



## KORRALDUS

Kuressaare

20.06.2023 nr 2-3/827

### **Kingli külas Aasa, Oosi ja Valteri detailplaneeringu algatamine**

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 27.04.2023 nr 5-2/2603-1) detailplaneeringu algatamiseks Kingli külas Aasa, Oosi ja Valteri katastriüksustel.

Detailplaneeringuala suurusega ca 12,2 ha hõlmab Kingli külas Aasa (katastritunnus 38601:001:0451, maatulundusmaa 100%, pindala 2,54 ha), Oosi (katastritunnus 38601:001:0450, maatulundusmaa 100%, pindala 6,52 ha) ja Valteri (katastritunnus 71401:001:3164, maatulundusmaa 100%, pindala 3,16 ha) katastriüksuseid. Aasa ja Oosi katastriüksuse omanikuga on sõlmitud hoonestusõiguse leping Kotka Valter OÜ kasuks 50 aastaks.

Detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt on detailplaneeringu eesmärgiks katastriüksuste sihtotstarbe muutmise vajaduse määramine, katastriüksustele ehitusõiguse määramine päikesepargi rajamiseks, kruntide arhitektuursete tingimuste määramine, liikluskorralduse põhimõtete, tehnovõrkude ja rajatiste asukoha määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks, seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kitsenduste ja servituutide ulatuse määramine. Detailplaneeringu nimetus on Aasa, Oosi ja Valteri detailplaneering.

#### **A. Olemasolev olukord**

Alal ei ole kehtivat detailplaneeringut. Planeeringuala on hoonestamata. Katastriüksus koosneb järgnevatest kõlvikutest: looduslik rohuma, haritav maa, muu maa ja metsamaa. Planeeringualal asub suures osas maaparandushoiala.

Planeeringuala piirneb maatulundusmaa sihtotstarbega Pendu (katastritunnus 38601:001:0585), Lepiku (katastritunnus 38601:001:0205), Jussheina (katastritunnus 38601:001:0142), Madise (katastritunnus 38601:001:0087), Koidu (katastritunnus 38601:001:0203), Saadu (katastritunnus 71401:001:3165), Siloaugu (katastritunnus 71401:001:0164) ja Kingli-Soo (katastritunnus 38601:001:0176) katastriüksustega.

Juurdepääs planeeringualale on avalikult Siloaugu teelt 3860189 ja edasi erateelt läbi Siloaugu (katastritunnus 71401:001:0164) katastriüksuse. Alternatiivina saab kasutada avalikku Karjääri teed 3860024 ja edasi üle Kaduramäe eratee 3860186 läbi Kuke (katastritunnus 38601:001:0302), Mardi (katastritunnus 38601:001:0254), Pärdi (katastritunnus 38601:001:0248), Luhamaa (katastritunnus 38601:001:0586), Heinamaa (katastritunnus 38601:001:0412), Sonni (katastritunnus 38601:001:0588) ja Jussheina (katastritunnus 38601:001:0142) katastriüksuste.

## **B. Kehtiv üldplaneering**

Laimjala Vallavolikogu 26. märtsi 2010. a otsusega nr 1-1/4 kehtestatud Laimjala valla üldplaneeringu (edaspidi nimetatud *üldplaneering*) seletuskirja ptk-s 2 on toodud, et detailplaneeringu koostamise kohustuseta aladel tuleb detailplaneering koostada, kui soovitakse maaüksuse sihtotstarbe muutmist äri- või tootmiskaas. Üldplaneeringu järgselt planeeritavale alale juhtotstarvet ei ole määratud.

Planeeringuala asub suures osas maaparandushoiualal. Vastavalt üldplaneeringu seletuskirja ptk-le 3.12 tuleb maaparandussüsteemide kasutamisel lähtuda maaparandusseadusest. Maaparandussüsteemidel tehtavad muudatused maakasutuses tuleb kooskõlastada maaparandusbürooga (nüüdne Põllumajandus- ja Toiduamet). Üldplaneeringus päikesepaneelide rajamist ei ole käsitletud.

Üldplaneeringu seletuskirja ptk 3.4 kohaselt reserveeritakse tootmiskaas arendamiseks olemasolevate tootmishoonete teeninduskaas, mis ei ole veel katastrisse kantud. Tootmiskaas on lubatud kõikjal, kus seda ei välista kehtivatest õigusaktidest või sellest planeeringust tulenevad piirangud. Ptk 8.4. on toodud, et elamu-, tootmis- ja ärimaade arendamine toimub reeglina eraarendaja soovil ja rahastamisel.

## **C. Kaalutlused**

Detailplaneering algatatakse planeerimisseaduse § 125 lg 2 alusel, kuna üldplaneeringust tulenevalt tuleb detailplaneering koostada, kui soovitakse maaüksuse sihtotstarbe muutmist äri- või tootmiskaas. Üldplaneeringus ei ole maa-alale juhtotstarvet määratud, seega kavandatav tegevus ei ole üldplaneeringuga vastuolus.

Planeeringuala lähiala on valdavalt metsamaa, haritav maa ja muu maa. Lähipiirkonnas hoonestus puudub, tegu on Kingli küla põhjaosaga, mis on hõredalt asustatud piirkond. Väljakujunenud Kingli külakeskus asub planeeringualast ca 1,2 km kaugusel. Planeeringuala piirneb üldplaneeringu joonise kohaselt väärtuslike põllumaadega, metsamaadega ja juhtotstarbeta maadega. Üldplaneeringu kohaselt asub kõrval katastriüksusel reserveeritud tootmiskaas Kingli silohoidla.

Päikeseenergia tootmisega ei kaasne keskkonnanäringuid nagu müra, hais või õhusaaste, paneelide paigaldamisega kaasneb vaid mõningane visuaalne mõju. Kuna kavandatavad paneelid asuvad küla hoonestusalast kaugemal ning paneelide ja hoonete vahele jääb haritav maa ja metsamaa kõlvikud, siis eeldatavalt ei ole visuaalne mõju hoonestatud alale suur.

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi *KeHJS*) § 6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu ega kavandata KeHJS § 6 lg 2 nimetatud valdkonda kuuluvat tegevust. Samuti ei kuulu tegevus KeHJS § 33 lg 2 kohaselt tegevuste hulka, mille puhul tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhinnang. Seega ei ole antud juhul kavandatud tegevuse puhul kohustuslik keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ega ka selle algatamise vajaduse kaalumise eelhinnangu koostamise kaudu, mistõttu pole võimalik ega ka vajalik keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise või algatamata jätmise üle kaalutlusotsuse langetamine.

## **D. Kokkuvõte**

Detailplaneeringu algatamise tähtaega on pikendatud vallavalitsuse 23.05.2023 kirjaga nr 5-2/2603-2.

Saaremaa Vallavalitsus saatis vastavalt planeerimisseaduse § 127 lõikele 1 Põllumajandus ja Toiduametile (PTA) 23.05.2023 kirjaga nr 5-2/3051-1 detailplaneeringu algatamise taotluse koos eskiisiga seisukoha saamiseks. PTA on oma 31.05.2023 kirjas nr 6.2- 6/4737-1 andnud lähteseisukohad, millega detailplaneeringu koostamisel arvestatakse.

Detailplaneeringu algatamise hetkeks kogutud informatsiooni põhjal ei ole vaja detailplaneeringu koostamise käigus teha eraldi täiendavaid uuringuid. Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vaja teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.

Saaremaa Vallavalitsus on sõlminud 13. juunil 2023. a lepingu nr 2-7.7/153-1 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 Kingli külas Aasa, Oosi ja Valteri detailplaneering, mille eesmärk on ehitusõiguse määramine päikesepargi ja selle toimimiseks vajalike ehitiste rajamiseks, katastriüksuste sihtotstarbe muutmine tootmiskaas ja avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine.
2. Detailplaneeringu nimetus on „Aasa, Oosi ja Valteri detailplaneering“.
3. Määrata planeeringuala suuruseks ca 12,2 ha vastavalt korralduse lisale 1.
4. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt korralduse lisale 2.
5. Korraldus jõustub teatavastegemisega.

Korraldust on võimalik vaidlustada haldusmenetluse seaduses sätestatud korras esitades vaide Saaremaa Vallavalitsusele või halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras esitades kaebuse Tallinna Halduskohtule 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamisest.

(digitaalselt allkirjastatud)

Mikk Tuisk  
vallavanem

(digitaalselt allkirjastatud)

Aivar Rahno  
vallasekretär