



KORRALDUS

Kuressaare

05.03.2024 nr 2-3/218

Sikassaare külas Tiigi detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Saaremaa Vallavalitsuse 7. veebruari 2023. a korraldusega nr 2-3/149 algatati Sikassaare külas Tiigi detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*).

Detailplaneeringuala suurusega ca 1,5 ha hõlmab osa Tiigi katastriüksusest (katastritunnus 27003:001:0568, 95% maatulundusmaa, 5% tootmismaa, suurus 6,54 ha). Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine päikesepargi rajamiseks ja katastriüksuse sihtotstarbe muutmise vajaduse määramine.

A. Detailplaneeringuga kavandatu

Detailplaneeringuga katastriüksuse piire ei muudeta. Detailplaneeringu üldlahendus näeb ette ehitusõiguse määramise päikesepargi ja seda teenindava taristu (alajaam, inverterid, jaotuskilbid ja kaablid) rajamiseks ning katastriüksuse sihtotstarbe muutmise vajaduse määramise. Hoonestust ei planeerita. Paneelid paigaldatakse maapinnale teraskonstruksioonidele ja asetatakse ridadena üksteisest piisavale kaugusele arvestusega, et read teineteist ei varjutaks. Päikesepaneelide maa-ala suurim ehitisealne pind on 1,06 ha ja paneelide suurim kõrgus maapinnast 3,0 m. Krundi kasutamise sihtotstarve ja osakaal on 20% elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa (OE) ning 80% põllumajandusmaa (MP).

Planeeringualale pääseb avalikult 21140 Kuressaare-Sikassaare teelt läbi Sikassaare-Upa eratee (tee nr 2700353), osaliselt on servituudid seatud, puuduolevate servituutide osas tehakse planeeringuga teeservituudi seadmise ettepanek. Uusi juurdepääsuteid ja platse ei planeerita. Planeeringualale on rajatud uus alajaam. Elektrivarustuseks ja päikesepargi ühendamiseks Sikassaare 110/35/10 kV alajaamaga on taotletud Elektrilevi OÜ-lt tehnilised tingimused. Vee- ja kanalisatsioonilahendust planeeritud ei ole. Sademeveed suunatakse paneelidelt pinnasesse ja sealt edasi drenaažisüsteemi ning kraavitusse. Planeeritav ala paikneb liigniiskel alal, mille kuivendamise ainuvõimalikkus on poldrina. Poldrialal tagab normaalse veeseisu pumpamine, kuivendusehitiste korrashoid ja hooldamine. Planeeringusse on lisatud liigveega toimetuleku kava. Ehitustööde teostamisel maaparandussüsteemi maa-alal tuleb arvestada joonistele orienteeruvalt kantud maaparandusrajatistega. Enne ehitustöid tuleb lahtikaevamise teel teha kindlaks torude täpne asukoht ja sügavus. Ehitustööde käigus vigastatud drenaaž tuleb nõuetekohaselt taastada ja maaparandussüsteem peab pärast ehitustöid jääma nõuetekohaselt toimima. Enne päikesepargi rajamist tuleb hinnata poldri drenaaži ning kuivenduskraavide seisukorda ja vajadusel teostada rekonstrueerimistööd.

B. Kehtiv üldplaneering

Planeeringualal kehtib Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering (kehtestatud Kaarma Vallavolikogu 25. jaanuari 2012. a määrusega nr 1 „Kuressaare linna ja

Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu kehtestamine“, 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 koostamise vajadus tuleneb planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 140 lõikest 7, mille kohaselt detailplaneeringu muutmiseks tuleb koostada sama planeeringuala hõlmav uus detailplaneering. Alal kehtib Uuevärava, Tiigi ja Sarapupõllu detailplaneering (kehtestatud Saaremaa Vallavolikogu 27. jaanuari 2022. a otsusega nr 1-3/9).

PlanS § 142 lõike 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 muutmise ja tegevus on kooskõlas piirkonna maakasutuse põhijoontega.

Ruumilise arengu mõistes jääb planeeringuala lisaks tootmismaale 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. Vajaduse korral tellib arendaja projekti ja teeb tööd süsteemi vastava osa muudatuse ilmnemisel. Päikesepaneelide metallkarkassid paigaldatakse otse maapinnale, kasutades nende stabiliseerimiseks kruvivaiaid, mis ei kahjusta maaparandussüsteemi. Päikesepaneelide demonteerimise järel tuleb maa võtta kasutusse uuesti põllumajandusliku maana ning maa sihtotstarve muuta maatulundusmaaks. Seega tegevus vastab ühisplaneeringule ja väärtuslikud maastikuelemendid säilitavad oma senise maakasutusfunktsiooni.

Tiigi katastriüksusel planeeringuala läheduses asub elektrituulik ja naaberkinnistule on rajatud kaks elektrituulikut ja päikesepark. Vastavalt kehtivale Uuevärava, Tiigi ja Sarapupõllu detailplaneeringule on Uuevärava kinnistule planeeritud elektrituulik ja Tiigi kinnistule kasvuhooned. Piirkonna katastriüksuste sihtotstarbed on valdavalt maatulundusmaad, osaliselt ka tootmismaad. Päikesepargi elementidena kasutatakse päikesepaneele, mis avaldavad visuaalset mõju avalikule ruumile ja elamuale. 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 tootmismaale põllumajandusliku tegevusega maa-alaks, võimaldades päikesepaneelidest ja hoonestusaladest vabal territooriumil loomakasvatust või rohttaimede kogumist. Planeeringuga kavandatu sulandub olemasoleva tehnoargiga, moodustades ühtse tootmis- ja ettevõtlusala. Planeeringuala lähiümbruses ei asu sellise funktsiooniga hoonestust, mida kavandatud taastuenergia tootmine ja muu tootmistegevus võiks häirida. Vallavalitsus on seisukohal, et planeeritav ehitustegevus sobib piirkonda arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust.

D. Detailplaneeringu menetlus

Detailplaneeringu algatamisest teavitati vallalehes Saaremaa Teataja 23.02.2023, maakonnalehes Saarte Hää! 04.03.2023, ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded 10.02.2023, Saaremaa valla veebilehel 10.02.2023 ning planeeringuala naabreid ja vastavaid ametiasutusi teavitati kirjalikult 13.02.2023 kirjaga nr 5-2/914-1.

Detailplaneeringu eelnõu esitati planeeringuala naabritele ja juurdepääsutee omanikele arvamuse avaldamiseks 22.01.2024 kirjaga nr 5-2/347-1 ja kooskõlastamiseks Päästeametile, Põllumajandus- ja Toiduametile ning Transpordiametile 22.01.2024 kirjaga nr 5-2/346-1. Kirjas määratud tähtaja jooksul esitati üks arvamus riigi omandis oleva Luguse katastriüksuse valitsema volitatud asutuse Maa-ameti poolt. Maa-ametil oma 26.01.2024 kirjas nr 6-3/23/2857-3 puuduvad vastuväited Tiigi detailplaneeringu lahendusele.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeamet 29.01.2024 kirjaga nr 7.2-3.4/430-2, Transpordiamet 02.02.2024 kirjaga nr 7.2-2/24/1006-2 ja Põllumajandus- ja Toiduamet 24.01.2024 6.2 kirjaga nr 6.2-6/803-1. Põllumajandus- ja Toiduamet oma kirjas tõi muu hulgas välja, et paneelide ja piirdeaedade projekteerimisel tuleb arvestada eesvoolu hooldamiseks mehhanismidega teenindusmaa vajadusega ning ehitiste projekt(id) kooskõlastada Põllumajandus- ja Toiduameti Lääne regiooni Kuressaare esindusega.

Planeeringulahenduse koostamisel on tehtud koostööd Elektrilevi OÜ-ga (24.01.2024 kooskõlastus nr 0718505937).

E. Kokkuvõte

Saaremaa Vallavalitsus leiab, et 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.

Detailplaneering viiakse ellu vastavalt detailplaneeringu seletuskirja peatükile 3 järgmiselt:

1. Olemasoleva katastriüksuse sihtotstarve on 5% tootmismaa ja 95% maatulundusmaa. Kavandatava planeeringuga muudetakse katastriüksuse sihtotstarve 25% tootmismaaks (T) ja 75% maatulundusmaaks (M); krundi kasutamise sihtotstarbe muutmine 25% elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maaks (OE) ning 75% põllumajandusmaaks (MP).
2. Juurdepääsutee ja tehnovõrkude servituutide seadmine.
3. Sikassaare poldri toimimiseks maaparandusühistu moodustamine ja poldri töökorras hoidmine. Enne päikesepargi rajamist hinnata poldridrenaaži ning kuivenduskraavide seisukorda ja vajadusel teostada rekonstrueerimistöid.
4. Ehitusprojekti koostamine ning ehitusloa taotlemine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule.
5. Päikesepargi ja sellega seotud vajaliku taristu rajamine.
6. Kasutusloa taotlemine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule planeeritavatele ehitistele.
7. Päikesepargi amortiseerumisel ja võimalikul paneelide likvideerimisel taastuvenergia tootmine lõpetatakse ning maakasutus taastatakse planeeringueelsele olukorrale sihtotstarbega maatulundusmaa.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 134 ja 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. Võtta vastu ja suunata avalikule väljapanekule Sikassaare külas Tiigi detailplaneering (DP Projektbüroo OÜ töö nr 12-22-DP, toodud korralduse lisana), mille eesmärgiks on

ehitusõiguse määramine päikesepargi rajamiseks ja katastriüksuse sihtotstarbe muutmise vajaduse määramine.

2. Korraldus jõustub teatavastegemisega.

Detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine on menetlustoiming, millega ei teki huvitatud isikule õigustatud ootust, et Saaremaa Vallavalitsus detailplaneeringu kehtestab. Menetlustoimingud on vaidlustatavad koos haldusaktiga, milleks on detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise korraldus.

(digitaalselt allkirjastatud)

Mikk Tuisk
vallavanem

(digitaalselt allkirjastatud)

Aivar Rahno
vallasekretär