



## OTSUS

Kuressaare

28. märts 2024 nr 1-3/17

### **Lahekülas Laheritsu detailplaneeringu algatamine**

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 16.01.2024 nr 5-2/257-1) detailplaneeringu algatamiseks Lahekülas Laheritsu katastriüksusel (katastritunnus 71401:001:3676, 100% maatulundusmaa, pindala 9,96 ha). Planeeringuala suurus on ca 10 ha, planeeringuala on toodud otsuse lisas nr 1 oleval asendiplaanil. Detailplaneeringu nimetus on Laheritsu detailplaneering.

Detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt on detailplaneeringu eesmärgiks katastriüksuse sihtotstarbe muutmise vajaduse määramine, katastriüksusele ehitusõiguse määramine päikesepargi ja seda teenindava taristu (alajaam, inverterid, ühenduskaablid) rajamiseks, liikluskorralduse põhimõtete 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. Ala asub Kuressaare linna piirist ca 230 m kaugusel, Kuressaare-Kihelkonna-Veere tee läheduses. Planeeringualale on olemasolev juurdepääs munitsipaalomandis oleva Kuuse tee kaudu. Kõlvikuliselt koosseisult koosneb ala 7,99 ha haritavast maast, 1,46 ha metsamaast ja 0,51 ha muust maast.

Planeeringuala piirneb elamumaa sihtotstarbega Mõisa tee 9 (katastritunnus 34801:005:0143), Pargi tee 7 (katastritunnus 34801:005:0084), 34801:005:0084, Sidema tee 6 (katastritunnus 34801:005:0091), Sidema tee 7 (katastritunnus 34801:005:0092), Kuuse põik 8 (katastritunnus 34801:005:0104), Kuuse põik 5 (katastritunnus 34801:005:0102), Kuuse põik 6 (katastritunnus 71401:001:0822) ja Kahu (katastritunnus 27001:001:0264) katastriüksustega, transpordimaa sihtotstarbega Kuuse tee (katastritunnus 71401:001:2208) ja 78 Kuressaare-Kihelkonna-Veere tee (katastritunnused 71401:001:2259 ja 71401:001:2209) katastriüksustega, maatulundusmaa sihtotstarbega Tammela (katastritunnused 34801:005:0133), Kriisi (katastritunnus 34801:005:0028), Kotka (katastritunnus 34801:005:0168) ja Mäe (katastritunnus 71401:001:3675) katastriüksustega ning ärimaa sihtotstarbega Tööstuse (katastritunnus 71401:001:2254) katastriüksustega.

Ehitisregistri andmetel on katastriüksusel Sikassaare-Nasva 110 kV õhuliin. Planeeringualale ulatuvad elektripaigaldise kaitsevöönd ja avalikult kasutatava tee kaitsevöönd. Planeeringualal on olemasolevad kraavid ja põhjapoolses osas Sidema planeeringuala lähedal piirdeaiad ning väikeehitised.

## 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, kaubandus-teenindusala ja puhkeotstarbelise ala juhtotstarvetega alal. Päiksepark on kavandatud haljasmaa juhtotstarbega alale. Haljasmaa juhtotstarbega alal lubatud sihtotstarbed on maatulundusmaa, sotsiaalmaa ja elamumaa. Haljasmaa juhtotstarve on antud nii aktiivsest kasutusest väljas olevale haljasmaale linna administratiivpiirides kui ka maatulundusmaale valla territooriumil. Vastavalt ühisplaneeringu seletuskirja ptk-le 4.3 antakse haljasmaal ehitusõigus kinnistule, mille ehitusala ei paikne planeeringuga määratud rohevõrgustiku tuumalal, toetuskõlbulikul põllumaal ega inventeeritud vääriselupaiga alal. Kinnistu, millele ehitusõigust taotletakse, on üldjuhul vähemalt 2 ha, erandkorras omavalitsuse kaalutusõiguse alusel ka väiksem, kui kinnistu hoonestamine on kooskõlas piirkonna maakasutuse põhijoontega.

Ühisplaneeringu piirangute kaardi alusel asub planeeringualal väärtuslik maastikuelement Kellamäe mõisa park. Väärtuslikud maastikuelemendid säilitavad oma senise maakasutusfunktsiooni.

## C. Kaalutlused

Detailplaneeringuga kavandatakse päikesepargi rajamist. Päikesepark klassifitseerub tootmismaa sihtotstarbega maakasutuse tegevusvaldkonda. Päikesepark on kavandatud ühisplaneeringuga määratud haljasmaa juhtotstarbega alale, kuhu ei ole lubatud määrata tootmismaa sihtotstarvet.

Tegemist ei ole detailplaneeringu koostamise kohustusega alaga või juhuga. Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb planeerimisseaduse (edaspidi *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 huvile andnud legaaldefiniitsiooni, see on määratlemata õigusmõiste, mis tuleb kohaliku omavalitsuse üksusel kui planeerimisalase tegevuse korraldajal igakordselt sisustada. Tegemist ei ole olulise avaliku huviga rajatisega ning eeldatavalt päikesepargi ehitamise osas puudub suur avalik huvi, küll aga võib avalikuks huviks lugeda üldplaneeringus seatud tingimuste täitmise tagamist, kuna üldplaneeringus sätestatud maakasutus- ja ehitustingimused on eelkõige ühiskondlik kokkulepe ning vastavalt *PlanS* § 74 lõikele 5 on üldplaneering detailplaneeringute koostamise aluseks. Kuna tegemist on päikesepargiga, mis on kavandatud ühisplaneeringu kohasele haljasmaale, kuhu ei ole ühisplaneeringuga tootmismaa sihtotstarvet lubatud, siis vallavolikogu on seisukohal, et tegemist on olulise avaliku huviga tegevusega ja kavandatud tegevuse võimaldamise kaalumiseks tuleb koostada detailplaneering.

Planeeringuala ei asu ühisplaneeringuga määratud rohevõrgustiku tuumalal, toetuskõlbulikul põllumaal ega inventeeritud vääriselupaiga alal. Piirkonna katastriüksuste sihtotstarbed on valdavalt maatulundusmaad ja elamumaad, vähemal määral ka tootmismaad ja ärimaad. Päikesepargi elementidena kasutatakse päikesepaneele, mis võivad avaldada visuaalset mõju avalikule ruumile ja elamualadele. Lähim elamu jääb planeeritavast päikesepargialast ca 50 m kaugusele lõuna poole. Olemasolevate elamute ja päikesepargi vahele on võimalik jätta kõrghaljastust. Seega võimalik visuaalne häiring on minimaalne. Kuressaare-Kihelkonna-Veere teelt (avalik ruum) ei ole planeeritav päikesepark kõrghaljastuse tõttu oluliselt 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 taastuvenergia tootmine võiks häirida. Päikesepaneelide demonteerimise järgselt

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

Tulenevalt detailplaneeringu eesmärgist püstitada alale päikesepaneelid, tuleb katastriüksusele määrata osaliselt tootmismaa sihtotstarve. Algamise taotluses toodud eskiisi alusel kavandatakse ca 5,07 ha ehitisealuse pinnaga päikeparki, mis on katastriüksuse pindalast üle 50%. PlanS § 142 lõike 1 kohaselt on kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine. Kuna haljasmaa juhtotstarve osakaal ei ole 100% katastriüksuse pindalast, siis ei ole võimalik nii suurt ehitisealust pindala planeeringuga määrata ilma, et tegemist ei oleks juhtotstarbe ulatusliku muutusega. Detailplaneering võib põhjendatud vajaduse korral teha ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks, kuid antud juhul ei ole üldplaneeringu juhtotstarbe muutmine põhjendatud, kuna planeeringuala ei piirne ettevõtlusala juhtotstarbega ning ühepereelamute lähedusse ettevõtlusala määramine võib tekitada häiringuid. Seega tuleb alal säilitada valdav haljasmaa funktsioon, mida on võimalik võtta peale päikesepaneelide amortiseerumist uuesti kasutusele põllumajandusmaana. Seega detailplaneeringuga kavandatav päikesepaneelide ala ei saa olla kinnistul asuvast haljasmaa juhtotstarbega alast valdav (üle 51%), sel juhul ei ole tegemist maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutusega ja tegevus on kooskõlas piirkonna maakasutuse põhijoontega. Planeeringu koostamisel tuleb arvestada, et haljasmaa juhtotstarbest valdav osa jääks paneelide alusest alast välja, sel juhul on detailplaneering ühisplaneeringuga kooskõlas.

Eelnevast tulenevalt vastab kavandatav tegevus kehtivale ühisplaneeringule ja vallavolikogu on seisukohal, et planeeritav päikesepark 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 või algatamata jätmise üle kaalutlusotsuse langetamine.

#### **D. Kokkuvõte**

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.

Detailplaneeringu algatamise tähtaega on pikendatud 13.02.2024 kirjaga nr 5-2/257-2.

Vallavalitsus on sõlminud 26. veebruaril 2024. a lepingu nr 2-7.7/28-1 huvitatud isikuga detailplaneeringu koostamise ja finantseerimisega 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 Lahekülas Laheritsu detailplaneering, mille eesmärgiks on ehitusõiguse määramine päikesepargi rajamiseks ja katastriüksuse sihtotstarbe muutmise vajaduse määramine.

2. Detailplaneeringu nimetus on „Laheritsu detailplaneering”.
3. Määrata planeeringuala suuruseks ca 10 ha vastavalt otsuse lisale nr 1.
4. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt otsuse lisale nr 2.
5. Otsus jõustub teatavastegemisega.

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

(digitaalselt allkirjastatud)

Jaanus Tamkivi  
volikogu esimees