



KORRALDUS

Kuressaare

06.05.2025 nr 2-3/416

Unimäe külas Kaasikupõllu, Saadu ja Tiidu detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Saaremaa Vallavolikogu algatas 24. oktoobri 2024. a korraldusega nr 1-3/51 Unimäe külas Kaasikupõllu, Saadu ja Tiidu detailplaneeringu (edaspidi *detailplaneering*).

Detailplaneeringuala hõlmab Unimäe külas Saadu (katastritunnus 34801:004:0076, 100% maatulundusmaa, pindala 31 987 m²) katastriüksust, osa Kaasikupõllu (katastritunnus 43301:001:0704, 100% maatulundusmaa, pindala 146 049 m²) ja Tiidu (katastritunnus 34801:004:0134, 100% maatulundusmaa, pindala 164 528 m²) katastriüksustest ning Saadu ja Kaasikupõllu katastriüksuste vahele jäävat ala (katastritunnus 71401:001:1839, pindala 1090 m², sihtotstarbeta maa), mille omandi ulatus on selgitamisel. Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine päikesepargi rajamiseks ja katastriüksustele sihtotstarbe muutmise vajaduse määramine.

Detailplaneeringu algatamisel määrati planeeringuala suuruseks ca 27 ha vastavalt algatamise otsuse lisas 1 toodud asendiplaanile. Detailplaneeringu koostamise käigus on planeeringuala koosseisust eemaldatud osa Kaasikupõllu katastriüksusest Tiidu katastriüksuse hoonestuse lähedusest, kuna see ala liidetakse Tiidu katastriüksusega. Detailplaneeringu vastuvõtmise korraldusega määratakse planeeringuala suuruseks ca 26,2 ha. Planeeringuala on nähtav korralduse lisas olevatel planeeringu joonistel.

A. Detailplaneeringuga kavandatu

Detailplaneeringuga moodustatakse planeeringualale kolm krunti. Planeeringualale alalisi hooned ei rajata. Kruntidele on lubatud elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitiste (päikesepaneelid, alajaam, inverterid) püstitamine ning akude tarbeks moodulkonteinerite (ehitisealuse pinnaga kuni 30 m²) paigaldamine. Krundil pos 1 on hoonete (moodulkonteinerite) suurim lubatud ehitisealune pind 120 m² (4 x 30 m²), suurim lubatud kõrgus maapinnast on 5,0 m ja hoonete suurim lubatud arv on 4. Krundidel pos 2 ja 3 on hoonete (moodulkonteinerite) suurim lubatud ehitisealune pind 60 m² (2 x 30 m²), suurim lubatud kõrgus maapinnast on 5,0 m ja hoonete suurim lubatud arv on 2. Päikesepaneelid paigaldatakse vastavalt olemasolevale situatsioonile ja kraavidele. Päikeseelektrijaama paneelirivide (tippude) kõrgus maapinnast on ca 4,0 m.

Päikeseelektrijaam on lubatud ümbritseda võrkaiaga (keevisvõrk, punutud võrk, loomavõrk vmt). Piirdeaeda nähakse ette 20x25 cm avad iga 5 m tagant, et tagada väikeloomade läbipääsemine pargi territooriumilt. Piirdeaia rajamisel tuleb arvestada, et tagatud oleks vaba juurdepääs planeeringuala lõunapiiril paiknevale teele. Päikesepargi ala säilitatakse maksimaalselt looduslikuna.

Planeeringualale on olemasolev juurdepääs mööda olemasolevat avaliku kasutusega 2700031 Unimäe külateed ja osaliselt mööda Tiidu katastriüksusel asuvat erateed, mille kasutamise kohta tehakse detailplaneeringuga servituudi seadmise ettepanek. Planeeringuala lõunaservas paiknevalt teelt tagatakse juurdepääs lisaks Vana-Aida, Haavu ja Sooääre katastriüksustele.

Planeeritava päikeseelektrijaama liitumisvõimsus on kuni 17 MW (võimsus võib liitumisprotsessi kestel täpsustuda). Ehitatav elektrijaam hakkab elektrit tootma Sikassaare alajaama. Liitumispunkt rajatakse Kaasikupõllu päikeseelektrijaama lääneossa.

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 juhtotstarvetega alal. 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.

Ühisplaneeringu piirangute kaardi kohaselt asub Saadu katastriüksus suures osas toetuskõlbulikul põllumaal. Kuna toetuskõlbulike põllumassiivide näol on tegu valdavalt kompaksete kõlvikutega, on toetuskõlbulikel põllumaad üldjuhul välistatud igasugune ehitus- ja arendustegevus, võimaldamaks põllumaade probleemivaba majandamist ka edaspidi.

C. Kaalutlused

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

Käesoleval juhul ei ole tegemist detailplaneeringu koostamise kohustusega alaga või juhuga. Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb planeerimisest (edaspidi *PlanS*) § 125 lõikest 3, mille alusel kohaliku omavalitsuse volikogu võib olulise avaliku huvi olemasolu korral algselt detailplaneeringu koostamise alal või juhul, mida *PlanS* § 125 lõikes 1 või 2 ei ole ette nähtud. Seadusandja ei ole olulisele avalikule huvile andnud legaalse definitsiooni, see on määratlemata õigusmõiste, mis tuleb kohaliku omavalitsuse üksusel kui planeerimisalase tegevuse korraldajal igakordselt sisustada. Tegemist ei ole olulise avaliku huviga rajatise ja eeldatavalt päikesepargi ehitamise suhtes 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 suure mastaabiga päikesepargiga, mis on kavandatud ühisplaneeringu kohasele haljasmaale, kuhu ei ole ühisplaneeringuga tootmismaa sihtotstarvet lubatud, siis vallavolikogu oli detailplaneeringu algatamisel seisukohal, et tegemist on olulise avaliku huviga tegevusega ja kavandatud tegevuse võimaldamise kaalumiseks tuleb koostada detailplaneering.

Planeeringuala ei asu ühisplaneeringuga määratud rohevõrgustiku alal ega inventeeritud vääriselupaiga alal, kuid Saadu katastriüksuse osas on tegemist toetuskõlbuliku põllumaaga, kus ühisplaneeringu kohaselt on üldjuhul välistatud igasugune ehitus- ja arendustegevus. Käesoleval juhul on planeeritav tegevus vajalik taastuvenergia tootmiseks. Päikesepaneelid paigaldatakse

vaivundamendile, mis maa põllumajanduslikku väärtust oluliselt ei kahjusta ega välista maa kasutamist samaaegselt päikesepaneelidega vähemalt teatud liiki põllumajandustegevuseks. Päikesepaneelide vahelist ala tuleb hooldada ja hoida avatuna, mistõttu päikesepaneelide paigaldamine välistab põllumajandusmaa potentsiaaliga maa võsastumist või metsastumist. Vaivundamendi rajamine ei eelda pinnase koorimist ega huumuskihi teisaldamist, mistõttu ei kahanda see maa põllumajanduslikku väärtust ja pärast päikesepargi demonteerimist on võimalik maa võtta uuesti kasutusele põllumaana. Eelnevast tulenevalt on vallavalitsus seisukohal, et päikesepargi kavandamine väärtusliku põllumaa osas käesoleval juhul on lubatud ja põhjendatud.

Piirkonna katastriüksuste sihtotstarbed on valdavalt maatulundusmaad. Päikesepargi elementidena kasutatakse päikesepaneele, mis võivad avaldada visuaalset mõju avalikule ruumile ja elamualadele. Planeeringualaga hõlmatud Tiidu katastriüksusel asub elamu, mille omanik on andnud nõusoleku päikesepargi rajamiseks. Järgmine elamuga hoonestatud katastriüksus asub ca 700 m kaugusel läänes, teisel pool Kuressaare-Võhma-Panga maanteed. Ülejäänud elamud asuvad planeeringualast piisavalt kaugel ja ümbruses on kõrghaljastust, seega võimalik visuaalne häiring on minimaalne. Kuressaare-Võhma-Panga teelt (avalik ruum) ca 500 m kauguselt ei ole planeeritav päikesepark kõrghaljastuse tõttu oluliselt vaadeldav. Ruumilise arengu mõistes saab jätta planeeringuala lisaks tootmismaaale põllumajandusliku tegevusega maa-alaks, võimaldades päikesepaneelidest vabal territooriumil loomakasvatust või rohttaimede kogumist. Planeeringuala lähiumbruses ei asu sellise funktsiooniga hoonestust, mida kavandatav taastuvenergia tootmine võiks häirida.

Tulenevalt detailplaneeringu eesmärgist püstitada alale päikesepaneelid, tuleb katastriüksustele määrata tootmismaa sihtotstarve. Detailplaneeringuga kavandatakse päikesepaneelide ala kogu planeeringuala ulatuses. PlanS § 142 lõike 1 kohaselt on kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine. PlanS § 6 punkti 9 järgi on maakasutuse juhtotstarve üldplaneeringuga määratav maa-ala kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunad. 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.

Käesoleval juhul on ühisplaneeringuga määratud haljasmaa juhtotstarbe puhul tegemist maatulundusmaaga valla territooriumil. Valdav enamus ühisplaneeringu alast on määratud haljasmaa juhtotstarbega alaks, kaasa arvatud Unimäe küla, mis asub tervikuna haljasmaa juhtotstarbega alal. Ühisplaneeringus ei ole välja toodud, mis on maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine ühisplaneeringu tähenduses. Kuna valdav osa ühisplaneeringu alast on haljasmaa juhtotstarbega ning lähipiirkonnas asuvad katastriüksused ja planeeringualaga piirnevad katastriüksused, mida võib lugeda asjaomaseks maa-alaks, on samuti haljasmaa juhtotstarbega, siis on vallavalitsus seisukohal, et tegemist ei ole üldplaneeringu juhtotstarbe ulatusliku muutmisega.

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 07.11.2024, vallalehes Saaremaa Teataja 07.12.2024, ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded 01.11.2024 ja Saaremaa valla veebilehel 04.11.2024. Planeeringuala naabreid ja vastavaid ametiasutusi teavitati kirjalikult 04.11.2024 kirjaga nr 5-2/5801-1.

Detailplaneeringu eelnõu esitati menetlusosalistele arvamuse avaldamiseks 18.03.2025 kirjaga nr 5-2/1706-1. Menetlusosalised vastuväiteid ega arvamusi ei esitanud.

Detailplaneering esitati kooskõlastamiseks Päästeametile ja Transpordiametile 17.03.2025 kirjaga nr 5-2/1695-1. Detailplaneeringu on kooskõlastanud Transpordiamet 08.04.2025 kirjaga nr 7.2-2/25/18955-3. Päästeamet 02.04.2025 kirjaga nr 7.2-3.4/1564-1 jättis detailplaneeringu koostamata, kuna välise kustutusvee tagamise lahenduses ei selgunud asjaolu, miks asub veevõtukoht kaugemal kui 400 meetrit. Päästeametile esitati 07.04.2025 kirjaga nr 5-2/1695-3 teistkordselt kooskõlastamiseks täiendatud detailplaneeringulahendus, mille Päästeamet 09.04.2025 kirjaga nr 7.2-3.4/1564-3 kooskõlastas.

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 lähiümbruse majandus-, sotsiaal-, kultuuri- ning looduskeskkonnale.

Detailplaneering viiakse ellu vastavalt detailplaneeringu seletuskirja peatükile 4.10 järgmiselt:

1. Planeeringuga kavandatud kruntide alusel katastriüksuste moodustamine ja sihtotstarvete määramine.
2. Vajalike notariaalsete servituutide seadmine (juurdepääs).
3. Juurdepääsuteede ja vajalike kommunikatsioonide (elektri liitumispunkti) rajamine vastavalt detailplaneeringule ning kehtivatele õigusaktidele ning vajadusel nendele servituutide seadmine. Päikesepargi ja vajaliku taristu rajamine (projekt, ehitusluba, kasutusluba) vastavalt kehtivale ehitusseadustikule.

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 Unimäe külas Kaasikupõllu, Saadu ja Tiidu detailplaneering (Kompro OÜ töö nr T – 2593, toodud korralduse lisana), mille eesmärgiks on ehitusõiguse määramine päikesepargi rajamiseks ja katastriüksustele 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)

Mikk Tuisk

vallavanem

(digitaalselt allkirjastatud)

Aivar Rahno

vallasekretär