SAAREMAA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

EELNÕU

Kuressaare 22.10.2026 nr 1-3/

Imara külas Rähni detailplaneeringu kehtestamine

Saaremaa Vallavolikogu 19. juuni 2025. a otsusega nr 1-3/37 algatati Imara külas Rähni detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*). Detailplaneeringuala suurusega ca 1,1 ha hõlmab Imara külas osa Rähni (katastritunnus 72101:002:0326, sihtotstarve maatulundusmaa 70% ja ärimaa 30%, pindala 20 464 m²) ja Pagila (katastritunnus 72101:002:0739, sihtotstarve üldkasutatav maa 100%) katastriüksustest ning Pagila rannatee (katastritunnus 72101:002:0920) katastriüksust. Detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguse määramine elamu ning abihoone ehitamiseks ning ranna ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku tegemine.

Ehitisregistri andmetel on Rähni katastriüksus hoonestamata, kuid katastriüksus on olnud ajalooliselt hoonestatud (aluseks Maa- ja Ruumiameti ajalooline kaardirakendus, 1963. aasta fotoplaan). Hoone vare asub katastriüksuse lõunanurgas. Katastriüksusele on juurdepääs munitsipaalomandis Pagila rannateelt ja Pagila katastriüksusel asuva pinnastee kaudu (ca 30 m ulatuses). Pagila rannatee ei ole praegu aktiivses kasutuses ja tee seisukord ei võimalda nõuetekohast sõiduautoga liiklemist – tee on kitsas, ääristatud puude ja võsaga, praegu sisuliselt auklik pinnasetee.

Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakenduse alusel ulatub planeeringuala ulatuses olevale Rähni katastriüksusele III kategooria kaitsealuse liigi ala ning Rähni katastriüksus asub tervikuna ranna ehituskeelu- ja piiranguvööndis ning Laidunina hoiualal. Osa juurdepääsuteest asub samuti ranna ehituskeelu- ja piiranguvööndis ning Laidunina hoiualal.

A. Detailplaneeringuga kavandatu

Detailplaneeringuga katastriüksuste piire ei muudeta, Rähni katastriüksuse sihtotstarve muudetakse 100% maatulundusmaaks, teistel säilib olemasolev sihtotstarve. Planeeritav krunt pos 1 moodustatakse Rähni katastriüksuse lõunaosast ning selle kasutamise sihtotstarbeks määratakse üksikelamumaa. Krunt pos 2 moodustatakse Pagila katastriüksuse põhjaosast ning selle kasutamise sihtotstarbeks määratakse turismi-, matka- ja väljasõidukoha maa. Krunt pos 3 moodustatakse Pagila rannatee katastriüksusest ja selle kasutamise sihtotstarbeks määratakse tee ja tänava maa.

Detailplaneeringuga kavandatakse Rähni katastriüksusele elamu ja abihoonete rajamist. Kuna katastriüksus on kogu ulatuses ranna ehituskeeluvööndis, tehakse detailplaneeringuga ettepanek ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks hoonestusala ja hoonestusalale juurdepääsutee ulatuses. Elamu ja abihoonete rajamiseks määratud hoonestusala on planeeritud lähtuvalt kunagise hoonestuse varemete ja teede asukohast, looduslikest tingimustest ja piirangutest. Hooned tuleb paigutada maksimaalselt vanade vundamentide asukohta ja nende vahetusse lähedusse. Hoonestusalasse võib ehitada üksikelamu ja soovi korral ühe kõrvalhoone. Lisaks kavandatud ehitusloa (-teatise) kohustuslikele hoonetele on lubatud rajada kaks 0-20 m² ehitisealuse pinnaga ja kõrgusega kuni 5 m väikehoonet (puukuur, väliköök, mängumaja vms). Suurim lubatud ehitisealune pind on kõigi hoonete (ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust

mitteomavate ehitiste) ehitisealune pind kokku, milleks on 250 m^2. Elamu suurim lubatud kõrgus on 8 m. Keelatud on hoonete püstitamine väljaspoole hoonestusala. Detailplaneeringuga on määratud hoonetele arhitektuursed põhimõtted. Piirdeid on lubatud rajada õueala piiramiseks.

Pagila katastriüksusel planeeritakse avaliku tee laiendusena parkla rajamist, et tagada avalik juurdepääs kallasrajale ning üldplaneeringuga kavandatud puhke- ja supluskohale. Pagila rannatee katastriüksusel on kavandatud olemasoleva avaliku tee parendamine ja rekonstrueerimine.

Juurdepääs on avalikult kruuskattega Pagila rannateelt, üle Pagila ja Rähni katastriüksuste kulgeva olemasoleva pinnastee. Pagila rannateed ja sellelt mahasõitu Rähni maaüksusele parendatakse ja laiendatakse ehk rekonstrueeritakse nõuetele vastavaks.

Olemasolev kõrghaljastus ning kooslused säilitatakse maksimaalselt. Hoonete ja tehnosüsteemide paigutamisel eelistatakse olemasolevaid lagendikke ja varemete asukohti ning kujundatakse looduslik õueala. Hoonestusalal on lubatud raied hoonete ja tehnosüsteemide ning teede tarbeks. Seatud on tingimused kaitsealuse taime säilitamisele.

Elektrivarustus on kavandatud maakaabliga lähedalasuvast alajaamast. Sideteenus on kavandatud mobiilselt. Hoonete veevarustus on kavandatud puurkaevu baasil ja kanalisatsioon lahendatakse kogumismahuti, septiku või biopuhasti baasil. Hoonete küte lahendatakse lokaalselt kas elektri-, vedel-, maa- või tahkeküttena (sinna alla kuulub ka soojuspump).

B. Kehtiv üldplaneering

Planeeringualal kehtib Salme valla ranna-alade osaüldplaneering (kehtestatud Salme Vallavolikogu 22. septembri 2003. a määrusega nr 16, edaspidi *üldplaneering*). Vastavalt üldplaneeringu planeeringulahenduse kaardile asub Rähni katastriüksus ärimaa juhtotstarbega alal ja Pagila katastriüksus asub puhke- ja virgestusmaa juhtotstarbega alal. Ärimaa all mõeldakse üldplaneeringus kaubandus-, teenindus-, toitlustus-, ja majutushoonete maid, ning büroo- ja kontorihoonete maid. Tegemist on olemasoleva ärimaa juhtotstarbega. Ärimaadele konkreetseid ehitustingimusi üldplaneeringuga määratud ei ole. Üldplaneeringus on selgitud, et elamumaadele antud ärimaa kõrvalfunktsiooni (20% ulatuses) rakendamisel on kõige olulisemaks kriteeriumiks keskkonnasäästlik majandamine, mis oleks looduskeskkonna suhtes võimalikult väikese koormava efektiga ning eelistatud on puhkemajanduslik teenindus, toitlustamine ja majutusteenus. Kõrvalfunktsiooni rakendamisel elamumaal ei tohi kahjustada ega piirata naaberkinnistute maaomanike ja valdajate huve ega õigusi.

Puhke- ja virgestusmaade alla kuuluvad üldplaneeringu kohaselt heakorrastatud haljas- ja metsaalad, kuhu on ehitatud minimaalselt teenindavaid rajatisi, et võimaldada välisõhus lõõgastumist ja sportimist, kasutamist väljasõidukohtadena, vabaõhuürituste korraldamist jms. Puhke- ja virgestusmaa arendamisel peab detailplaneeringuga lahendama parkimise vastavalt kehtivatele parkimisnormidele ning jäätmete kogumise vastavalt kehtivatele normidele. Vastavalt keskkonnaministeeriumi soovitusele on detailplaneering projekteerimise alusena vajalik puhke- või spordiotstarbelise hoonestuse või maakasutusega alal.

Detailplaneeringuga kavandatakse elamu ja abihoonete ehitamist. Üldplaneeringuga on määratud tingimused elamu ehitamiseks elamumaa juhtotstarbega aladel ja maatulundusmaal. Käesoleval juhul läheduses elamumaa juhtotstarvet ei ole määratud ja tegemist on hajaasustuse piirkonnaga, mistõttu võetakse elamumaa ehitamiseks aluseks maatulundusmaale elamu ehitamise tingimused. Üldplaneeringu kohaselt on maatulundusmaa igale katastriüksusele võimalik ehitada üks ühepereelamu ning selle juurde kuni viis majapidamiseks vajaminevat kõrval- ja abihoonet. Juhul, kui maatulundusmaal ehitamisõigust taotlev kinnistu kattub osaliselt või täielikult säilitamisele kuuluva loodusväärtuslike maastike ja koosluste võrgustikuga või kaitsemetsaga, tuleb koostada detailplaneering ja keskkonnamõjude hindamine hoonestusele parima asukoha leidmiseks, et kahjustused looduskeskkonnale oleksid minimaalsed. Detailplaneeringuga ja keskkonnamõjude

hindamisel tuleb tagada Natura 2000 alade, pärandkoosluste, vääriselupaikade, kaitsemetsade ja märgalade kasutustingimuste, kohustuste ja kaitsekorralduskavadega arvestamine. Keskkonnamemorandumi alusel ja kooskõlastatult keskkonnateenistusega võib keskkonnamõju hindamise nõudest loobuda, asendades selle detailplaneeringuga kehtestatud keskkonnakaitseliste tingimustega. Eluhoonete projekteerimisel ei tohi nende omavaheline kaugus maatulundusmaal olla väiksem kui 200 m.

Üldplaneeringuga ranna ehituskeeluvööndi (edaspidi *EKV*) ulatust planeeringualal vähendatud ei ole, kehtib seadusejärgne EKV. Üldplaneeringu kohaselt tuleb koostada detailplaneering EKV-sse jääva taluhoonestuse taastamiseks algses kohas. Üldplaneeringu planeeringulahenduse kaardi alusel on Rähni katastriüksusel loodusväärtusega ala.

C. Detailplaneeringu kaalutlus

Detailplaneeringuga kavandatakse elamu ja abihoonete ehitamist ajalooliselt hoonestatud alale, kuid planeeringuala asub ranna EKV-s. Looduskaitseseaduse (edaspidi *LKS*) § 38 lõike 3 kohaselt on ranna EKV-s uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb LKS § 40 lõike 4 punktist 2, mille kohaselt EKV vähendamiseks esitab kohalik omavalitsus Keskkonnaametile (edaspidi *KeA*) taotluse ja planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) kohaselt kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava vastuvõetud detailplaneeringu. Kuna üldplaneeringuga ei ole piirkonnas ranna EKV-d vähendatud, käsitletakse detailplaneeringut LKS § 40 lõike 4 punkti 2 alusel üldplaneeringut muutva detailplaneeringuna. Lisaks tuleneb detailplaneeringu koostamise vajadus PlanS § 125 lõikest 2, mille kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul. Üldplaneeringu kohaselt tuleb koostada detailplaneering, kui ehitusõigust taotlev kinnistu kattub osaliselt või täielikult säilitamisele kuuluva loodusväärtuslike maastike ja koosluste võrgustikuga või kaitsemetsaga. Üldplaneeringuga on määratud Rähni katastriüksusele loodusväärtustega ala. Samuti tuleb üldplaneeringu kohaselt koostada detailplaneering EKV-sse jääva taluhoonestuse taastamiseks algses kohas.

Tulenevalt detailplaneeringu eesmärgist püstitada alale elamu ja abihooned, tuleb detailplaneeringus määrata detailplaneeringukohase krundi kasutamise sihtotstarbeks üksikelamumaa. Detailplaneeringuga kavandatakse hoonestusala Rähni katastriüksuse lõunapoolsesse osasse ja planeeringuala moodustab Rähni katastriüksusest 2793 m^2 (ca 14%). PlanS § 142 lõike 1 kohaselt on kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine. PlanS § 6 punkti 9 järgi on maakasutuse juhtotstarve üldplaneeringuga määratav maa-ala kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunad. PlanS seletuskirjas on selgitatud, et maakasutuse juhtotstarve on üldplaneeringuga määratav maa-ala kasutamise valdav (üle 51%) otstarve, mis annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunad. Seega üldplaneeringujärgne maakasutuse juhtotstarve võimaldab ka mõningaid kõrvalekaldeid üldplaneeringuga sätestatud maakasutusest eeldusel, et juhtotstarbele vastav kasutus on valdav ja see ei mõjuta oluliselt planeeringu põhilahendust. Tingimuseks on, et juhtotstarbele vastav kasutus jääb asjaomasel alal valdavaks ning oluliselt ei mõjutata üldplaneeringu põhilahendust. Üldplaneeringus ei ole välja toodud, mis on maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine ühisplaneeringu tähenduses. Kuna valdav osa katastriüksusest jääb ärimaa juhtotstarbega, siis tegemist ei ole üldplaneeringu juhtotstarbe ulatusliku muutmisega.

Rähni katastriüksuse kasutamine üldplaneeringu kohaselt ärilisel eesmärgil on raskendatud tulenevalt looduskaitselistest piirangutest, seega soovitakse alale rajada elamu. Katastriüksuse hoonestamine oli kaudselt ette nähtud ka üldplaneeringuga, kuna alale on ette nähtud ärimaa juhtotstarve. Katastriüksus on olnud ajalooliselt hoonestatud, säilinud on hoone vare. Vallavalitsusel puudub info, kas tegemist on ajaloolise talukohaga. KeA on 29.10.2020 kirjas nr 7-9/20/16871-2 välja toonud hoonestusele sobiva ehitusala. Lisaks on kirjas toodud, et maaüksusel asuvad talupuud (pirnid, õunapuud, paplid) ning tõenäoliselt on alal asunud ajalooline talukoht.

Hiljem on sinna rajatud militaarse päritoluga betoonist alused, kaevikud jmt. KeA ei anna oma kirjas nr 7-9/20/16871-2 seisukohta ranna EKV vähendamise osas, kuid on välja toonud, et kuna maaüksusel on asunud (tõenäoliselt) ajalooline talukoht, sinna on võimalik ehitada juurdepääsutee, metsamaa raadamine ei ole vajalik, Laidunina hoiuala tegevus ei kahjusta, alal on juba olemasolev tugev inimmõju, siis need on positiivsed aspektid, mida KeA ranna EKV vähendamise protsessis kaalub.

Lähimad elamud asuvad planeeritavast elamust läänes ca 280 m kaugusel Põllu-Leuka katastriüksusel ja loodes ca 370 m kaugusel Kastani katastriüksusel. Rähni katastriüksusele on juurdepääs suures osas avalikult kasutatavalt munitsipaalteelt, väikeses ulatuses üle üldkasutatava maa. Kuna avalikult kasutatava tee seisukorda tuleb parendada, siis on juurdepääsutee kaasatud planeeringualasse.

Rähni katastriüksusega piirneval Pagila katastriüksusel asub kunagise laululava vare ja üldplaneeringuga on määratud Pagila katastriüksuse juurde supluskoht. Üldplaneeringu kohaselt kõikidele populaarsetele ujumis- ning supluskohtadele, mis asuvad avalikult kasutatava veekogu ääres, peab olema tagatud avalik juurdepääs. Pagila katastriüksuse puhul oli tegemist kohalike kogunemise ja ürituste korraldamise kohaga, kuid praegu aktiivne maakasutus puudub. Tegemist on munitsipaalomandis oleva katastriüksusega, mille osas vallal arendamishuvid hetkel puuduvad. Säilima peab juurdepääs kallasrajale ja supluskohale, mistõttu on Pagila katastriüksus osaliselt kaasatud planeeringualasse.

Üldplaneeringu kohaselt tuleb koostada detailplaneering ranna EKV-sse jääva taluhoonestuse taastamiseks algses kohas. Üldplaneeringus on toodud järgnev täpsustus: ranna ja kalda kaitse seadus sätestab taluhoonestuse taastamise algses kohas kui kinnisasja kõlvikute sihtotstarbeks on põllu- või metsamajanduslik kasutamine. Kuna puudub üheselt mõistetav reglement taastamise struktuuri ning funktsiooni kehtestamiseks, siis sätestatakse tingimused detailplaneeringu käigus ning valla planeerimiskomisjoni kooskõlastusega. Eeltoodust tulenevalt kavandatav tegevus on vastavuses üldplaneeringus toodud tingimusega.

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. Käesoleval juhul on planeeringuala kavandatud üldplaneeringuga määratud looduskoosluste alast välja ning koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi *KSH*) eelhinnangus jõuti järeldusele, et detailplaneeringuga kavandatava tegevuse elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju ning KSH jäeti algatamata.

Lähtudes LKS § 40-st võib ranna EKV-d vähendada, arvestades ranna kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. Lähtuvalt eeltoodust tehti kehtestatava planeeringuga ettepanek vähendada Läänemere ranna EKV-d.

Eelnevast tulenevalt on kavandatav tegevus kooskõlas üldplaneeringu juhtotstarbe tingimustega ja vallavolikogu on seisukohal, et planeeritav elamu ja abihooned sobivad piirkonda, arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust ning üldplaneeringu muutmine ranna EKV osas on põhjendatud.

D. Detailplaneeringu menetlus

Detailplaneeringu algatamisest ja KSH algatamata jätmisest teavitati maakonnalehes Saarte Hääl 28.06.2025, valla veebilehel 02.07.2025, vallalehes Saaremaa Teataja 10.07.2025, ametlikus

väljaandes Ametlikud Teadaanded 28.06.2025 ning planeeringuala naabreid ja vastavaid ametiasutusi 02.07.2025 kirjaga nr 5-2/3877-1.

Maa- ja Ruumiamet 24.07.2025 kirjaga nr 6-3/25/10512-3 ei määra täiendavaid koostöötegijaid lisaks detailplaneeringu lähteseisukohtades nimetatutele.

Detailplaneeringu eskiislahenduse avalikust väljapanekust ja avalikust arutelust teavitati vastavaid asutusi ja planeeringuala naabreid 12.09.2025 kirjaga nr 5-2/5010-1, valla veebilehel 12.09.2025, maakonnalehes Saarte Hääl 13.09.2025 ja vallalehes Saaremaa Teataja 25.09.2025.

Detailplaneeringu eskiislahenduse avalik väljapanek toimus 09.10.–07.11.2025. Materjalidega sai tutvuda valla veebilehel ja vallavalitsuse hoones aadressil Tallinna tn 10, Kuressaare. Eskiislahenduse avaliku väljapaneku aja jooksul esitas KeA 07.11.2025 kirjaga nr 6-2/25/13200-3 järgmise arvamuse (kokkuvõtvalt toodud *kaldkirjas*):

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.*
2. *DP seletuskirjas lk 14 on kirjas: „Lähtuvalt eeltoodust mõjutab ehituskeeluvööndi vähendamine alal looduskoosluseid ning kaitstavaid liike väheses ulatuses - piirdub ehitusala lähiümbrusega.“ KeA on seisukohal, et alale hoonestuse rajamine ning õueala tekitamine ei piirdu vaid ehitusala ümbrusega, vaid ala kasutatakse ka laiemalt. Hoonestamisega kaasnev negatiivne inimmõju keskkonnale on KeA 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 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.

Vallavalitsus vastas KeA-le 12.11.2025 kirjaga nr 5-2/5010-3 järgmiselt:

1. Vallavalitsus on teadlik, et mõjusid hoiuala ja ranna kalda kaitse eesmärkidele hinnatakse eraldiseisvalt, tehes seda peale detailplaneeringu vastuvõtmist EKV 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 EKV-s, kuhu ehitamine on õigusaktidega erinevalt reguleeritud, on alljärgnevalt toodud täpsustavad asjaolud mõlema aspekti kohta eraldi. KeA vaatleb neid aspekte küll eraldi, kuid tegeliku ehitusõiguse määramisel peab neid vaatama koostoimes. Seisukoha ehituskeeluvööndi vähendamise osas saab KeA anda pärast detailplaneeringu vastu võtmist (LKS § 40 lg 4 p 2) ehk siis detailplaneeringu menetluse käigus. Praeguses etapis ei saa KeA 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 inimmõju. Need on positiivsed aspektid, mida KeA EKV 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 EKV vähendamiseks on olnud toetav. Kui vahepealsel ajal ei ole muutunud õiguslikud alused, ei ole arusaadav ega põhjendatud KeA seisukoha muutumine.

2. Vallavalitsuse seisukohast on mõju siiski marginaalne ja mõju ulatus piirdub lähiümbrusega, nagu on ka detailplaneeringu seletuskirjas välja toodud. Detailplaneeringuga määratakse ehitusõigusega ala ja tingimused ehitamiseks, mistõttu ei saa eeldada inimmõju ulatuse olulist laienemist. Vallavalitsus leiab, et tegevuse lubatavuse üle otsustamisel ei saa aluseks võtta varasemat praktikat ega eeldada selle jätkumist.
3. 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.*

Eskiislahenduse avalikul arutelul 12.11.2025 vallavalitsuse hoones aadressil Tallinna tn 10, Kuressaare osalejaid ei olnud. Informatsioon eskiislahenduse avalikul väljapanekul esitatud kirjaliku arvamuse kohta avaldati maakonnalehes Saarte Hääl 22.11.2025 ja vallalehes Saaremaa Teataja 04.12.2025.

Detailplaneering edastati 12.11.2025 kirjaga nr 5-2/6293-1 naabritele ja vastavatele asutustele arvamuse andmiseks ning 12.11.2025 kirjaga nr 5-2/6294-1 kooskõlastamiseks KeA-le ja Päästeametile.

Kirjas määratud tähtajaks esitas planeeringuala naaber 12.11.2025 e-kirja teel pöördumise, kus tõi välja, et teedega paralleelselt kulgev kaabel on mõistlik ja sobiv lahendus.

KeA on kooskõlastanud detailplaneeringu 17.11.2025 kirjaga nr 6-2/25/13200-6, kuid toob oma kirjas lisaks välja järgneva: *planeeringu kooskõlastusega ei teki õigustatud ootust ehituskeeluvööndi vähendamise võimalikkuse osas. Ehituskeeluvööndi vähendamine on erandi tegemine üldkehtivale normile ning see võib toimuda Keskkonnaameti nõusolekul ning peab olema kooskõlas rannakaitse eesmärkidega, milleks on rannalasuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Ehituskeeluvööndi vähendamiseks peab kohalik omavalitsus esitama Keskkonnaametile põhjendatud taotluse ja kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava vastuvõetud detailplaneeringu*.

Päästeamet on kooskõlastanud detailplaneeringu 17.11.2025 kirjaga nr 7.2-3.4/4227-3 ja Keskkonnaamet 17.11.2025 kirjaga nr 6-2/25/13200-6. Planeeringulahenduse koostamisel on tehtud koostööd Elektrilevi OÜ-ga.

Detailplaneering võeti Saaremaa Vallavolikogu 29. jaanuari 2026. a otsusega nr 1-3/3 vastu ja suunati avalikule väljapanekule.

Vastuvõtmise järgselt on andnud Keskkonnaamet 21.05.2026 kirjaga nr 7-13/26/2511-4 detailplaneeringu lahendusele ehituskeeluvööndi vähendamiseks nõusoleku.

Avalik väljapanek toimus perioodil 06.06.-05.07.2026. Avalikust väljapanekust teavitati planeeringuala naabreid ja vastavaid asutusi 22.05.2026 kirjaga nr 5-2/2635-1. Teade avaliku väljapaneku kohta ilmus 22.05.2026 valla veebilehel ning 23.05.2026 maakonnalehes Saarte Hääl. Ilmumissageduse tõttu teade vallalehes Saaremaa Teataja ei ilmunud. Avaliku väljapaneku jooksul kirjalikult arvamusi ei esitatud. Avalikul arutelul 09.07.2026 Saaremaa vallamajas aadressil Tallinna tn 10 Kuressaare osalejaid ei olnud.

Detailplaneering esitati 09.07.2026 kirjaga nr 5-2/3476-1 Maa- ja Ruumiametile, kelle haldusalas on alates 1. jaanuarist 2025. a ruumilise planeerimise korraldamine, heakskiitmiseks, kes andis 24.07.2026 kirjaga nr 6-3/25/10512-8 PlanS § 90 lõigete 2 ja 3 alusel detailplaneeringule heakskiidu.

E. Kokkuvõte

Imara külas Rähni detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele ning detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist mõju tegevuse ala ja selle lähiümbruse majandus-, sotsiaal-, kultuuri- ning looduskeskkonnale.

Detailplaneeringu elluviimiseks on Saaremaa vallavalitsus sõlminud huvitatud isikuga 02. oktoober 2026. a lepingu nr 2-7.7/133-1.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 139 lõike 1, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Imara külas Rähni detailplaneering (Kompro OÜ töö nr T – 2592, toodud otsuse lisana), mille eesmärgiks on ehitusõiguse määramine elamu ning abihoone ehitamiseks ning ranna ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku tegemine.

2. Otsus jõustub teatavakstegemisega.

Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest, esitades vaide Saaremaa Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

(digitaalselt allkirjastatud)
Koit Voojärv
volikogu esimees