



KORRALDUS

Kuressaare

05.12.2023 nr 2-3/1471

Sikassaare külas Mati detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Saaremaa Vallavolikogu 30. märtsi 2023. a otsusega nr 1-3/27 algatati Sikassaare küla Mati detailplaneering (edaspidi nimetatud *detailplaneering*).

Detailplaneeringuala suurus on ca 39 ha ja see hõlmab Sikassaare külas Mati katastriüksust (katastritunnus 27003:001:0556, 100% maatulundusmaa, pindala 38,75 ha). Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine päikesepargi rajamiseks ja katastriüksuse sihtotstarbe muutmise vajaduse määramine.

A. Detailplaneeringuga kavandatu

Detailplaneeringuga katastriüksuse piire ei muudeta. Detailplaneeringuga kavandatakse Mati katastriüksuse sihtotstarbe muutmist osaliselt tootmismaa sihtotstarbeks ja sellele alale ehitusõiguse määramist päikesepargi rajamiseks. Päikesepargi rajamiseks vajaliku taristu koosseisu kuuluvad päikesepaneelid koos inverterite, jaotuskilpide ja kaablitega ning keskpinge maakaabel kaitsevööndiga 2 m jaotuspunktiga ühendamiseks. Päikesepaneelid paigaldatakse maapinnale teraskonstruktsioonidele ja asetatakse ridadena üksteisest piisavale kaugusele arvestusega, et read teineteist ei varjutaks. Päikesepaneelide maa-ala suurim ehitisealune pind on 19,17 ha ja paneelide suurim kõrgus maapinnast 3 m. Päikesepargi rajamise eesmärk on piirkonna ettevõtetele alternatiivsete energiatarbimise võimaluste ja energia varustuskindluse pakkumine. Selleks planeeritakse otseliini lähimate ettevõtete territooriumile ja sealt edasi läbi jaotuspunkti taastuvenegiat soovivatele tarbijatele 6 km ulatuses. Enne päikesepargi rajamist hinnata poldridrenaaži ning kuivenduskraavide seisukorda ja vajadusel teostada rekonstrueerimistööd. Päikesepargile piirdeid ei kavandata, kuna need võivad takistada ulukite vaba liikumist. Lubatud on rajada ajutisi elektrikarjuseid.

Juurdepääs krundile on kavandatud Kuressaare-Sikassaare riigiteelt läbi eraomandis oleva Marguse katastriüksuse mööda mitteavalikku Sikassaare-Upa teed (tee nr 2700353) ja Marguse teed (tee nr 2700352). Juurdepääsutee kasutamiseks on tehakse juurdepääsuservituudi seadmise ettepanek. Päikeseelektrijaama ühendust võrguvaldajatega (Elektrilevi OÜ, Elering AS) käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata, kuid perspektiivselt on võimalik ühendus rajada Sikassaare 110/35/10 alajaamaga. Vee- ja kanalisatsioonilahenduse vajadus puudub ja detailplaneeringuga ei kavandata. 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.

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 planeerimisalase 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 koostamisega 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 vallavolikogu oli 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 muutmine üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine. Tulenevalt detailplaneeringu eesmärgist püstitada alale päikesepaneelid, tuleb katastriüksusele määrata osaliselt tootmismaa sihtotstarve. Kuna detailplaneeringuga kavandatav päikesepaneelide ala ei ole kinnistu pindalast valdav (üle 51%), siis ei ole tegemist maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutusega ja tegevus on kooskõlas piirkonna maakasutuse põhijoontega.

Ruumilise arengu mõistes jääb planeeringuala lisaks tootmismaa põllumajandusliku tegevusega maa-alaks, võimaldades päikesepaneelidest 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 kruvivaiasid, mis ei kahjusta maaparandussüsteemi.

Päikesepaneelide demonteerimise järgselt tuleb maa võtta kasutusse uuesti põllumajandusliku maana ning maa sihtotstarve muuta maatulundusmaaks.

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 Uuevärava, Tiigi ja Sarapupõllu detailplaneeringule on poldri alale planeeritud lisaks elektrituulik ja Tiigi kinnistule kasvuhooned. Päikesepargi elementidena kasutatakse päikesepaneele, mis võivad avaldada visuaalset mõju avalikule ruumile ja elamualadele. Lähim elamu jääb planeeritavast päikesepargialast ca 70 m kaugusele ida 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 tõttu vaadeldav. Ruumilise arengu mõistes jääb planeeringuala lisaks tootmismaale põllumajandusliku tegevusega maa-alaks, võimaldades päikesepaneelidest vabal territooriumil loomakasvatust või rohttaimede kogumist. Planeeringuala lähiümbruses ei asu sellise funktsiooniga hoonestust, mida kavandatav taastuenergia tootmine ja muu tootmistegevus võiks häirida.

Eelnevast tulenevalt vastab kavandatav tegevus kehtivale üldplaneeringule ja Saaremaa vald on seisukohal, et planeeritav hoonestus sobib piirkonda arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust.

D. Detailplaneeringu menetlus

Detailplaneeringu algatamisest teavitati vallalehes Saaremaa Teataja 13.04.2023, maakonnalehes Saarte Hää 15.04.2023, ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded 03.04.2023, Saaremaa valla veebilehel 04.04.2023 ning planeeringuala naabreid ja ametiasutusi teavitati kirjalikult 05.04.2023 kirjaga nr 5-2/2228-1.

Detailplaneeringu eelnõu esitati planeeringuala naabritele arvamuse avaldamiseks 16.10.2023 kirjaga nr 5-2/5513-1. Kirjas määratud tähtaja jooksul esitati üks arvamus Haagi katastriüksuse omaniku volitatud asutuse Maa-ameti poolt. Maa-amet oma 02.11.2023 kirjaga nr 6-3/23/6078-3 tõi välja, et planeeringulahenduse realiseerimisel tuleb tagada maaparandussüsteemi toimimine ning planeeringualal olev Sikassaare01 geodeetiline märk tuleb võimalusel säilitada selle praeguses asukohas, samuti peab olema tagatud juurdepääs ja geodeetiliste mõõtmiste läbiviimine geodeetilisel märgil. Kirjas on toodud nõuded ja tingimused geodeetilise märgi teisaldamise kohta. Maa-amet nõustub detailplaneeringu lahendusega tingimusel, et arvestatakse kirjas toodud märkustega. Detailplaneeringu seletuskirja on täiendatud tulenevalt Maa-ameti arvamusest.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeamet 13.11.2023 kirjaga nr 7.2-3.4/7108-2, Transpordiamet 11.11.2023 kirjaga nr 7.2-2/23/1623-5 ja Põllumajandus- ja Toiduamet 30.10.2023 kirjaga nr 6.2-6/9390-1. Planeeringulahenduse koostamisel on tehtud koostööd Elektrilevi OÜ-ga (31.08.2023 kooskõlastus nr 0021298439).

E. Kokkuvõte

Saaremaa vald 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:

- katastriüksuse sihtotstarbe muutmine 50% tootmismaaks ja 50% maatulundusmaaks;
- juurdepääsutee servituudi seadmine;

- Sikassaare poldri toimimiseks maaparandusühistu moodustamine ja poldri töökorras hoidmine. Enne päikesepargi rajamist hinnata poldridrenaazi ning kuivenduskraavide seisukorda ja vajadusel teostada rekonstrueerimistööd;
- ehitusprojekti koostamine ning ehitusloa taotlemine/ehitusteatise esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule;
- päikesepargi ja sellega seotud vajaliku taristu rajamine;
- kasutuslubade taotlemine/kasutusteatiste esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule ja planeeritavatele ehitistele;
- päikesepargi amortiseerumisel ja võimalikul paneelide likvideerimisel taastuenergia 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 Mati detailplaneering (DP Projektbüroo OÜ töö nr 11-22-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)
Kaire Müür
jurist vallasekretäri ülesannetes