



OTSUS

Kuressaare

30. märts 2023 nr 1-3/27

Sikassaare küla Mati detailplaneeringu algatamine

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 17.10.2022 nr 5-2/5856-1) detailplaneeringu algatamiseks Sikassaare küla Mati katastriüksusel. 23.11.2022 esitati täiendatud taotlus, kus on loobunud tootmishoonete ehitamise soovist. Detailplaneeringuala suurus on ca 39 ha ja see hõlmab Sikassaare külas Mati katastriüksust (katastritunnus 27003:001:0556, 100% maatulundusmaa, pindala 38,75 ha). Detailplaneeringu nimetus on Mati detailplaneering.

Detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt on detailplaneeringu eesmärgiks olemasoleva katastriüksuse jagamine, moodustatavate katastriüksuste sihtotstarbe määramine, üldplaneeringu muutmise ettepaneku esitamine, planeeritava tootmismaa sihtotstarbega katastriüksustele ehitusõiguse määramine päikesepargi rajamiseks, liikluskorralduse põhimõtete, tehnovõrkude, trasside ja rajatiste asukoha määramine, haljastuse põhimõtete ja ulatuse määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks, seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kitsenduste ja servituutide ulatuse määramine.

A. Olemasolev olukord

Planeeringualal kehtiv detailplaneering puudub. Planeeringuala asub Sikassaare küla lõunapoolses osas Kuressaare linna piiri lähedal. Mati katastriüksus pindalaga 38,75 ha piirneb maatulundusmaa sihtotstarbega Marguse (katastritunnus 27003:001:0545), Pumpla (katastritunnus 27003:001:0978, tootmismaa 5%), Haagi (katastritunnus 43301:001:0827), Kommeli (katastritunnus 27003:001:0041) ja Väravavahi (katastritunnus 27003:001:0170) katastriüksustega, elumumaa sihtotstarbega Männituka tn 6 (katastritunnus 27003:001:0241) katastriüksusega, ärimaa sihtotstarbega Ringtee 4a (katastritunnus 27003:001:0870), Põlluvälja tee 5 (katastritunnus 27003:001:0791), Põlluvälja tee 7 (katastritunnus 43301:001:0094), Põlluvälja tee 11 (katastritunnus 27003:001:0797), Põlluvälja tee 13 (katastritunnus 27003:001:0798), Põlluvälja tee 15 (katastritunnus 27003:001:0799) katastriüksustega, tootmismaa sihtotstarbega Ringtee 12 (katastritunnus 71401:001:1108) ja Pikk tn 81 (katastritunnus 34901:001:0056) katastriüksustega, transpordimaa sihtotstarbega Sikassaare raadiomajakas (katastritunnus 27003:001:0090) ja 21140 Kuressaare-Sikassaare tee (katastritunnus 27003:001:0338) katastriüksustega. Kõlvikuliselt koosseisult koosneb Mati katastriüksus 32,97 ha haritavast maast, 1,22 ha looduslikust rohumaast, 1,07 ha metsamaast ja 3,49 ha muust maast. Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse alusel ulatub planeeringualale elektripaigaldise kaitsevöönd, maaparandussüsteemi maa-ala, maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevöönd, maaparandussüsteemi kalda veekaitsevöönd, avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, Kudjape peakraavi kalda veekaitsevöönd ja geodeetilise märgi kaitsevöönd. Tegemist on Sikassaare poldri alaga, 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.

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

C. Kaalutlused

Detailplaneeringuga kavandatakse päikesepargi rajamist. Huvitatud isik soovib Saaremaa tööstusettevõtetele pakkuda soodsat päikeseelektrit ja energia varustuskindlust ning toob välja, et tänaste elektrihindade valguses on väga oluline pakkuda piirkonna ettevõtetele alternatiivseid energiatarbimise võimalusi, et säilitada kohalike ettevõtete konkurentsivõime ning teatud juhtudel ka eksisteerimine ja kohalike töökohtade säilimine. Sunly AS omandas Mati kinnistu eesmärgiga pakkuda päikesepargi abil kohalikele ettevõtetele lahendust elektrihindade kallinemise ja ebastabiilsuse vastu, tuues välja ka, et otseliini kaudu on tulevase päikesepargiga võimalik liituda ettevõtetele kuue kilomeetri raadiuses. Sunly AS on ettevõtetega pidanud elektri otsemüügi läbirääkimisi.

Detailplaneeringu algatamise vajadus tuleneb planeerimisseaduse (PlanS) § 125 lõikest 3, mille alusel kohaliku omavalitsuse volikogu võib olulise avaliku huvi olemasolu korral algatada detailplaneeringu koostamise alal või juhul, mida PlanS § 125 lõigetes 1 või 2 ei ole ette nähtud. Seadusandja ei ole olulise avaliku huviga rajatisele andnud legaaldefiniitsiooni, see on määratlemata õigusmõiste, mis tuleb kohalikul omavalitusel kui planeerimislase tegevuse korraldajal igakordselt sisustada. Olulise avaliku huviga rajatis on ehitis, millest tulenev mõju ulatub mitmele kinnisasjale, mille ehitamise osas on suur avalik huvi. Mõjud võivad olla nii otsesed kui kaudsed, need võivad tuleneda mitte ainult rajatisest endast, vaid kaasnedagi nt visuaalse, liiklus- või loodusemõjuna. Tegemist ei ole detailplaneeringu koostamise kohustusega alaga või juhuga. Kuna aga tegemist on Kuressaare linna läheduses Sikassaare poldri alale kavandatava suure mastaabiga päikesepargiga, mis on kavandatud ühisplaneeringu kohasele haljasmaale, kuhu ei ole ühisplaneeringuga tootmismaa sihtotstarvet määratud, siis vallavolikogul on seisukohal, et tegemist on olulise avaliku huviga tegevusega ja kavandatud tegevuse võimaldamiseks tuleb koostada detailplaneering.

PlanS § 142 lõike 1 kohaselt on kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmise üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmise. Tulenevalt detailplaneeringu eesmärgist püstitada alale päikesepaneelid, tuleb katastriüksusele määrata osaliselt tootmismaa sihtotstarve. Kui detailplaneeringuga kavandatav päikesepaneelide ala ei ole kinnistu pindalast valdav (üle 51%), siis vallavolikogu seisukohast ei ole tegemist maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutusega ja tegevus on kooskõlas piirkonna maakasutuse põhijoontega.

Esialgse algatamise taotluse kohaselt planeeriti katastriüksusele ka tootmishooneid. Vallavolikogu on seisukohal, et hoonete ehitamine planeeringualale ei ole kooskõlas kehtiva ühisplaneeringuga. Ühisplaneeringu piirangute kaardi alusel asub alal Sikassaare poldri ala, mis on määratud ühisplaneeringuga väärtuslikuks maastikuelemendiks ning ühisplaneeringu seletuskirja alusel väärtuslikud maastikuelemendid säilitavad oma senise maakasutusfunktsiooni. Ala tootmishoonetega hoonestamisel ei jätku senine maakasutus, mistõttu ei ole hoonestamine võimalik. Huvitatud isik esitas täiendatud eskiisi, mille alusel tootmishooneid ei planeerita.

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 säilitamise. 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.

Algamise taotluse kohaselt soovitakse Mati katastriüksus jagada kaheks krundiks – üks maatulundusmaa maa ja teine 100% tootmismaa. Kui üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe muutmine toimub üle 51% moodustatava või olemasoleva katastriüksuse ulatusest, on tegemist juhtotstarbe ulatusliku muutmisega ja tegemist oleks üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga. Seetõttu on vallavolikogu seisukoht, et katastriüksuse jagamine ei ole võimalik. Kui soovitakse katastriüksust ikkagi jagada, siis päikesepargi ulatus moodustatava katastriüksuse ulatusest ei saa olla valdav (üle 51%).

Piirkonna katastriüksuste sihtotstarbed on valdavalt maatulundusmaad, lõunapoolses osas ka tootmismaad ja ärimaad. Ühisplaneeringus on planeeringualast lõunapoolne osa märgitud ettevõtlusala juhtfunktsiooniga alaks. Sikassaare poldri alal asuvad 3 elektrituulikut ja päikesepark ning vastavalt kehtivale Uuevärvava, Tiigi ja Sarapupõllu detailplaneeringule on poldri alale planeeritud elektrituulik ja Tiigi kinnistule kasvuhooned. Päikesepargi elementidena kasutatakse päikesepaneele, mis avaldavad visuaalset mõju avalikule ruumile ja elamualadele. Lähim elamu jääb planeeritavast päikesepargialast ca 80 m kaugusele kagu poole ning vahele jääb ca 50 m ulatuses kõrghaljastatud maa-ala. Seega võimalik visuaalne häiring puudub. Kuressaare-Sikassaare teelt (avalik ruum) ei ole planeeritav päikesepark kõrghaljastuse leviku tõttu vaadeldav. Ruumilise arengu mõistes jääb planeeringuala lisaks tootmismaale põllumajandusliku tegevusega maa-alaks, võimaldades päikesepaneelidest ja hoonestusaladest vabal territooriumil loomakasvatust või rohttaimede kogumist. Planeeringuala lähiümbruses ei asu sellise funktsiooniga hoonestust, mida kavandatav taastuenergia tootmine ja muu tootmistegevus võiks häirida. Vallavolikogu on seisukohal, et planeeritav ehitustegevus sobib piirkonda arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust.

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 10.03.2023. a lepingu nr 2-7.7/58-1 huvitatud isikuga detailplaneeringu koostamise ja finantseerimise seotud asjaolude kokku leppimiseks.

Eeltoodust lähtudes ning aluseks võttes planeerimisseaduse § 128 lõike 1, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Sikassaare küla Mati detailplaneering, mille eesmärgiks on ehitusõiguse määramine päikesepargi rajamiseks ja katastriüksuse sihtotstarbe muutmise vajaduse määramine.
2. Detailplaneeringu nimetus on „Mati detailplaneering“.
3. Määrata planeeringuala suuruseks ca 39 ha vastavalt käesoleva otsuse lisale nr 1.
4. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt käesoleva otsuse lisale nr 2.
5. Otsus jõustub teatavakstegemisega.

Detailplaneeringu algatamine on menetlustoiming, millega ei teki huvitatud isikule õigustatud ootust, et Saaremaa Vallavolikogu detailplaneeringu vastu võtab või kehtestab. Menetlustoimingud on vaidlustatavad koos haldusaktiga, milleks on detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus.

(digitaalselt allkirjastatud)

Jaanus Tamkivi
volikogu esimees