



KORRALDUS

Kuressaare

20.05.2025 nr 2-3/485

Sikassaare külas Uuevärava detailplaneeringu kehtestamine

Saaremaa Vallavalitsus algatas 14. mai 2024. a korraldusega nr 2-3/483 Sikassaare külas Uuevärava detailplaneeringu (edaspidi *detailplaneering*).

Detailplaneeringuala suurusega ca 8,8 ha hõlmab Sikassaare külas Uuevärava katastriüksust (katastritunnus 27003:001:0116, 100% maatulundusmaa, pindala 87 964 m²). Detailplaneeringu eesmärgiks on lisaks püstitamisel olevale elektrituulikule ehitusõiguse määramine päikesepargi rajamiseks, salvestuskonteinerite paigaldamiseks, katastriüksuse sihtotstarbe muutmise vajaduse määramine ja katastriüksuse jagamine.

A. Detailplaneeringuga kavandatu

Detailplaneeringuga katastriüksust ei jagata. Krundile määratakse lisaks püstitamisel olevale elektrituulikule ehitusõigus päikesepargi ja seda teenindava taristu (alajaam, inverterid, jaotuskilbid ja kaablid) rajamiseks ning salvestuskonteinerite paigaldamiseks taastuenergia, soojuse ja rohevesiniku tootmise eesmärgil. Krundi kasutamise sihtotstarbed on elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa OE (40%) ja põllumajandusmaa (60%). Paneelid paigaldatakse maapinnale teraskonstruktsioonidele ja asetatakse ridadena üksteisest piisavale kaugusele arvestusega, et read teineteist ei varjutaks. Päikesepaneelide maa-ala suurim lubatud ehitisealune pind on 1,77 ha ja paneelide suurim lubatud kõrgus maapinnast on 4 m. Toodetud elektrienergia suunatakse trafo ja alajaama kaudu salvestuskonteineritesse ja vajaduse korral varem projekteeritud maakaabli kaudu elektrivõrku. Päikesepargi ja salvestuskonteinerite piiramiseks võib rajada hoonestusalade ümber metallkeevisaia kõrgusega kuni 1,5 m.

Lisaks jääb krundile kehtima Uuevärava katastriüksusele vastavalt Uuevärava, Tiigi ja Sarapupõllu detailplaneeringule planeeritud elektrituuliku (Vestas 52/850 maksimaalse võimsusega 0,85 MW, torni kõrgusega kuni 65 m, rootori diameetriga kuni 32 m) ehitusõigus. Tuuliku suurim lubatud kõrgus maapinnast on 81,1 m ja absoluutkõrgus 82,6 m. Suurim lubatud ehitisealune pind on 250 m². Elektrituuliku püstitamiseks on koostatud ehitusprojekt ja antud ehitisluba. Teisaldatavad salvestuskonteinerid (sh alajaam ja trafo) planeeritakse tüüpsetesse merekonteineritesse kõrgusega maapinnast kuni 3,5 m ehitisealuse pinnaga kuni 220 m². Uuevärava katastriüksusele projekteeritud elektrituuliku (EHR kood 221427157), konteinerite ja alajaama suurim ehitisealune pind kokku on 470 m². Lubatud suurim ehitiste arv krundil on 9 (sh 1 päikesepark koos teenindava taristuga, 6 salvestuskonteinerit, 1 alajaam, 1 elektrituulik). Konteinereid kasutatakse taastuvatel energiaallikatel põhineva nn roheline vesiniku tootmiseks, soojuse ja elektri tootmiseks. Rohevesinik on vesinik, mida toodetakse elektrolüüsi teel elektrienergiast ja veest ning kus elektrienergia peab olema vähemalt 80% ulatuses toodetud taastuvatest energiaallikatest.

Juurdepääs on planeeritud Kuressaare-Sikassaare teelt mitteavaliku Sikassaare-Upa tee kaudu. Tee läbib eraomandis olevad Sikassaare-Upa tee L1, Haagi, Metallääre, Liivääre, Soomi ja

Tiigi katastriüksuseid ning riigiomandis oleva Kuressaare metskond 90 katastriüksust ja detailplaneeringuga tehakse servituudi seadmise ettepanek. Tiigi katastriüksusel kulgeva eratee osas on seatud teeservituut.

Vesiniku tootmiseks planeeritakse 10 m hooldusalaga puurkaev. Päikesepaneelid paigaldatakse maapinnast min 0,5 m kõrgusele, millest tulenevalt ülejutuse oht paneelidele puudub.

Planeeritav ala paikneb liigniiskel alal, mille kuivendamise ainuvõimalikkus on poldrina. Poldrialal tagab normaalse veeseisu pumpamine, kuivendusehitiste korrashoid ja hooldamine. Planeeringusse on lisatud liigveega toimetuleku kava. Ehitustööde tegemisel maaparandussüsteemi maa-alal tuleb arvestada joonistele orienteeruvalt kantud maaparandusrajatistega. Enne ehitustöid tuleb lahtikaevamise teel teha kindlaks torude täpne asukoht ja sügavus. Ehitustööde käigus vigastatud drenaaž tuleb nõuetekohaselt taastada ja maaparandussüsteem peab pärast ehitustöid jääma nõuetekohaselt toimima. Enne tootmisüksuse rajamist tuleb hinnata drenaažisüsteemi kraavituse ja pumpla seisundit ning vajaduse korral teha rekonstrueerimistööd.

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* või *üldplaneering*). 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. 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.

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. Kuna toetuskõlblike põllumassiivide näol on tegu valdavalt kompaksete kõlvikutega, on toetuskõlblikul põllumaadel üldjuhul välistatud igasugune ehitus- ja arendustegevus, et võimaldada põllumaade probleemivaba majandamist ka edaspidi.

C. Kaalutlused

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb planeerimiseseaduse (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).

Detailplaneeringuga kavandatakse päikesepargi rajamist. Päikesepark klassifitseerub tootmismaa sihtotstarbega maakasutuse tegevusvaldkonda ja päikesepargi rajamisel tekib alale uus kõlvik nimetusega „tootmisõu“ terve päikesepargi ulatuses. Päikesepark on kavandatud ühisplaneeringuga määratud haljasmaa juhtotstarbega alale, kuhu ei ole lubatud määrata tootmismaa sihtotstarvet. 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 katastriüksuse

pindalast kuni 40%, siis vallavalitsus on seisukohal, et tegemist ei ole maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutusega, haljasmaa juhtotstarve jääb valdavaks (üle 51%) ja tegevus on kooskõlas piirkonna maakasutuse põhijoontega.

Ruumilise arengu mõistes jääb planeeringuala lisaks tootmismaale põllumajandusliku tegevusega maa-alaks, võimaldades päikesepaneelidest ja hoonestusalast vabal territooriumil loomakasvatust ning rohttaimede kogumist. Toimima jääb maaparandust reguleeriv võrgustik, võimaldades maakasutusfunktsiooni säilitamist. Juhul kui ilmneb, et ehitustööde käigus kahjustatakse kuivendussüsteemi, on võimalik seda rekonstrueerida vastavalt maaparandussüsteemi rekonstrueerimise projektile. Vajaduse korral tellib arendaja maaparandussüsteemi rekonstrueerimise projekti ja teeb rekonstrueerimistööd süsteemi vastava osa muudatuse ilmnemisel. Päikesepaneelide teraskonstruktsioonid paigaldatakse otse maapinnale, kasutades nende stabiliseerimiseks profiilvaid, mis ei kahjusta maaparandussüsteemi, mistõttu päikesepaneelide paigaldamisel säilib mulla viljakus ehk põllumaa väärtuslikkus. 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 lähimale elamule 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.

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

D. Detailplaneeringu menetlus

Detailplaneeringu algatamisest teavitati maakonnalehes Saarte Hääl 28.05.2024, vallalehes Saaremaa Teataja 13.06.2024, ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded 20.05.2024 ja Saaremaa valla veebilehel 20.05.2024. Planeeringuala naabreid ja vastavaid ametiasutusi teavitati kirjalikult 21.05.2024 kirjaga nr 5-2/2879-1.

Detailplaneeringu eelnõu esitati menetlusosalistele arvamuse avaldamiseks 23.08.2024 kirjaga nr 5-2/4449-1. Menetlusosalised vastuväiteid ega arvamusi ei esitanud. Maa-amet 26.08.2024 kirjaga nr 6-3/24/6764-3 tõi välja, et planeeringuala külgneb Luguse (katastritunnus 43301:001:0356) kinnisasjaga ja Käenosoo (katastritunnus 43301:001:0793) kinnisasjaga, mille riigivara valitseja on Regionaal- ja Põllumajandusministeerium ja volitatud asutus Maa-amet ning kinnitas, et nõustub Uuevärava detailplaneeringu eskiislahendusega.

Detailplaneering esitati kooskõlastamiseks Päästeametile, Transpordiametile ning Põllumajandus- ja Toiduametile 23.08.2024 kirjaga nr 5-2/4450-1. Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeamet 10.01.2025 kirjaga nr 7.2-3.4/2311-7, Transpordiamet 28.08.2024 kirjaga nr 7.2-2/24/6802-4 ning Põllumajandus- ja Toiduamet 23.08.2024 kirjaga nr 6.2-2/33712.

Saaremaa Vallavalitsus võttis detailplaneeringu 4. veebruaril 2025. a korraldusega nr 2-3/98 vastu ja suunas avalikule väljapanekule.

Avalik väljapanek toimus perioodil 06.03.–19.03.2025. Avalikust väljapanekust teavitati planeeringuala naabreid ja vastavaid asutusi 11.02.2025 kirjaga nr 5-2/1007-1. Teade avaliku väljapaneku kohta ilmus 10.02.2025 valla veebilehel, 15.02.2025 maakonnalehes Saarte Hää! ja 20.02.2025 vallalehes Saaremaa Teataja.

Avaliku väljapaneku jooksul esitati 1 arvamus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 20.03.2025 nr 5-2/1764-1) 9 poldriala maaomaniku ühispöördumisena. 17.04.2025 esitasid kaks maaomanikku uue pöördumise, millega loobusid esitatud ettepanekutest. Arvamuses toodi konkreetsed ettepanekud detailplaneeringu seletuskirja muutmiseks kokkuvõtvalt järgmiselt:

1. *Poldri jätkusuutlikkuse tagamiseks tuleb detailplaneeringust huvitatud isikul omavahenditest tagada poldri regulaarne töshoidmine ja ära hoida üleujutuste oht. Detailplaneeringust huvitatud isikul tagada Sikassaare poldriala töökorras hoidmine, et tagada planeeringulahenduse elluviimine. Aastaringselt vajalik niiskusrežiim tuleb tagada detailplaneeringust huvitatud isikul omavahenditest, kuna aastaringselt vajalik niiskusrežiim on vajalik detailplaneeringuga planeeritavate tegevuste jaoks. Kulud tuleb katta detailplaneeringust huvitatud isikul omavahenditest.*

Vallavalitsus vastas arvamusele 21.04.2025 kirjaga nr 5-2/1764-2 kokkuvõtvalt järgmiselt:

Ettepanek panna kogu poldriala töökorras hoidmine üksnes Uuevärava detailplaneeringu huvitatud isiku kohustuseks, ei ole proportsionaalne ega põhjendatud, kuna poldriala toimivus ei sõltu ainult Uuevärava katastriüksusel kavandatavast tegevusest, sh detailplaneeringuga kavandatavast tegevusest.

Vallavalitsusele on edastatud Sikassaare Poldri MPÜ põhikiri, mille kohaselt Sikassaare Poldri Maaparandusühistu on asutatud 15. aprillil 2025.a sõlmitud asutamislepinguga. Põhikirja kohaselt ühistu tegevuse eesmärgiks on tagada maaparandussüsteemide toimimine ja maade sihtotstarbeline kasutamine ning ühistu liikmete ühiste huvide esindamine. Detailplaneeringu seletuskirja tehakse ühistu osas vastav muudatus. Kohustused ja kulutuste kandmine on käesolevaks hetkeks kokku lepitud maaparandusühistu põhikirjas. Huvitatud isiku ainukohustuseks saab olla siiski üksnes planeeringuala piires tehtavad uuringud või rekonstrueerimistööd, mis on vajalikud detailplaneeringu elluviimiseks.

Esitatud ettepanekute alusel detailplaneeringusse muudatuste tegemine ei ole põhjendatud ega proportsionaalne.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avalikul arutelul 08.05.2025 Saaremaa vallamajas aadressil Tallinna tn 10, Kuressaare osalejaid ei olnud.

Peale detailplaneeringu avalikku väljapanekut tehti huvitatud isiku soovil detailplaneeringusse muudatus, millega loobuti varasemalt planeeritud katastriüksuse jagamisest. Tehtud muudatus ei muuda detailplaneeringu põhilahendust ega ehitusõigust.

E. Kokkuvõte

Detailplaneering on koostatud kooskõlas üldplaneeringuga. Detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele ning detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist mõju tegevuse ala ja selle lähiümbruse majandus-, sotsiaal-, kultuuri- ning looduskeskkonnale.

Kuna detailplaneeringuga ei kavandata avalikuks kasutamiseks ette nähtud teid, rajatisi ega tehnovõrke, siis puudub vajadus sõlmida huvitatud isikuga halduslepingut.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 139 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. Kehtestada Sikassaare külas Uuevärava detailplaneering (DP Projektbüroo OÜ töö nr 02-24-DP, toodud korralduse lisana), mille eesmärgiks on lisaks püstitamisel olevale elektrituulikule ehitusõiguse määramine päikesepargi rajamiseks, salvestuskonteinerite paigaldamiseks, katastriüksuse sihtotstarbe muutmise vajaduse määramine ja katastriüksuse jagamine.
2. Korraldus jõustub teatavakstegemisega.

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