



KORRALDUS

Kuressaare

14.05.2024 nr 2-3/483

Sikassaare külas Uuevärava detailplaneeringu algatamine

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 08.04.2024 nr 5-2/2081-1) detailplaneeringu algatamiseks Sikassaare külas Uuevärava katastriüksusel (katastritunnus 27003:001:0116, 100% maatulundusmaa, suurus 8,80 ha). 06.05.2024 esitati taotluse juurde täiendatud eskiislahedus ja seletuskiri, mis on võetud detailplaneeringu algatamisel aluseks. Planeeringuala suurus on ca 8,8 ha, planeeringuala on toodud korralduse lisas 1 oleval asendiplaanil. Detailplaneeringu nimetus on Uuevärava detailplaneering.

Detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt on detailplaneeringu eesmärgiks katastriüksuse jagamine ja sihtotstarbe muutmise vajaduse määramine, katastriüksusele ehitusõiguse määramine rohevesiniku tootmiseks vajalike konteinerite ja päikesepargi rajamiseks, krundi arhitektuursete tingimuste määramine, liikluskorralduse põhimõtete, tehnovõrkude, trasside ja rajatiste asukoha määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks, seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kitsenduste ja servituutide ulatuse määramine.

A. Olemasolev olukord

Planeeringualal kehtib Uuevärava, Tiigi ja Sarapupõllu detailplaneering (kehtestatud Saaremaa Vallavolikogu 27. jaanuari 2022. a otsusega nr 1-3/9), millega on Uuevärava katastriüksusele planeeritud elektrituulik Vestas 52/850 maksimaalse võimsusega 0,85 MW, torni kõrgusega kuni 65 m, rootori diameetriga kuni 32 m (suurim lubatud kõrgus maapinnast on kokku 81,1 m ja absoluutkõrgus 82,6 m). Ehitisregistri andmetel on tuuliku ehitamiseks väljastatud ehitusluba. Rajatud on juurdepääsutee, kesk- ja madalpinge maakaablid ning 1-20 kV keskpinge õhuliin. Juurdepääs on olemasolevalt Kuressaare-Sikassaare teelt nr 21140 läbi eravalduses olevate juurdepääsuteede (üle Sikassaare-Upa tee L1, Haagi, Metalliaäre, Liivaääre, Soomi ja Tiigi katastriüksuste) ja üle riigiomandis oleva Kuressaare metskond 90 katastriüksuse. Juurdepääsu tagamiseks on seatud teeservituut Tiigi katastriüksusele. Katastriüksuse kõlvikuline koosseis on 1,13 ha metsamaa, 6,74 ha haritav maa ja 0,93 ha muu maa. Planeeringuala piirneb hoonestamata maatulundusmaa sihtotstarbega Põlluääre (katastritunnus 71401:001:3313), Laasimetsa (katastritunnus 27003:001:0060), Luguse (katastritunnus 43301:001:0356), Vene (katastritunnus 27003:001:0435) ja Käenometsa (katastritunnus 27003:001:0069) katastriüksustega ning Tiigi (katastritunnus 27003:001:0568, 95% maatulundusmaa, 5% tootmismaa, elektrituulik) ja Sarapupõllu (katastritunnus 27003:001:0139, 90% maatulundusmaa, 10% tootmismaa, elektrituulik, päikesepaneelid) katastriüksustega. Osal Tiigi katastriüksusel on kehtestatud Saaremaa Vallavalitsuse 23.04.2024. a korraldusega nr 2-3/419 Tiigi detailplaneering päikesepaneelide rajamiseks.

Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse kohaselt ulatub planeeringualale elektripaigaldiste kaitsevööndid ja maaparandussüsteemi maa-ala. Tegemist on Sikassaare poldriga, mis on liigniiske ala ja ilma liigvee ära pumpamiseta ei ole maa otstarbeliselt kasutatav. Poldriala puhul

on tegemist kunagise merelahega, hilisema seisuveekoguga, mille keskmine kõrgus on ümbritsevast alast madalam.

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 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 ja väärtuslikuks põllumaaks. Väärtuslikud maastikuelemendid säilitavad oma senise maakasutusfunktsiooni. Väärtuslikke põllumaid üldjuhul ei hoonestata ja kõrge viljelusväärtusega põllumaad hoitakse kasutuses haritava maana.

C. Kaalutlused

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 140 lõikest 7, mille kohaselt detailplaneeringu muutmiseks tuleb koostada sama planeeringuala hõlmav uus detailplaneering. Alal kehtib Uuevärava, Tiigi ja Sarapupõllu detailplaneering (kehtestatud Saaremaa Vallavolikogu 27. jaanuari 2022. a otsusega nr 1-3/9).

Tulenevalt detailplaneeringu eesmärgist püstitada ühele moodustatavale krundile päikesepaneelid ja salvestuskonteinerid lisaks olemasolevale elektrituulikule, tuleb katastriüksusele kavandatava tootmismaa sihtotstarbe osakaalu muuta. PlanS § 142 lõike 1 kohaselt on kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine. Kuna detailplaneeringuga kavandatav tootmisotstarbeline ehitustegevus hõlmab kinnistu pindalast vähem kui 49%, siis vallavalitsus on seisukohal, et tegemist ei ole maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutusega, haljasmaa juhtotstarve jääb valdavaks (51%) ja tegevus on kooskõlas piirkonna maakasutuse põhijoontega.

Teisele planeeritavale krundile ehitusõigust ei kavandata.

Ruumilise arengu mõistes jääb planeeringuala lisaks tootmismaa põllumajandusliku tegevusega maa-alaks, võimaldades päikesepaneelidest ja hoonestusalast vabal territooriumil loomakasvatust ning rohttaimede kogumist. Toimima jääb maaparandust reguleeriv võrgustik, võimaldades maakasutusfunktsiooni säilitamise. Juhul kui ilmneb, et ehitustööde käigus kahjustatakse kuivendussüsteemi, on võimalik seda rekonstrueerida vastavalt maaparandussüsteemi rekonstrueerimise projektile. Vajaduse korral tellib arendaja projekti ja teeb tööd süsteemi vastava osa muudatuse ilmnemisel. Päikesepaneelide teraskonstruktsioonid paigaldatakse otse maapinnale, kasutades nende stabiliseerimiseks profiilvaiaid, mis ei kahjusta maaparandussüsteemi. Päikesepaneelide demonteerimise järel tuleb maa võtta kasutusse uuesti põllumajandusliku maana ning maa sihtotstarve muuta maatulundusmaaks. Seega tegevus vastab ühisplaneeringule ja väärtuslikud maastikuelemendid säilitavad oma senise maakasutusfunktsiooni.

Uuevärava katastriüksusel on olemas ehitusluba elektrituuliku püstitamiseks ja planeeringuala läheduses asub lisaks 3 elektrituulikut. Sarapupõllu katastriüksusele on rajatud päikesepark ja Tiigi katastriüksusel on kehtivate detailplaneeringute alusel määratud ehitusõigus päikesepargi ja kasvuhoonete ehitamiseks. Piirkonna katastriüksuste sihtotstarbed on valdavalt maatulundusmaad, osaliselt ka tootmismaad. Päikesepargi elementidena kasutatakse

päikesepaneele, mis avaldavad visuaalset mõju avalikule ruumile ja elamualadele. Lähim elamu jääb planeeritavast päikesepargist ca 600 m kaugusele loode poole ning vahele jääb kõrghaljastatud maa-ala. Seega võimalik visuaalne häiring puudub. Planeeringuga kavandatu sulandub olemasoleva tehnopargiga, moodustades ühtse tootmis- ja ettevõtlusala. Planeeringuala lähiümbruses ei asu sellise funktsiooniga hoonestust, mida kavandatav taastuenergia tootmine ja muu tootmistegevus võiks häirida. Vallavalitsus on seisukohal, et planeeritav ehitustegevus sobib piirkonda arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust.

Detailplaneeringu algatamise taotluse alusel kavandatakse planeeringualale ka rohevesiniku tootmiseks salvestuskonteinerid tüüpsetesse merekonteineritesse, kõrgusega maapinnast kuni 3,5 m ja ehitisealuse pinnaga kokku kuni 450 m² (sh alajaam ja trafo). Toodetud elektrienergia suunatakse läbi trafo ja alajaama salvestuskonteineritesse rohevesiniku tootmiseks ja perspektiivselt läbi varem projekteeritud maakaabli elektrivõrku. Konteinerite alune plats täidetakse killustikuga ja konteinerid paigaldatakse killustikule rajatud vundamendiplokkidele. Konteinereid kasutatakse taastuval energiaallikatel põhineva nn roheline vesiniku tootmiseks. Vallavalitsus on seisukohal, et Uuevärava detailplaneeringus tuleb arvestada juba kehtivas Uuevärava, Tiigi ja Sarapupõllu detailplaneeringus määratud ehitusõigusi, kuna tegemist oli poldri alale hoonestamise mõttes erandiga, mis ei kahjusta ühisplaneeringuga määratud senist maakasutusfunktsiooni. Sarapupõllu katastriüksusele on kavandatud kuni kuue tootmistegevust teenindava konteineri püstitamine ja elektrivarustuse rajatiste püstitamine, maksimaalse ehitisealusepinnaga 650 m² (sh kaks olemasolevat elektrituulikut kokku ehitisealuse pinnaga 450 m²). Uuevärava detailplaneeringuga kavandatav ehitisealune pindala peab sisaldama nii tuuliku, konteinerite kui ka alajaam/trafo ehitisealust pindala.

Konteinereid kasutatakse taastuval energiaallikatel põhineva nn roheline vesiniku tootmiseks. Rohevesinik on vesinik, mida toodetakse elektrolüüsi teel elektrienergiast ja veest ning kus elektrienergia peab olema vähemalt 80% ulatuses toodetud taastuval energiaallikatest. Eeltoodud lähtetingimused on Uuevärava kinnistul täidetud planeeritava tuule- ja päikesepargi näol, vajalik veekogus vesiniku tootmisel 40l/h saadakse planeeritavast puurkaevust. Toodetud rohevesinik tarbitakse ära kas kohapeal Saaremaal või eksporditakse Saaremaalt muudesse Eesti piirkondadesse. Rohevesiniku tootmisel ei teki tootmisjäätke.

Kuna planeeringualale ulatub maaparandussüsteemi maa-ala, ala jääb lennuvälja piirangupinna alale ning planeering käsitleb tuleohutusnõudeid, siis küsis vallavalitsus 19.04.2024 kirjaga nr 5-2/2326-1 Päästeametilt, Transpordiametilt ja Põllumajandus- ja Toiduametilt lähteseisukohti, millega tuleb detailplaneeringu koostamisel arvestada.

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 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 kaalutusotsuse langetamine.

D. Kokkuvõte

Tegemist on liigniiske poldrialaga, mistõttu tuleb esitada detailplaneeringu koosseisus liigveega toimetuleku kava. 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 10.05.2024. a lepingu nr 2-7.7/93-1 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 Sikassaare külas Uuevärava detailplaneering, mille eesmärgiks on lisaks püstitamisel olevale elektrituulikule ehitusõiguse määramine päikesepargi rajamiseks, salvestuskonteinerite paigaldamiseks, katastriüksuse sihtotstarbe muutmise vajaduse määramine ja katastriüksuse jagamine.
2. Detailplaneeringu nimetus on „Uuevärava detailplaneering“.
3. Määrata planeeringuala suuruseks ca 8,8 ha vastavalt korralduse lisale 1.
4. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt korralduse lisale 2.
5. Korraldus 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 korraldus.

(digitaalselt allkirjastatud)

Mikk Tuisk
vallavanem

(digitaalselt allkirjastatud)

Aivar Rahno
vallasekretär