SAAREMAA VALLAVOLIKOGU

OTSUS *EELNÕU*

Kuressaare

Üüdibe külas Farmi, Tuuliku, Tiiviku, Masti, Tuuleveski ja Generaatori detailplaneeringu osaliseks kehtetuks tunnistamiseks Salvesti katastriüksuse osas

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 26.10.2026 nr 5-2/5346-1) Üüdibe külas Farmi, Tuuliku, Tiiviku, Masti, Tuuleveski ja Generaatori detailplaneeringu osaliseks kehtetuks tunnistamiseks Üüdibe külas Salvesti katastriüksuse (katastritunnus 71401:001:5059) osas. Salvesti katastriüksus moodustati 28.09.2026, sooviga rajada energiasalvestusüksuse koos selle teenindamiseks vajalike seadmete ja tehnovõrkudega. Salvesti katastriüksusele detailplaneeringuga ehitisi ei kavandatud. Tulenevalt eelnevast soovitakse kehtiv detailplaneering Salvesti katastriüksuse osas kehtetuks tunnistada.

Farmi, Tuuliku, Tiiviku, Masti, Tuuleveski ja Generaatori maaüksuste detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*) kehtestati Salme Vallavolikogu 29.08.2005 otsusega nr 28. Planeeringuala suurusega ca 50 ha hõlmab Farmi (katastritunnus 71401:001:5060, sihtotstarve maatulundusmaa 95% ja tootmismaa 5%, pindala 429226 m²), Tuuliku (katastritunnus 72101:002:0544, sihtotstarve tootmismaa 100% sihtotstarbega pindala 10007 m²), Tiiviku (katastritunnus 72101:002:0545, sihtotstarve tootmismaa 100%, pindala 9997 m²), Masti (katastritunnus 72101:002:0547, sihtotstarve tootmismaa 100%, pindala 10005 m²), Tuuleveski (katastritunnus 72101:002:0618, sihtotstarve tootmismaa 100%, pindala 13129 m²), Generaatori (katastritunnus 72101:002:0617, sihtotstarve tootmismaa 100%, pindala 13420 m²), Torni (katastritunnus 72101:002:0546, sihtotstarve tootmismaa 100%, pindala 10004 m²) ja Salvesti (katastritunnus 71401:001:5059, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 3870 m²) katastriüksuseid. Planeeringuala on nähtav asendiskeemilt (vt lisa). Tootmismaa kruntidele planeeriti elektrituulikud. Planeeringujärgsel Farmi krundil asub olemasolev lauda kompleks, millest tulenevalt määrati krundi kasutamise sihtotstarbeks maatulundusmaa 95% ja tootmismaa 5%. Lisaks olemasolevale hoonestusele ehitusõigust Farmi katastriüksusele ei määratud. Salvesti katastriüksus moodustati planeeringujärgsest Farmi krundist.

Detailplaneering on käesolevaks hetkeks ellu viidud. Püstitatud on tuulegeneraatorid, ehitatud juurdepääsuteed ja rajatud on tuletõrje veevõtukoht.

Planeeringualal kehtib Salme aleviku ja Salme valla sisemaa üldplaneering (kehtestatud Salme Vallavolikogu 20.12.2010 otsusega nr 28, edaspidi nimetatud üldplaneering). Vastavalt üldplaneeringule asub planeeringuala väärtusliku põllumaa ja tootmismaa juhtfunktsiooniga alal. Üldplaneeringu kohaselt maakasutuse juhtfunktsioon on üldplaneeringuga määratav territooriumi kasutamise valdav sihtotstarve, mis määrab ära edaspidise maakasutuse põhisuunad.

Üldplaneeringu kohaselt on kokkuleppeliselt Salme valla sisemaal määratud väärtuslikeks kõik põllumaad, millel on olemasolev või potentsiaalne põllumajandusliku kasutuse väärtus (st põllumaad, mis on oma viljakuse, pindala ja ligipääsetavuse poolest majanduslikult kõlbulikud põllumajandussaaduste tootmiseks). Väärtuslikke põllumaid üldjuhul ei hoonestata. Põhjendatud kaalutlusotsuse alusel võib kohalik omavalitsus teha erandeid ja lubada ehitamist väärtuslikel põllumaadel. Kaalutluse aluseks on eelkõige konkreetse põllumassiivi kui terviku kasutatavuse

säilimine. Kõrge viljelusväärtusega põllumaad tuleb võimalikult kasutuses hoida haritava maana. Hoida maad avatuna (vältida võsa teket, niita), eriti maanteedega külgnevaid ja külade vahetus läheduses asuvaid põlde. Vältida põldude struktuuri lihtsustamist, säilitada metsatukad, üksikud puud, kiviaiad ja vared.

Üldplaneeringu kohaselt on tootmismaa tootva ja ümbertöötleva tootmisega seotud hoonete, neid teenindavate abihoonete ja rajatiste maa, mille puhul tuleb arvestada tootmisprotsessi võimaliku mõjuga ümbritsevale keskkonnale. Olemasolevatele tootmismaadele võib mitmekesisema arengu võimaldamiseks anda kuni 25% ulatuses ärimaa kõrvalfunktsiooni (võimaldab ala arendada kas tootmis- või ärimaana või nimetatud funktsioonide kombinatsioonina). Olemasolevad tootmisalad tuleb korrastada, mittevajalikud ehitised lammutada. Enne nimetatud nõude täitmist uut ehitusõigust reeglina ei anta. Alade kasutamisel arvestada sotsiaalministri 04.03.2002.a. määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müratasemе mõõtmise meetodid", mis kehtestab müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamute ning ühiskasutusega hoonete sees ja nende hoonete välisterritooriumil ning müratasemе mõõtmise meetodid. Tagada tuleb nõuetekohane sanitaarkaitse sh sadevete puhastamine tootmisterritooriumil.

Salvesti katastriüksusele soovitakse püstitada energiasalvestusüksus. Vastavalt maakatastriseaduse § 18^1 lõike 3 punktile 4 on tootmismaa tehnorajatiste maa, mis moodustab iseseisva katastriüksuse, sealhulgas kütte-, vee-, gaasi- ja elektrivarustusega seotud ehitiste maa. Kuna energiasalvestusüksus on elektrituulikut teenindav tehnorajatis, tuleb Salvesti katastriüksuse sihtotstarve muuta osaliselt tootmismaaks. Tulenevalt eelnevast ei vasta katastriüksuse sihtotstarve detailplaneeringuga määratud Farmi krundi kasutamise otstarbele.

Ehitusseadustiku §-s 27 on sätestatud tingimused, mille korral võib pädev asutus põhjendatud juhul anda detailplaneeringus käsitletud ehitise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kuid praegusel juhul ei ole võimalik anda projekteerimistingimusi olukorras, kus kehtivas detailplaneeringus ei ole energisalvestusüksust planeeritud.

PlanS § 140 lõike 7 kohaselt tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering, lähtudes PlanS-is detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõuetest ja PlanS § 125 lõike 1 kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav linnades kui asustusüksustes, alevites ja alevikes ehitusloa kohustusliku hoone ehitusõiguse saamiseks. Käesoleval juhul ei ole tegemist PlanS ega üldplaneeringu kohase detailplaneeringu koostamise kohustusega ala ega juhuga, ning vallavalitsuse seisukohast ei ole otstarbeks koostada ühe krundi osas uut detailplaneeringut.

PlanS § 140 lõike 1 punkti 2 alusel võib detailplaneeringu osa kehtetuks tunnistada, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Salvesti katastriüksuse esindaja on esitanud taotluse detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks Salvesti katastriüksuse osas. Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise kaalumisel on arvestatud olemasolevat olukorda, kehtiva detailplaneeringu ja üldplaneeringu tingimusi, kehtetuks tunnistamise eesmärki ning naabrite huvi detailplaneeringu kehtima jäämise suhtes.

Energiasalvestusüksuse ja selle teenindamiseks vajalike seadmete ning tehnovõrkude rajamine ja kasutamine Salvesti katastriüksusele on kooskõlas üldplaneeringu tingimustega. Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamisega on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist.

Haldusmenetluse seaduse § 5 lõike 2 kohaselt viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele. Tegemist on haldusmenetluse printsiibiga, millest lähtuvalt tuleb võimaluse korral eelistada lihtsamat ja asjaosalistele vähemkoormavat menetlusviisi. Olukorras, kus aeganõudvam

ja kulukam menetlusviis ei võimaldaks ettenähtavalt saavutada kvaliteetsemat tulemust ega tagaks puudutatud isikute huvidele tõhusamat kaitset, ei ole selle kohaldamine põhjendatud. Saaremaa Vallavolikogu on seisukohal, et kuna soovitud tegevuseks ei ole PlanS ega üldplaneeringu kohaselt detailplaneeringu koostamine nõutud, ei ole uue detailplaneeringu koostamine käesoleval juhul põhjendatud ega vajalik.

Peale detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist toimub nimetatud alal maakasutus ja ehitustegevus vastavalt kehtivatele seadustele ja kehtiva üldplaneeringu tingimustele.

PlanS § 140 lõike 3 kohaselt tuleb detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu esitada kooskõlastamiseks PlanS § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele ja arvamuse andmiseks PlanS § 127 lõikes 2 nimetatud isikutele ja asutustele.

Haldusorganipoolne haldusakti kehtetuks tunnistamine toimub kaalutlusõiguse alusel. Haldusmenetluse seaduse § 64 lõike 3 kohaselt tuleb kaalutlusõiguse teostamisel arvestada haldusakti andmise ja haldusakti kehtetuks tunnistamise tagajärgi isikule, haldusakti andmise menetluse põhjalikkust, haldusakti kehtetuks tunnistamise põhjuste olulisust ning nende seost isiku osalemisega haldusakti andmise menetluses ja isiku muu tegevusega, haldusakti andmisest möödunud aega ning muid tähtsust omavaid asjaolusid. Tutvunud materjalide ja menetlustoimingutega, kaalunud põhjendusi ja tagajärgi, leiab vallavolikogu, et detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei riiva naaberkinnistute omanike ja huvitatud isiku õigusi ja huve ega kahjusta avalikke huve. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei kitsenda kinnistu omaniku ega naaberkinnistute omanike seniseid kinnistu kasutamistingimusi.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei ole vastuolus kehtivate seaduste ja muude normidega, kehtivate detailplaneeringute asjakohasuse üle otsustamine on kohaliku omavalitsuse üksuse ülesanne.

Lähtudes eeltoodust ning võttes aluseks planeerimisseaduse § 140 lõike 6 ning kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 33, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Tunnistada Salme Vallavolikogu 29.08.2005 otsusega nr 28 kehtestatud Üüdibe külas Farmi, Tuuliku, Tiiviku, Masti, Tuuleveski ja Generaatori maaüksuste detailplaneering osaliselt kehtetuks Salvesti katastriüksuse osas (asendiplaan lisatud).

2. Otsus jõustub teatavakstegemisega.

Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest, esitades vaide Saaremaa Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

(digitaalselt allkirjastatud)

volikogu esimees