



KORRALDUS

Kuressaare

14.01.2025 nr 2-3/32

Lahekülas Laheritsu detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Saaremaa Vallavolikogu algatas 28. märtsi 2024. a korraldusega nr 1-3/17 Lahekülas Laheritsu detailplaneeringu (edaspidi *detailplaneering*).

Detailplaneeringuala suurusega ca 10 ha hõlmab Lahekülas Laheritsu katastriüksust (katastritunnus 71401:001:3676, 100% maatulundusmaa, pindala 99 597 m²). Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine päikesepargi rajamiseks ja katastriüksuse sihtotstarbe muutmise vajaduse määramine.

A. Detailplaneeringuga kavandatu

Detailplaneeringuga katastriüksuse piire ei muudeta. Detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus päikesepargi ja seda teenindava taristu (alajaam, inverterid, jaotuskilbid ja kaablid) rajamiseks ning katastriüksuse sihtotstarbe muutmise vajaduse määramise. Hoonestust ei planeerita. Paneelid paigaldatakse maapinnale teraskonstruksioonidele ja asetatakse ridadena üksteisest piisavale kaugusele arvestusega, et read teineteist ei varjutaks. Päikesepaneelide suurim ehitisealune pind on 35 000 m², alajaama suurim lubatud ehitisealune pind on 60 m² ja paneelide suurim lubatud kõrgus maapinnast on 5 m. Krundi kasutamise sihtotstarve ja osakaal on 35% elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa (OE) ning 65% looduslik maa (HL). Toodetud elektrienergia suunatakse alajaamast automaatselt Laheritsu katastriüksust läbiva Nasva-Sikassaare 10 kV maakaabli kaudu Nasva alevikus paiknevasse Five Wind Energy OÜ tootmisüksusesse.

Juurdepääsuks on planeeritud 78 Kuressaare-Kihelkonna-Veere teelt läbi munitsipaalomandis olevate Sidema tee ja Kuuse tee. Päikesepargi ehitustegevuse ja hilisema eksploatatsiooni käigus ei kasutata suuregabariidilisi veokeid ega raskeveoseid. Päikesepargi ehitaja garanteerib ehitustegevusega kaasnevate võimalike kahjustuste tekkimisel koostöös valla teedeteenistusega juurdepääsuteede remondi, puhtuse ja korrashoiu.

Planeeritava ala piirkondades, kus ehitustegevust ei kavandata, säilitatakse maksimaalselt olemasolev looduslik keskkond. Päikesepargi piiramiseks ja võimalikeks koduloomade karjatamiseks võib rajada loodusesse sulanduva värvitooniga metallkeevisaia kõrgusega kuni 2,0 m.

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 2 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 detailplaneeringu algatamisel olnud 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 tootmismaa 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. Detailplaneeringuga kavandatav tootmismaa (3,60 ha) hõlmab haljasmaa juhtotstarbega maa-alast (7,99 ha) kuni 45%. *PlanS* § 142 lõike 1 kohaselt on kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine. *PlanS* seletuskirjas on selgitatud, et

maakasutuse juhtotstarve on üldplaneeringuga määratav maa-ala kasutamise valdav (üle 51%) otstarve, mis annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunad. Seega üldplaneeringujärgne maakasutuse juhtotstarve võimaldab ka mõningaid kõrvalekaldeid üldplaneeringuga sätestatud maakasutusest eeldusel, et juhtotstarbele vastav kasutus on valdav ja see ei mõjuta oluliselt planeeringu põhilahendust. Maa-ala valdava otstarbe järgimine ei tähenda ilmtingimata, et maa-alal ei võiks olla üksikuid kinnistuid, millel on teistsugune otstarve. Tingimuseks on, et juhtotstarbele vastav kasutus jääb asjaomasel alal valdavaks ning oluliselt ei mõjutata üldplaneeringu põhilahendust. Ühisplaneeringus ei ole välja toodud, mis on maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine ühisplaneeringu tähenduses. Kuna detailplaneeringuga kavandatav päikesepaneelide ala (ca 45%) ei ole katastriüksusel asuvast haljasmaa juhtotstarbega alast valdav (üle 51%), ei ole tegemist maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutmisega ja tegevus on kooskõlas piirkonna maakasutuse põhijoontega.

Eelnevast tulenevalt vastab kavandatav tegevus kehtivale ühisplaneeringule ja vallavalitsus on seisukohal, et planeeritav päikesepark sobib piirkonda, arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust.

D. Detailplaneeringu menetlus

Detailplaneeringu algatamisest teavitati maakonnalehes Saarte Hääl 20.04.2024, vallalehes Saaremaa Teataja 11.04.2024, ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded 08.04.2024 ja Saaremaa valla veebilehel 09.04.2024. Planeeringuala naabreid ja vastavaid ametiasutusi teavitati kirjalikult 09.04.2024 kirjaga nr 5-2/2110-1.

Detailplaneeringu eelnõu esitati planeeringuala piirinaabritele arvamuse avaldamiseks 06.12.2024 kirjaga nr 5-2/6589-1. Planeeringuala naabrid vastuväiteid ega arvamusi ei esitanud. Maa-amet 17.12.2024 nr 6-3/24/4791-3 esitas arvamuse, milles tõi välja, et planeeringualast põhjas, üle 78 Kuressaare-Kihelkonna-Veere tee, paikneb riigi omandis olev Teeristi kinnisasi (katastritunnus 71401:001:2210), mille riigivara valitseja on Regionaal- ja Põllumajandusministeerium ja volitatud asutus Maa-amet ning kinnitas, et planeeringulahendus ei kitsenda Teeristi kinnisasja.

Detailplaneering esitati kooskõlastamiseks Päästeametile ja Transpordiametile 06.12.2024 kirjaga nr 5-2/6588-1. Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeamet 19.12.2024 kirjaga nr 7.2-3.4/2050-3 ja Transpordiamet 30.12.2024 kirjaga nr 7.2-2/24/6050-5. Planeeringulahenduse koostamisel on tehtud koostööd Elektrilevi OÜ-ga.

E. Kokkuvõte

Saaremaa Vallavalitsus leiab, et detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele ning detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist mõju tegevuse ala ja selle lähiumbruse majandus-, sotsiaal-, kultuuri- ning looduskeskkonnale.

Detailplaneering viiakse ellu vastavalt detailplaneeringu seletuskirja peatükile 3 järgmiselt:

1. Ehitusprojekti koostamine ning ehitusloa taotlemine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule.
2. Katastriüksuse sihtotstarbe muutmine.
3. Päikesepargi, alajaama ja nendega seotud vajaliku taristu rajamine.
4. Päikesepargi ehitaja garanteerib ehitustegevusega kaasnevate võimalike kahjustuste tekkimisel koostöös valla teedeteenistusega juurdepääsuteede remondi, puhtuse ja korrashoiu.
5. Kasutuslubade taotlemine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule planeeritavatele ehitistele.
6. Päikesepargi ja alajaama amortiseerumisel ning võimalikul rajatiste likvideerimisel taastuvenergia tootmine lõpetatakse ja 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 Lahekülas Laheritsu detailplaneering (DP Projektbüroo OÜ töö nr 10-23-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)

Liis Lepik
abivallavanem vallavanema ülesannetes

(digitaalselt allkirjastatud)

Aivar Rahno
vallasekretär