



KORRALDUS

Kuressaare

EELNÕU

Imara külas Kadakaranna II detailplaneeringu algamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algamata jätmine

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 13.12.2024 nr 5-2/6773-1) detailplaneeringu algamiseks Imara külas Kadakaranna (katastritunnus 72101:002:0798, 100% maatulundusmaa sihtotstarve, pindala 47 410 m², katastritunnus 72101:002:0797, 100% elamumaa sihtotstarve, pindala 1498 m²), Kadakametsa (katastritunnus 72101:002:0800, 100% maatulundusmaa sihtotstarve, pindala 29 893 m², katastritunnus 72101:002:0799, 100% elamumaa sihtotstarve, pindala 1500 m²), Teeäärse (katastritunnus 72101:002:0801, 100% elamumaa sihtotstarve, pindala 10 234 m²) ja Kadaka (katastritunnus 72101:002:0802, 100% elamumaa sihtotstarve, pindala 10 156 m²) katastriüksustel. Planeeringusse on lisatud ka katastriüksuste ja mere vaheline ala, kuna merepiiri korrigeerimise tulemusel eeldatavasti katastriüksuse piir ulatub edaspidi mere piirini. Planeeringuala suurus on ca 11,6 ha, planeeringuala on toodud korralduse lisas 1 oleval asendiplaanil. Detailplaneeringu nimetus on Kadakaranna II detailplaneering.

Esitatud taotluse kohaselt on detailplaneeringu eesmärgiks katastriüksuste liitmine üheks terviklikuks krundiks, ehitusõiguse määramine ühepereelamukompleksi ehitamiseks, tehnovõrkude ja -rajatiste paigutuse määramine ning servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine.

A. Olemasolev olukord

Planeeringualal on kehtiv Kadakaranna maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Salme Vallavolikogu 19. septembri 2005. a otsusega nr 32), mille alusel jagati ala kuueks katastriüksuseks ja millest neljale määrati ehitusõigus elamute ja abihoonete ehitamiseks (ühe krundi suurim lubatud ehitisealune pind on 200 m² ja lubatud on 2 hoonet krundile). Detailplaneeringu elluviimisega on alustatud. Käesolevaks hetkeks on rajatud juurdepääsutee, tiik ja elektrivõrk. Ehtisregistri andmetel on Kadakaranna katastriüksusel (72101:002:0797) kavandatud saunamaja (ehitusluba väljastatud 04.07.2024) ja Kadakametsa katastriüksusel (72101:002:0799) kavandatud suvemaja (ehitusluba väljastatud 16.01.2025). Planeeringualale on juurdepääs avalikult Läätsa-Imara teelt Kaniste katastriüksusel (72101:002:0136) asuva eratee kaudu, mille kasutamiseks on sõlmitud teeservituut. Planeeringualal on kraavid.

Planeeringuala kõlvikuline koosseis on peamiselt looduslik rohumaa ja metsamaa ning vähemal määral muu maa. Planeeringuala piirneb maatulundusmaa sihtotstarbega Kaniste (katastritunnus 72101:002:0136, 72101:002:0137), Tümina (katastritunnus 72101:002:0116) ja Timmu (katastritunnus 72101:002:0280) katastriüksustega ning ida poolt merega.

Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakenduse alusel ulatub planeeringualale elektripaigaldiste kaitsevööndid, korduv üleujutusala, ranna ehituskeelu- ja piiranguvöönd, Laidunina hoiuala, III kategooria kaitsealuste liikide ala, II kategooria kaitsealuste taimede ala ja pärandniidud.

Kehtiva detailplaneeringu koostamise ajal ranna ehituskeeluvööndi laius oli 200 m merepiirist, seega kehtiva detailplaneeringu kohaselt asuvad ehitusloa saanud hooned ja hoonestusalad ranna ehituskeeluvööndist väljas. Kehtiva üldplaneeringu kohaselt on ranna ehituskeeluvööndi ulatus 200 m merepiirist, mis on väiksem Maa- ja Ruumiameti kaardile kantud ehituskeeluvööndi ulatusest.

B. Kehtiv üldplaneering

Planeeringualal kehtib Salme valla ranna-alade osaüldplaneering (kehtestatud Salme Vallavolikogu 22. septembri 2003. a määrusega nr 16, edaspidi *üldplaneering*). Vastavalt üldplaneeringu maakasutuse kaardile planeeringualale juhtotstarvet määratud ei ole, tegemist on maatulundusmaaga. Maatulundusmaa on põllunduse, aianduse, karjakasvatuse ja aretustegevusega seotud maa ning metsakasvatuse ja selle teenindamisega seotud maa. Üldplaneeringuga on määratud tingimused elamu ehitamiseks maatulundusmaal. 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 keskkonnamõtjude hindamine hoonestusele parima asukoha leidmiseks, et kahjustused looduskeskkonnale oleksid minimaalsed. Detailplaneeringuga ja keskkonnamõtjude hindamisel tuleb tagada Natura 2000 alade, pärandkoosluste, vääriselupaikade, kaitsemetsade, ja märgalade kasutustingimuste, kohustuste ja kaitsekorralduskavadega arvestamine. Keskkonnamemorandumi alusel ja kooskõlastatult keskkonnateenistusega võib keskkonnamõtju hindamise nõudest loobuda asendades selle detailplaneeringuga kehtestatud keskkonnakaitselist tingimustega. Eluhoonete projekteerimisel ei tohi nende omavaheline kaugus maatulundusmaal olla väiksem kui 200 m.

Üldplaneeringu kaardi kohaselt on alale määratud loodusväärtustega ala ja pärandkoosluste ala. Maatulundusmaal asuvate loodusväärtusega alade ja kaitsemetsa kasutamine ja majandamine peab toimuma vastavalt seadustele. Üldplaneeringu kohaselt kooskõlastatult keskkonnateenistusega võib keskkonnamõtju hindamise nõudest loobuda, asendades selle detailplaneeringuga kehtestatud keskkonnakaitselist tingimustega.

Üldplaneeringu kohaselt on planeeringualal ehituskeeluvöönd 200 m laiune. Peaaegu kogu üldplaneeringu ala ulatuses järgib mere ranna ulatus lähtudes tolleaegse ranna ja kalda kaitse seaduses sätestatud 200 meetrist. Kohtades, kus see ei ole otstarbekas: 1) suurendatakse ranna ulatust tolleaegse ranna ja kalda kaitse seaduse § 7 lg (1)-ga lubatud kõrgveepiirist maismaa suunas; 2) järgitakse maakonna planeeringuga sätestatud ehituskeeluvööndit (maakonnaplaneeringuga määrati vaid ehituskeeluvöönd). Üldplaneeringut võib tõlgendada selliselt, et üldplaneeringus on käsitletud ja arvestatud üleujutusalaadega, kuna osadel aladel on ranna ehituskeeluvööndit suurendatud üleujutusala tingliku piirini ja seda just kohtades, kus on märgitud märgalad. Üldplaneeringu maakasutuspiirangute kaardi kohaselt planeeringuala ulatuses rannal märgala määratud ei ole. Üleujutusala piiri üldplaneeringu joonistele kantud ei ole.

C. Kaalutlused

Kehtivas Kadakaranna maaüksuse detailplaneeringus on alale kavandatud nelja elamu ja abihoonete ehitamisõigus, kuid algatatava detailplaneeringuga soovitakse katastriüksused liita üheks ning alale püstitada elamu ja abihooned. Kuna osal planeeringualal kehtib Kadakaranna detailplaneering, siis tuleneb detailplaneeringu koostamise vajadus planeerimiseseaduse (edaspidi *PlanS*) § 140 lõikest 7, mille kohaselt detailplaneeringu muutmiseks tuleb koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering. Lisaks tuleneb detailplaneeringu algatamise vajadus PlanS § 125 lõikest 2, mille kohaselt detailplaneeringu koostamine on nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul. Planeeringuala asub loodusväärtuslikul maastikul ning üldplaneeringu kohaselt tuleb koostada detailplaneering, kui

maatulundusmaal ehitusõigust taotlev kinnistu kattub osaliselt või täielikult säilitamisele kuuluva loodusväärtusliku maastikuga.

Detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt planeeritakse senise 4 elamu asemel ühe elamu ja abihoonete ehitamist. Üldplaneeringu kohaselt on maatulundusmaa igale katastriüksusele võimalik ehitada üks ühepereelamu ja abihooned. Lähim elamu asub planeeringuala piirist ca 110 m kaugusel, kuid planeeringualal on piisavalt ruumi üldplaneeringu kohase 200 m elamute vahekauguse nõude tagamiseks. Elamu ja abihoonete planeerimine vastab seega üldplaneeringu põhimõtetele. Lähipiirkonnas on peamiselt hoonestamata maatulundusmaad ja hajaasustusele vastavalt paiknevad ühepereelamud.

Üldplaneeringu ja kehtiva detailplaneeringu kohaselt on planeeringualal ehituskeeluvöönd 200 m laiune ala merepiirist. Üldplaneeringu seletuskirja kohaselt on üleujutusalaadega arvestatud, samas üldplaneeringu joonistele ei ole üleujutusala piiri kantud ning seletuskirjas ei ole märgitud, kus üleujutusala asuvad. Tänapäevaks on tolleaegse ehituskeeluvööndi piiri aluseks olnud veepiir nihkunud suurel määral mere poole ja kavandatav hoonestusala asub ca 350 m kaugusel veepiirist. Kehtiva detailplaneeringu alusel on alale väljastatud ehitusload saunamaja ja suvemaja ehitamiseks, mis nii üldplaneeringu kui ka detailplaneeringu kohaselt asuvad ehituskeeluvööndist väljas. Nii kehtiv üldplaneering kui ka kehtiv detailplaneering on kehtestatud enne 01.04.2007, kui jõustus looduskaitseaduse § 38 lg 3¹, mis kohustus määrama üldplaneeringutes korduva üleujutusega alasid. Kuna üldplaneeringuga kui kehtiva haldusaktiga on käsitletud üleujutusalasid, üldplaneeringu joonisele on märgitud märgalad, kuid planeeringuala ulatuses see puudub, siis tõlgendab vallavalitsus, et rand ei ole üldplaneeringuga määratud üleujutatavaks alaks ja üleujutusala piiriks loetakse veepiiri. Lisaks on vallavalitsus seisukohal, et üldplaneeringu lahendus tagab ranna kaitse-eesmärkide täitmise.

Hoiualale tegevusi ei kavandata. Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada kaitsealuste liikide alaga ja pärandniitudega.

Tulenevalt eelnevast on planeeritav tegevus üldplaneeringus toodud tingimustega kooskõlas ja vallavalitsus on seisukohal, et planeeritav tegevus sobib piirkonda, arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust.

Algatatava detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi *KeHJS*) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu. Küll aga on keskkonnamõju strateegilise eelhindangu (edaspidi *KSH*) andmise aluseks *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" (edaspidi *määrus nr 224*) § 15 p-le 8, tuleb sellisele tegevusele, mis ei ole otseselt seotud ala kaitsekorraldusega või ei ole selleks otseselt vajalik, kuid mis võib üksi või koostoides muu tegevusega eeldatavalt mõjutada Natura 2000 võrgustiku ala või kaitstavat loodusobjekti, koostada eelhindang. Eeltoodust tulenevalt koostati *KSH* eelhindang. Saaremaa Vallavalitsus on koostatud eelhindangu (korralduse lisa 3) põhjal seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kavandata keskkonnamõju 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 ja välistatud on mõju Natura alale.

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 keskkonnakaitseliste tingimustega. Koostatud KSH eelhindangu tulemuse põhjal KSH algatamine ei ole vajalik, seega vallavalitsus leiab, et keskkonnamõju hindamine ei ole vajalik ja selle võib asendada detailplaneeringuga kehtestatud keskkonnakaitseliste tingimustega.

Lähtuvalt eeltoodust on Saaremaa Vallavalitsus 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 Keskkonnaametile ja Päästeametile ja **xx.xx.2025 kirjaga nr xxx** käesoleva korralduse eelnõu koos lisadega seisukoha saamiseks.

Keskkonnaameti seisukoht...

Päästeameti seisukoht...

Asutuste seisukohtade alusel on käesolevat korraldust täiendatud.

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 10.01.2025 kirjaga nr 5-2/6773-2.

Saaremaa Vallavalitsus on sõlminud **xx.xx.2025 lepingu nr xxx** huvitatud isikuga detailplaneeringu koostamise ja finantseerimisega seotud asjaolude kokku leppimiseks.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja, algataja, vastuvõtja ja kehtestaja on Saaremaa Vallavalitsus (vald@saaremaavald.ee, tel 452 5000) ning koostaja on Asum Arhitektid OÜ (hannes@asumarhitektid.ee, tel 5265263).

Detailplaneeringu algatamise korralduse ja korralduse 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.

Eeltoodust lähtudes ning aluseks võttes planeerimisseaduse § 128 lõike 1, Saaremaa Vallavolikogu 22. veebruari 2018. a määruse nr 10 „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine“ § 2 lõike 2 punkti 2 ning keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 34 lõike 2, Saaremaa Vallavalitsus

annab k o r r a l d u s e:

1. Algatada Imara külas Kadakaranna II detailplaneering, mille eesmärk on katastriüksuste liitmine ning ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete ehitamiseks.
2. Detailplaneeringu nimetus on „Kadakaranna II detailplaneering“.
3. Määrata planeeringuala suuruseks ca 11,6 ha vastavalt korralduse lisale 1.
4. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt korralduse lisale 2.

5. Mitte algetada keskkonnamõjude strateegilist hindamist vastavalt korralduse lisale 3.
6. Korraldus jõustub teatavakstegemisega.

(digitaalselt allkirjastatud)

Mikk Tuisk
vallavanem

(digitaalselt allkirjastatud)

Aivar Rahno
vallasekretär