



KORRALDUS

Kuressaare

20.02.2024 nr 2-3/165

Kingli külas Aasa, Oosi ja Valteri detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Saaremaa Vallavalitsuse 20. juuni 2023. a korraldusega nr 2-3/827 algatati Kingli külas Aasa, Oosi ja Valteri detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*).

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 eesmärgiks on ehitusõiguse määramine päikesepargi ja selle toimimiseks vajalike ehitiste rajamiseks, katastriüksuste sihtotstarbe muutmine tootmiskaas ja avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine.

A. Detailplaneeringuga kavandatu

Detailplaneeringuga ei moodustata uusi krunte ja olemasolevate katastriüksuste piire ei muudeta. Planeeringualale rajatakse päikesepaneelid, inverterid, jaotuskilbid ja muu taristu taastuenergia tootmiseks. Katastriüksuste sihtotstarbed muudetakse tootmiskaas, kruntide kasutamise sihtotstarbed muudetakse elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise kaas (OE 100%). Aasa, Oosi ja Valteri kruntidele on lubatud maapinnast kuni 5 m kõrgused ehitised ja kuni 10,67 ha (kruntidel vastavalt: Aasa 1,86 ha, Oosi 6,01 ha ja Valteri 2,80 ha) suuruse ehitisealuse pindalaga päikesepark. Päikeseelektrijaama tootmissuunaline võimsus on 20 MVA ja tarbimissuunaline võimsus 10 MVA. Päikesepargi võimalikul amortiseerumisel ja tegevuse lõpetamisel on võimalik rajatiste alust maad kasutusele võtta uuesti täies mahus maatulundusmaana.

Planeeringualale pääseb munitsipaalomandis olevalt Kingli siloaugu teelt (katastritunnus 38601:001:0616) läbi Siloaugu (katastritunnus 71401:001:0164) katastriüksuse ja Karjääri teelt (katastritunnus 38601:001:0501) Kaduramäe tee nr 3860186 kaudu 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. Juurdepääsuteede kasutamine eeldab nimetatud katastriüksustele realservituutide seadmist. Pendu (katastritunnus 38601:001:0585), Lepiku (katastritunnus 38601:001:0205) ja Koidu (katastritunnus 38601:001:0203) katastriüksustele juurdepääs tagatakse läbi Aasa ja Oosi kinnistute teeservituudi seadmise. Parkimisala mõõtmetega 20x14 m on planeeritud Valteri katastriüksusele inverterjaama lähedusse. Päikesepargi piiramiseks ja võimalikeks koduloomade karjatamiseks võib rajada loodusesse sulanduva värvitooniga metallkeevisaia kõrgusega kuni 2,0 m. Väikeulukitele liikumisvabaduse tagamiseks saab piirde rajamisel valida piisava võrgusilma suuruse (ca 15-20 cm). Planeeringualal säilitatakse maksimaalselt päikesepaneelide asukohtadest kõrvale jääv looduslik

keskkond. Pärast ehitustegevuse lõpetamist tuleb teostada ehitismõjuga piirkonna korrastamine ja haljastamine, et oleks tagatud planeeringualal võimalikult ligilähedane planeeringueelne olukord.

Päikesepaneelide ühendamiseks võrguga rajatakse alalisvoolu kaabeldus päikesepaneelidest inverteriteni. Edasi rajatakse vahelduvvoolu kaabeldus päikesepargi jaotuskilpideni ja sealt edasi Valteri kinnistule planeeritava inverterjaamani. Toodetud elektrienergia suunatakse inverterjaamast rajatava kõrgepingekaabliga läbi Madise (katastritunnus 38601:001:0087), Mäeotsa (katastritunnus 38601:001:0191), Matu (katastritunnus 38601:001:0109, 71401:001:3366), Kingli sootee (katastritunnus 38601:001:0617) ja Aia (katastritunnus 71401:001:3638) katastriüksuste ning rajatakse alajaam Aia (katastritunnus 71401:001:3638) katastriüksusele Orissaare – Valjala 35-110kV õhuliiniga ühendamiseks. Ühendus teostatakse vastavalt Elering AS liitumislepingule. Veevarustuse ja kanalisatsiooni vajadused puuduvad. Päikesepargi maa-alal esinevad sademeveed suunatakse paneelidelt pinnasesse ja sealt edasi drenaažisüsteemi ning kraavitusse või immutatakse drenaaživabal maa-alal pinnasesse. Planeeringuga on kavandatud teeservituudid ja isiklikud kasutusõigused tehnovõrkudele.

B. Kehtiv üldplaneering

Laimjala Vallavolikogu 26. märtsi 2010. a otsusega nr 1-1/4 kehtestatud Laimjala valla üldplaneeringu (edaspidi *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 ei ole käsitletud päikesepaneelide rajamist.

Üldplaneeringu seletuskirja ptk 3.4 kohaselt reserveeritakse tootmiskaas arendamiseks olemasolevate tootmishoonete teenindusmaa, 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 algatati 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 on üldplaneeringuga kooskõlas.

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, lähim elamu jääb planeeringualast ca 800 m edela suunas. Planeeringuala piirneb üldplaneeringu joonise kohaselt väärtuslike põllumaadega, metsamaadega ja juhtotstarbeta maadega. Üldplaneeringu kohaselt asub kõrval katastriüksusel reserveeritud tootmiskaas Kingli silohoidla.

Päikeseenergia tootmisega ei kaasne keskkonnahäiringuid 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 haritava maa ja metsamaa kõlvikud, siis eeldatavalt ei ole visuaalne mõju hoonestatud alale suur.

D. Detailplaneeringu menetlus

Detailplaneeringu algatamisest teavitati valla kodulehel 03.07.2023, maakonnalehes Saarte Hääli 01.07.2023 ja vallalehes Saaremaa Teataja 13.07.2023. Ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded avaldati teade (nr 2091161) 03.07.2023 ja planeeringuala naabreid teavitati kirjalikult 03.07.2023 kirjaga nr 5-2/3816-1.

Detailplaneeringu eskiislahendus esitati planeeringuala naabritele arvamuse avaldamiseks 21.12.2023 kirjaga nr 5-2/6915-1. Lepiku ja Koidu kinnistute esindaja avaldas 03.01.2024 kirjalikult arvamust, milles soovis servituudi seadmist Lepiku ja Koidu kinnistute kasuks ning vastavalt sellele täiendati detailplaneeringut. Lisaks avaldas arvamust Maa-amet, kes tõi välja, et kinnisasja omanikul on õigus kasutusvaldusega koormatud kinnisasja reaalservituudiga koormata ainult kasutusvaldaja nõusolekul (servituudi vajadusega alad puudutavad ka põllumajandusliku kasutusvaldusega kaetud katastriüksuseid). Eelpool nimetatud informatsioon on võetud teadmiseks.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Põllumajandus- ja Toiduamet 09.01.2024 kirjaga nr 6.2-6/372-1. Planeeringulahenduse koostamisel on tehtud koostööd Elering AS-ga (15.01.2024 on väljastatud tehnilised tingimused Kotka PV elektrivõrguga ühendamiseks). Elering AS-ile on saadetud planeeringulahendus kooskõlastamiseks, kuid 05.02.2024 e-kirjas ei pidanud ta antud projekti kooskõlastamist vajalikuks.

E. Kokkuvõte

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. katastriüksuste sihtotstarbe muutmine 100% tootmiskaas;
2. juurdepääsuteede ja tehnovõrkude servituutide/isiklike kasutusõiguste seadmine;
3. ehitusprojekti koostamine ja ehitusloa taotlemine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule;
4. päikesepargi ja sellega seotud vajaliku taristu rajamine;
5. kasutusloa taotlemine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule;
6. päikesepargi amortiseerumisel ja võimalikul paneelide likvideerimisel taastuenergia tootmine lõpetatakse ning maakasutus taastatakse planeeringueelsele olukorrale sihtotstarbega maatulundusmaas.

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 Kingli külas Aasa, Oosi ja Valteri detailplaneering (DP Projektbüroo OÜ töö nr 04-23-DP, toodud korralduse lisana), mille eesmärgiks on ehitusõiguse määramine päikesepargi ja selle toimimiseks vajalike ehitiste rajamiseks, katastriüksuste sihtotstarbe muutmine tootmiskaas ja avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha 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