ all on mõeldud ehitisi, mis on vältimatult vajalikud sadama sihtotstarbeliseks kasutamiseks ja sadamateenuse osutamiseks. Ehkki sadama toimimiseks võib olla soovitatav või tarvilik pakkuda mitmesuguseid teenuseid ja taolised arendused võivad olla sadama toimetulekuks või ka laiemalt majandustegevuse elavdamiseks väga olulised, ei saa kõiki sadama territooriumil või selle vahetus läheduses pakutavaid teenuseid pidada sadamateenusteks ning kõiki nende teenuste pakkumiseks rajatud ehitisi LKS § 38 lg 5 p 2 kohasteks sadamaehitisteks. Roomassaare tee 12 kinnistul paikneb sadama registrisse kantud Roomassaare sadam. Seega on Roomassaare tee 12 kinnistule ehituskeeluvööndisse (ulatus 50 meetrit korduva üleujutusega ala piirist) võimalik ilma ehituskeeluvööndit vähendamata kavandada üksnes sadamaehitisi ja veeliiklusrajatisi.

Vallavalitsus nõustub KeA seisukohaga osaliselt. Vastavalt sadamaseaduse (edaspidi SadS) § 2 toodud mõistetele on sadam veesõidukite sildumiseks kohandatud ja sadamateenuse osutamiseks kasutatav maa- ja veeala ning seal asuvad sadama sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikud ehitised (edaspidi sadamaehitis). Vastavalt SadS § 37 lõikele 2 peab sadam olema kantud sadamaregistrisse. Roomassaare sadam on Roomassaare tee 12 katastriüksuse osas kantud tervikuna sadamaregistrisse (ala nähtav Maa- ja Ruumiameti sadamakaardilt), seega on tegu registreeritud sadamaga, millel on sadamaala.

SadS toob välja küll sadamateenuste loetelu, kuid ei too sadamaehitiste tõlgendamisel välja lubatud ehitiste loetelu, mida saab lugeda sadamaehitiseks. Tänapäevastele sadamatele on omane ka mitmete muude teenuste pakkumine, millised ei ole üheselt seotud SadS kohaste sadamateenuste loeteluga. Seega tõlgendab vallavalitsus sadamaehitisena sadama tegevust toetavaid ehitisi, milleks saab pidada ka detailplaneeringu algatamise taotluse juures olevat väikelaevade hoiustamiseks ja hoolduseks mõeldud hoonet (ellinguhoone). Tegu on otseselt sadamaalal asuva veesõidukite hoiustamiseks mõeldud sadamaehitisega. Seega kohaldub planeeritavale hoonele LKS § 38 lõike 5 punkt 2, mille kohaselt ei laiene ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele ning ehituskeeluvööndi vähendamine detailplaneeringu Roomassaare sadama tee 12 katastriüksuse osas ei ole vajalik. Eelpool nimetatud seisukohta toetab ka Taristuministri 30. juuli 2025. a määrusega nr 44 "Sadama lisateenuste loetelu", kuhu hulka nüüdsest kuuluvad ka näiteks veesõiduki pisiremont ja veesõiduki talvehoiustamine.

Veeseaduse (edaspidi VeeS) § 118 lõike 5 kohaselt ei ole veekaitsevööndit veekogu kalda- või rannaladel õiguslikul alusel rajatud sadamaalal, kalda- või rannakindlustuse alal. Roomassaare sadam on registreeritud sadam, mille territoorium on Roomassaare tee 12 katastriüksus. Seega VeeS-st tulenevalt ei ole detailplaneeringuala Roomassaare tee 12 katastriüksuse sadamaala osal veekaitsevööndit.

Planeeringuala sadamevesi planeeritakse koguda kokku ja puhastada, milleks oleks vajalik ehitada nõuetele vastav puhastussüsteem. Detailplaneeringuga planeeritakse sadamevee süsteemi, mis on rajatis. Vastavalt LKS § 38 lõike 5 punktile 8 ei laiene ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja -rajatisele. Seega ei ole sadameveesüsteemi rajamiseks vajalik ehituskeeluvööndi vähendamine.

KeA tõi oma kirjas veel välja, et *planeeringualast u 300 meetri kaugusele jääb Kuressaare lahe hoiuala, mis kuulub Natura 2000 võrgustikku Mullutu-Loode linnualana /.../ Kuressaare laht on oluline hoiuala ja linnuala eesmärgiks seatud linnuliikide pesitsus-, peatus- ja toitumisalana. LKS § 32 lg 2 kohaselt on hoiualal 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 seisundi. Arvestades kavandatava tegevuse iseloomu ja kaugust kaitstavast alast ning kaitsealuste liikide elupaikadest (lähimad kaitsealuste linnuliikide elupaigad jäävad planeeringualast 300-400 meetri kaugusele), on planeeringu algatamisel vajalik anda keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) vajalikkuse eelhindang. KSH eelhindangu andmise vajaduse aluseks on keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lg 2 p 22. Vastavalt KeHJS § 6 lõike 4 alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 15 p 8 alusel tuleb anda tuleb keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang tegevuse korral, mis ei ole otseselt seotud ala kaitsekorraldusega või ei ole selleks otseselt vajalik, kuid mis võib üksi või koostöös muu tegevusega eeldatavalt mõjutada Natura 2000 võrgustiku ala või kaitstavat loodusobjekti. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei ole vajalik Kuressaare lahe hoiuala ja Mullutu-Loode linnuala tarbeks, kuid võib eeldatavalt mõjutada neid, kuna planeeringualale kavandatakse tööstus- ja tootmishooneid ning -rajatise, sh päikeseparki ja tuulegeneraatoreid. Aktsiaselts Saarte Liinid omab keskkonnala nr L.VV/330084, millega on lubatud detailplaneeringus toodud sadamaaladelt sadamevee suublasse juhtimine. Detailplaneeringu kohaselt on vajalik täiendava puhastussüsteemi rajamine, et sadamevesi vastaks nõuetele. Sellele on varasemalt tähelepanu juhtinud ka Keskkonnaamet. Seega on sadameveesüsteemi täiustamine keskkonnalaaga kooskõlas.*

Käesoleva 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 tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang tegevuse korral, mis ei ole otseselt seotud ala kaitsekorraldusega või ei ole selleks otseselt vajalik, kuid mis

võib üksi või koostöös muu tegevusega eeldatavalt mõjutada Natura 2000 võrgustiku ala või kaitstavat loodusobjekti. Eeltoodust tulenevalt koostati keskkonnamõju strateegiline eelhindang. Vallavalitsus on koostatud eelhindangu (korralduse lisa 3) põhjal seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kavandata keskkonnoohtlikke tegevusi ega vastavate objektide rajamist, seepärast olulisi negatiivseid mõjusid antud detailplaneeringu kehtestamisega ette näha pole. Kavandatav tegevus ei ületa eeldatavalt tegevuskoha keskkonnataluvust. Kavandataval tegevusel puudub oluline kumulatiivne mõju, see ei sea ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit ega vara. Detailplaneeringul puudub piiriülene mõju ja lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust ka oluline strateegiline mõju maakondliku või omavalitsuse territooriumi mastaape silmas pidades. Lähtuvalt eeltoodust on vallavalitsus seisukohal, et Roomassaare sadama laiendamine maismaa-alal detailplaneeringuga kavandatava tegevuse elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju ning seega pole vaja algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist.

Saaremaa vald saatis vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6 ja PlanS § 142 lõikele 6 ja § 81 lõikele 1 KeA-le ja Transpordiametile xx.08.2025 kirjaga nr xx käesoleva korralduse eelnõu koos lisadega seisukoha saamiseks.

KeA on oma xx.08.2025 kirjas nr xx andnud seisukohad...

TRAM on oma xx.08.2025 kirjas nr xx andnud seisukohad...

D. Kokkuvõte

Detailplaneeringu algatamise 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 algatamise tähtaega on pikendatud 21.04.2025 kirjaga nr 5-2/1950-2 ja 18.06.2025 kirjaga nr 5-2/3658-1.

Vallavalitsus on sõlminud xx.09.2025 lepingu nr xx huvitatud isikuga detailplaneeringu koostamise ja finantseerimisega seotud asjaolude kokku leppimiseks.

Eeltoodust lähtudes ning aluseks võttes planeerimisseaduse § 128 lõike 1 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 Kuressaare linnas Roomassaare sadama laiendamine maismaa-alal detailplaneering, mille eesmärgiks on Roomassaare sadama laiendamine maismaa-alal, ehitusõiguse määramine lao- ja tootmishoonete püstitamiseks, päikesepaneelide ja vertikaalsete tuulegeneraatorite paigaldamiseks ning sadamevee puhastussüsteemi rajamiseks.
2. Detailplaneeringu nimetus on „Roomassaare sadama laiendamine maismaa-alal detailplaneering“.
3. Määrata planeeringuala suuruseks ca 13,1 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)

Mikk Tuisk
vallavanem

(digitaalselt allkirjastatud)

Aivar Rahno
vallasekretär