



OTSUS

Kuressaare

27. jaanuar 2022 nr 1-3/9

Sikassaare külas Uuevärava, Tiigi ja Sarapupõllu detailplaneeringu kehtestamine

Saaremaa Vallavolikogu 21. juuni 2018. a otsusega nr 1-3/74 algatati Sikassaare külas Uuevärava, Tiigi ja Sarapupõllu detailplaneering (edaspidi nimetatud *detailplaneering*).

Planeeringuala asub Sikassaare külas ja hõlmab kolme katastriüksust: Uuevärava (katastritunnus 27003:001:0116, 100% maatulundusmaa, suurus 8,80 ha), Tiigi (katastritunnus 27003:001:0568, 100% maatulundusmaa, suurus 6,54 ha) ja Sarapupõllu (katastritunnus 27003:001:0139, 100% maatulundusmaa, suurus 8,27 ha). Planeeringu eesmärk on kinnistutele ehitusõiguse määramine elektrituuliku, tööstuslike kasvuhoonete ning alajaama ehitiste (konteinerite) rajamiseks, sihtotstarvete määramine, liikluskorralduse, tehnovõrkude, trasside ja tehnorajatiste asukoha määramine ning sidumine olemasolevatega.

A. Detailplaneeringuga kavandatu

Detailplaneeringuga uusi krunte ei moodustata ja olemasoleva katastriüksuse piire ei muudeta. Uuevärava kinnistule planeeritakse elektrituulik Vestas 52/850 maksimaalse võimsusega 0,85 MW, torni kõrgusega kuni 65 m, rootori diameetriga kuni 32 m. Tuuliku suurim lubatud kõrgus maapinnast on 81,1 m ja absoluutkõrgus 82,6 m. Elektrituulik ühendatakse Sarapupõllu kinnistul asuva alajaamaga. Elektri kaablite rajamiseks ning hooldamiseks seatakse realservituudid. Tiigi kinnistule planeeritakse kuni kuus aastaringelt kasutatavat tööstuslikku kasvuhoonet põllumajandussaaduste tootmiseks, maksimaalse ehitisealuse pinnaga 2025 m². Piirete rajamist ei planeerita. Tiigi katastriüksusele rajatakse kasvuhoonete kastmisvee saamiseks suurkaev.

Sarapupõllu kinnistule planeeritakse kuni kuus tootmistegevust teenindavat konteinerit (ajutised ehitised) ja elektrivarustuse rajatised, maksimaalse ehitisealuse pinnaga 650 m² (sh kaks olemasolevat elektrituulikut kokku ehitisealuse pinnaga 450 m²). Konteinerid ja elektrivarustuse rajatised teenindavad planeeringualale kavandatud kasvuhooned, milles planeeritakse köögiviljade kasvatust. Konteinerid rajatakse vastavalt tüüpprojektile, maksimaalse kõrgusega 2,5 m. Piirete rajamist ei planeerita.

Kanaliseerimisüsteemi alale ei planeerita. Arendajal on kohustus tagada poldriala kuivendamine. Planeeringuala on kasutuses heinamaana.

Juurdepääs planeeritud kruntidele on ette nähtud Kuressaare-Sikassaare teelt nr 21140 läbi eravalduses olevate juurdepääsuteede (üle Marguse, Haagi, Metalliääre, Liivaääre, Soomi ja Kuressaare metskond 90 kinnistute). Juurdepääsu tagamiseks seatakse realservituut.

B. Kehtiv üldplaneering

Planeeringualal kehtib Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 26. jaanuari 2012. a otsusega nr 1, edaspidi

ühisplaneering). Ühisplaneeringus ja teemaplaneeringus „Tuuleenergeetika teemaplaneering Saare maakonnas” Uuevärava maaüksusele elektrituulikut planeeritud ei ole. Planeeritava tegevuse mõju avaldub väljapoole Uuevärava, Tiigi ja Sarapupõllu katastriüksuste piire, millest tulenevalt on kohalik omavalitsus seisukohal, et tegemist on olulise üldplaneeringu muutmisega. Tulenevalt eelnevast on käesolev detailplaneering vastuolus ühisplaneeringuga ja planeeringut menetletakse kui üldplaneeringut muutvat detailplaneeringut.

Vastavalt ühisplaneeringu maakasutuse kaardile asub planeeringuala haljasmaa juhtotstarbega alal ja ühisplaneeringu seletuskirja ptk-le 4.3 on haljasmaal lubatud sihtotstarbed maatulundusmaa, sotsiaalmaa ja elumumaa. Tulenevalt detailplaneeringu eesmärgist püstitada elektrituulik lisaks Tiigi ja Sarapupõllu maaüksustel olemasolevatele elektrituulikutele, tuleb katastriüksuse sihtotstarbeid muuta osaliselt tootmismaaiks. Kuigi vastavalt ühisplaneeringule ei ole haljasmaal tootmismaa sihtotstarbe lubatud, on omavalitsus seisukohal, et tegemist ei ole maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutusega. Planeeritaval alal jääb valdavaks katastriüksuse sihtotstarbeks maatulundusmaa.

C. Detailplaneeringu menetlus

Detailplaneeringu algatamisest teavitati vallalehes Saaremaa Teataja 05.07.2018. Ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded teavitati detailplaneeringu algatamisest 05.07.2018 ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest 05.07.2018. Menetlusosalisi teavitati kirjalikult 05.07.2018. a kirjaga nr 5-2/4600-1.

Rahandusministeerium 20.07.2018 kirjas nr 14-11/5516-2 pidas vajalikuks määrata täiendavaks koostöötegitjaks Maaeluministeeriumi lisaks detailplaneeringu lähteseisukohtades nõutud asutustele. Detailplaneeringu eskiis esitati menetlusosalistele arvamuse avaldamiseks 03.12.2020. a kirjaga nr 5-2/5053-1. Samas kirjas teavitati ka eskiislahenduse avalikust väljapanekust ja avalikust arutelust. Avalikust väljapanekust ja arutelust teavitati maakonnalehes Saarte Hääli ja vallalehes Saaremaa Teataja 03.12.2020.

Detailplaneeringu eskiisi avalik väljapanek toimus ajavahemikul 18.12.2020-16.01.2021 ja avalik arutelu 27.01.2021. Esikiisi avalikul väljapanekul ei esitatud arvamusi ega osaletud avalikul arutelul. Üks aramus laekus 2 päeva peale avalikustamise tähtaega.

Laasimetsa katastriüksuse (7003:001:0060) omanik tõi oma 19.01.2021 kirjas välja järgmised asjaolud:

- 1. Kui suur on ehituskeelu ala ja kas see Laasi kinnistule piirangud seab?*
- 2. Põllumajandustegevus võib toimuda, kuid kas ka ehitus?*

Saaremaa vald vastas arvamusele 21.01.2021, kus leidis, et planeeringualaga piirnevale Laasimetsa katastriüksusele Uuevärava, Tiigi ja Sarapupõllu detailplaneering piiranguid ei sea. Planeeritav tegevus kinnistule kitsendusi ei sea. Laasimetsa katastriüksust on võimalik senisel kasutusel kasutada ja ehitustegevuse võimalikkuse määramisel on aluseks üldplaneering. Seega tuleb vaadata üldplaneeringus sätestatud tingimusi ja Uuevärava, Tiigi ja Sarapupõllu detailplaneering Laasimetsa kinnistule ehitusõiguse määramist ei mõjuta.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud:

1. Päästeamet (17.05.2021 nr 7.2-3.41724-4)
2. Politsei- ja Piirivalveamet (28.03.2021 kiri nr 2.1-3/6818-2)
3. Põllumajandus- ja Toiduamet (08.03.2021 kiri nr 6.2-1/2191-1)
4. Maaeluministeerium (07.01.2021 kiri nr nr 4.1-5/2845-1)
5. Kaitseministeerium (25.03.2021 kiri nr 12-1/21/807)
6. Keskkonnaamet loobus kooskõlastusest (31.03.2021 kiri nr 6-2/21/4483-2)
7. Transpordiamet (18.05.2021 kiri nr 7.1-2/21/5181-4)
8. Terviseamet (17.12.2021 kiri nr 9.3-1/21/16817-2)

Detailplaneering võeti vastu ja suunati avalikule väljapanekule Saaremaa Vallavolikogu 27.08.2021. a otsusega nr 1-3/45. Avalik väljapanek toimus perioodil 17.09-16.10.2021. Detailplaneeringu avalikust väljapanekust ja avalikust arutelust teavitati naaberkinnistute omanikke, ametiasutusi, maakonnalehes Meie Maa ja Saaremaa valla kodulehel 01.09.2021 ning vallalehes Saaremaa Teataja 02.09.2021. Avaliku väljapaneku ajal kirjalikke arvamusi detailplaneeringule ei esitatud. Avalik arutelu toimus 25.10.2021, arutelul osales üks inimene. Arutelu käigus detailplaneeringule vastuväiteid ei esitatud.

Vastavalt planeerimisseaduse § 138 lõikele 2 esitas Saaremaa Vallavalitsus 03.11.2021. a kirjaga nr 5-2/6086-1 detailplaneeringu Rahandusministeeriumile heakskiitmiseks. Rahandusministeerium 09.12.2021. a kirjas nr 14-11/7714-2 osutas tähelepanu Terviseameti kooskõlastuse puudumisele ja tagastas detailplaneeringu Terviseametiga kooskõlastamiseks. Terviseamet kooskõlastas detailplaneeringu 17.12.2021. a kirjaga nr 9.3-1/21/16817-2. Saaremaa Vallavalitsus esitas 17.12.2021. a kirjaga nr 5-2/7068-1 detailplaneeringu Rahandusministeeriumile uuesti heakskiitmiseks. Rahandusministeerium andis 22.12.2021. a kirjaga nr 14-11/9056-2 heakskiidu ja tagastas detailplaneeringu edasiseks menetlemiseks ja kehtestamise üle otsustamiseks.

D. Kokkuvõte

Detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist mõju tegevuse ala ja selle lähiümbruse majandus-, sotsiaal-, kultuuri- ning looduskeskkonnale.

Detailplaneeringu elluviimiseks on Saaremaa vald sõlminud huvitatud isikuga 06.01.2022 lepingu nr 2-7.7/323-1.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, § 22 lõike 2, planeerimisseaduse § 3 lõike 5, § 124 lõike 10, § 139 lõike 1 ja § 142 lõigetest 1 ja 2, § 91 lõike 1, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Sikassaare külas Uuevärava, Tiigi ja Sarapupõllu detailplaneering (DP Projektbüroo OÜ töö nr 01-18-DP) eesmärgiga kinnistutele ehitusõiguse määramine elektrituuliku, tööstuslike kasvuhoonete ning alajaama ehitiste (konteinerite) rajamiseks, sihtotstarvete määramine, liikluskorralduse, tehnovõrkude, trasside ja tehnorajatiste asukoha määramine ning sidumine olemasolevatega.
2. Detailplaneering viiakse ellu vastavalt detailplaneeringu seletuskirja peatükile 5 järgmiselt:
 - 2.1. Uuevälja, Tiigi ja Sarapupõllu katastriüksuste sihtotstarvete muutmine.
 - 2.2. Elektri kaablitele ning juurdepääsuteele servituudi määramine.
 - 2.3. Kuni planeeringualani seatakse enne ehitusloa andmist teeservituudid ja parandatakse tee naaberkinnistute omanikega ühiselt.
 - 2.4. Kasvuhoonete, puurkaevu ning elektrituuliku ehitusprojekti koostamine.
 - 2.5. Alajaamale, trafole, elektrituulikule, kasvuhoonetele ning puurkaevule ehitusloa taotlemine. Kui elektriliini võimsus on üle 35 kV, on vaja koostada eraldi projekt ja taotleda ehitusluba.
 - 2.6. Hoonete, puurkaevu, elektri kaablite ning elektrituuliku ehitus.
 - 2.7. Elektri kaablite (üle 35 kV) ja puurkaevu kasutusteatis esitamine ning alajaamale, trafole, elektrituulikule ja kasvuhoonetele kasutusloa taotlemine.
 - 2.8. Planeeritaval alal peab säilima kuivendussüsteem. Peale ehitustööd ja enne kasutuslubade taotlemist/kasutusteatis esitamist teostada pädeva isiku poolt toimivuse kontroll. Kui ilmneb, et ehitustööde käigus on kahjustatud kuivendussüsteemi, on arendajal kohustus

süsteem rekonstrueerida vastavalt maaparandussüsteemi rekonstrueerimise projektile ning teostada rekonstrueerimistöid süsteemi vastava osa muudatuse ilmnemisel.

3. Otsus jõustub teatavastegemisest.
4. Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavastegemisest, esitades vaide Saaremaa Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

(allkirjastatud digitaalselt)

Jaanus Tamkivi

vallavolikogu esimees