



KORRALDUS

Kuressaare

07.02.2023 nr 2-3/149

Sikassaare küla Tiigi detailplaneeringu algatamine

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 26.10.2022 nr 5-2/6044-1) detailplaneeringu algatamiseks Sikassaare külas Tiigi katastriüksusel. 2.02.2023 esitati täiendatud eskiis, kus planeeringuala hõlmab Tiigi katastriüksust vaid osaliselt. Detailplaneeringuala suurus on ca 1,5 ha ja see hõlmab Sikassaare külas osaliselt Tiigi katastriüksust (katastritunnus 27003:001:0568, 95% maatulundusmaa, 5% tootmismaa, suurus 6,54 ha). Detailplaneeringu nimetus on Tiigi detailplaneering.

Detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt oli detailplaneeringu eesmärgiks katastriüksuse sihtotstarbe muutmise vajaduse määramine, ehitusõiguse määramine kasvuhoonete ja päikesepargi rajamiseks, krundi arhitektuursete tingimuste määramine, liikluskorralduse põhimõtete, tehnovõrkude, trasside ja rajatiste asukoha määramine, hoonestuse ja haljastuse põhimõtete ja ulatuse määramine keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks, seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kitsenduste ja servituutide ulatuse määramine.

A. Olemasolev olukord

Planeeringualal kehtib Uuevärava, Tiigi ja Sarapupõllu detailplaneering (kehtestatud Saaremaa Vallavolikogu 27. jaanuari 2022. a otsusega nr 1-3/9), millega on planeeritud kuni kuus aastaringelt kasutatavat tööstuslikku kasvuhoonet põllumajandussaaduste tootmiseks, maksimaalse ehitisealuse pinnaga 2025 m². Rajatud on juurdepääsutee ning kesk- ja madalpinge maakaablid. Juurdepääs on olemasolevalt Kuressaare-Sikassaare teelt nr 21140 läbi eravalduses olevate juurdepääsuteede (üle Marguse, Haagi, Metalliaäre, Liivääre, Soomi ja Kuressaare metskond 90 kinnistute). Juurdepääsu tagamiseks on osaliselt seatud reaalservituudid. Kõlvikuliselt koosseisult koosneb ala suures osas haritavast maast ja vähemal määral muust maast. Planeeringuala piirneb Luguse (katastritunnus 43301:001:0356), Soomi (katastritunnus 27003:001:0717) ja Kuressaare metskond 90 (katastritunnus 27003:001:0052) katastriüksustega. Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse alusel on planeeringualal elektripaigaldise kaitsevöönd ja maaparandussüsteemi maa-ala. Tegemist on Sikassaare poldriga, mis on liigniiske ala ja ilma liigvee ära pumpamiseta ei ole maa otstarbeliselt kasutatav. Poldriala puhul on tegemist kunagise merelahega, hilisema seisuveekoguga, mille keskmine kõrgus on ümbritsevast alast madalam.

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 haljasmaa juhtotstarbega alal, kus lubatud sihtotstarbed on maatulundusmaa, sotsiaalmaa ja elumumaa. Haljasmaa juhtotstarve on antud nii aktiivsest kasutusest väljas olevale haljasmaale linna administratiivpiirides kui ka maatulundusmaale valla territooriumil. Tulenevalt detailplaneeringu

eesmärgist püstitada päikesepaneelid lisaks olemasolevale elektrituulikutele ja varasema detailplaneeringuga planeeritud tootmishoonetele, tuleb katastriüksuse tootmismaa sihtotstarve osakaalu muuta. Kuna detailplaneeringuga kavandatud ehitustegevus hõlmab kinnistu pindalast vähem kui 50%, siis vallavalitsus on seisukohal, et tegemist ei ole maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutusega ja detailplaneering on ühisplaneeringuga kooskõlas.

Ühisplaneeringu piirangute kaardi alusel asub alal Sikassaare poldri ala, mis on määratud ühisplaneeringuga väärtuslikuks maastikuelemendiks. Väärtuslikud maastikuelemendid säilitavad oma senise maakasutusfunktsiooni.

C. Kaalutlused

Detailplaneeringu algatamise vajadus tuleneb planeerimisseaduse § 140 lõikest 7, mille alusel detailplaneeringu muutmiseks tuleb koostada uus sama planeeringuala hõlmav uus detailplaneering. Alal kehtib Uuevärava, Tiigi ja Sarapupõllu detailplaneering (kehtestatud Saaremaa Vallavolikogu 27. jaanuari 2022. a otsusega nr 1-3/9).

Esialgse algatamise taotluse kohaselt planeeriti katastriüksusele tootmishooneid lisaks kehtiva planeeringuga määratud tootmishoonetele. Vallavalitsus on seisukohal, et Uuevärava, Tiigi ja Sarapupõllu detailplaneeringuga lubatud tööstuslikud kasvuhood põllumajandussaaduste tootmiseks oli erand ja poldriala arvestades suhteliselt väikeses mahus, mis ei kahjusta ühisplaneeringuga määratud senist maakasutusfunktsiooni. Hoonete suurema ehitamisvõimaluse andmine ei ole kooskõlas kehtiva ühisplaneeringuga. Huvitatud isik esitas täiendatud eskiisi, mille alusel tootmishooneid lisaks ei planeerita.

Ruumilise arengu mõistes jääb planeeringuala lisaks tootmismaaale põllumajandusliku tegevusega maa-alaks, võimaldades päikesepaneelidest ja hoonestusalast vabal territooriumil loomakasvatust ning rohttaimede kogumist. Toimima jääb maaparandust reguleeriv võrgustik, võimaldades maakasutusfunktsiooni säilitamist. Juhul kui ilmneb, et ehitustööde käigus kahjustatakse kuivendussüsteemi, on võimalik seda rekonstrueerida vastavalt maaparandussüsteemi rekonstrueerimise projektile. Vajadusel tellib arendaja projekti ja teostab tööd süsteemi vastava osa muudatuse ilmnemisel. Päikesepaneelide metallkarkassid paigaldatakse otse maapinnale, kasutades nende stabiliseerimiseks kruvivaiaid, mis ei kahjusta maaparandussüsteemi. Päikesepaneelide demonteerimise järgselt tuleb maa võtta kasutusse uuesti põllumajandusliku maana ning maa sihtotstarve muuta maatulundusmaaks.

Tiigi katastriüksusel planeeringuala läheduses asub elektrituulik ja naaberkinnistule on rajatud kaks elektrituulikut ja päikeseпарк. Vastavalt kehtivale Uuevärava, Tiigi ja Sarapupõllu detailplaneeringule on Uuevärava kinnistule planeeritud elektrituulik ja Tiigi kinnistule kasvuhood. Piirkonna katastriüksuste sihtotstarbed on valdavalt maatulundusmaad, osaliselt ka tootmismaad. Päikesepargi elementidena kasutatakse päikesepaneelid, mis avaldavad visuaalset mõju avalikule ruumile ja elamuadele. Lähim elamu jääb planeeritavast päikesepargist ca 260 m kaugusele lääne poole ning vahele jääb kõrghaljastatud maa-ala. Seega võimalik visuaalne häiring puudub. Ruumilise arengu mõistes jääb planeeringuala lisaks tootmismaaale põllumajandusliku tegevusega maa-alaks, võimaldades päikesepaneelidest ja hoonestusaladest vabal territooriumil loomakasvatust või rohttaimede kogumist. Planeeringuga kavandatud sulandub olemasoleva tehnopargiga, moodustades ühtse tootmis- ja ettevõtlusala. Planeeringuala lähiümbruses ei asu sellise funktsiooniga hoonestust, mida kavandatud taastuvenergia tootmine ja muu tootmistegevus võiks häirida. Vallavalitsus on seisukohal, et planeeritav ehitustegevus sobib piirkonda arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust.

Planeerimisseaduse § 142 lõige 1 kohaselt on kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmise üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmise. Planeeringualal haljasmaa juhtotstarbe muutmise kuni 50% ulatuses tootmismaa

juhtotstarbeks ei ole ulatuslik juhtotstarbe muutmine ja tegevus on kooskõlas piirkonna maakasutuse põhihoonega.

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. Samuti ei kuulu tegevus KeHJS § 33 lõike 2 kohaselt tegevuste hulka, mille puhul tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhindang. Seega ei ole antud juhul kavandatud tegevuse puhul kohustuslik keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ega ka selle algatamise vajaduse kaalumise eelhindangu koostamise kaudu, mistõttu pole võimalik ega ka vajalik keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise või algatamata jätmise üle kaalutusotsuse langetamine.

D. Kokkuvõte

Tegemist on liigniiske poldrialaga, mistõttu tuleb esitada detailplaneeringu koosseisus liigveega toimetuleku kava. Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vaja teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.

Vallavalitsus on sõlminud 03.02.2023. a lepingu nr 2-7.7/21-1 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 Sikassaare küla Tiigi detailplaneering, mille eesmärgiks on ehitusõiguse määramine päikesepargi rajamiseks ja katastriüksuse sihtotstarbe muutmise vajaduse määramine.
2. Detailplaneeringu nimetus on „Tiigi detailplaneering“.
3. Määrata planeeringuala suuruseks ca 1,5 ha vastavalt korralduse lisale nr 1.
4. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt korralduse lisale nr 2.
5. Korraldus jõustub teatavastegemisega.

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