SAAREMAA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

EELNÕU

Kuressaare 26.11.2026 nr

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 maaüksuste 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 laudakompleks, 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 *üldplaneering*). Vastavalt üldplaneeringule asub planeeringuala osaliselt tootmismaa juhtotstarbega alal (elektrituulikute kruntide osas) ja ülejäänud osas, sh Salvesti katastriüksuse osas väärtuslik põllumaa (juhtotstarvet määratud ei ole). Üldplaneeringu kohaselt maakasutuse juhtotstarve 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.

Salvesti katastriüksusele soovitakse püstitada energiasalvestusüksus. Kavandatav energiasalvestusüksus rajatakse detailplaneeringuga kavandatud elektrituuliku teenindamiseks ning see moodustab koos tuulikuga funktsionaalselt seotud energiatootmis- ja salvestustaristu terviklahenduse. 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.

Planeerimisseaduse (edaspidi *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 ei ole otstarbeks koostada ühe krundi osas uut detailplaneeringut.

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 energiasalvestusüksust planeeritud. Tulenevalt eelnevast võimaldab detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Salvesti katastriüksuse osas selle sihtotstarvet osaliselt muuta peale energiasalvestusüksuse püstitamiseks väljastatud ehitusloale.

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, osaliselt kehtetuks tunnistamise eesmärki ning naabrite huvi detailplaneeringu kehtima jäämise suhtes.

Salvesti katastriüksusele üldplaneeringuga juhtotstarvet määratud ei ole. Alal asub vastavalt üldplaneeringu kaardile väärtuslik põllumaa. Kavandatav energiasalvestusüksus hõlmab üksnes piiratud osa Salvesti katastriüksusest ning selle rajamine ei takista ülejäänud väärtusliku põllumaa sihtotstarbelist kasutamist. Energiasalvestusüksuse rajamiseks vajalik maa-ala on piiratud ulatusega ning selle kasutuselevõtt ei põhjusta väärtusliku põllumajandusmaa pöördumatut kasutusest väljalangemist. Energiasalvestusüksus on olemuselt teisaldatav rajatis ning selle kasutusaja lõppemisel on võimalik seadmed eemaldada ning maa-ala taastada põllumajanduslikuks kasutuseks. Seetõttu ei kahjusta kavandatav tegevus väärtusliku

põllumajandusmaa säilimise eesmärki ega vähenda oluliselt maa põllumajanduslikku potentsiaali pikaajalises vaates.

Eeltoodust tulenevalt on energiasalvestusüksuse ning selle teenindamiseks vajalike seadmete ja tehnovõrkude rajamine kooskõlas üldplaneeringu eesmärkide ja põhimõtetega. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine võimaldab rajada detailplaneeringuga kavandatud elektrituuliku toimimiseks vajaliku täiendava tehnilise taristu ning suurendab taastuvenergia tootmise kasutegurit ja elektrisüsteemi töökindlust. Detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise tulemusel on energiasalvestusüksuse rajamise lubatavust võimalik hinnata ehitusseadustikus sätestatud korras ehitusloa menetluse raames.

Salvesti katastriüksus asub maaparandussüsteemi maa-alal. Ehitiste ja rajatiste täpne asukoht ning tehnilised lahendused määratakse selliselt, et ei kahjustataks maaparandussüsteemi toimimist, sealhulgas kuivendusvõrgu nõuetekohast toimimist. Samuti tagatakse maaparandussüsteemi hooldus- ja rekonstrueerimistööde tegemise võimalus pärast ehitustööde lõpetamist. Vajadusel nähakse projekteerimisel ette tehnilised meetmed maaparandussüsteemi elementide säilitamiseks, ümberpaigutamiseks või kaitsmiseks viisil, mis tagab süsteemi jätkuva nõuetekohase toimimise. Eeltoodut arvestades ei ole kavandataval tegevusel eeldatavalt negatiivset mõju piirkonna maaparandussüsteemi toimimisele ega selle hooldamisele.

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 osaliselt kehtetuks tunnistamist toimub nimetatud alal maakasutus ja ehitustegevus vastavalt kehtivatele seadustele ja kehtiva üldplaneeringu tingimustele. Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamisega on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist. Salvesti katastriüksusel ei paikne detailplaneeringuga ette nähtud tuulikute teenindamiseks vajalikku juurdepääsuteed, tehnovõrku, tuletõrjeveevarustust, ohutuskuja ega muud planeeringulahenduse toimimiseks vältimatut rajatist, mille toimimine oleks detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise tõttu takistatud. Salvesti ja Tiiviku katastriüksustele juurdepääsuks üle Farmi katastriüksuse on seatud notariaalne teeservituut.

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

Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu edastati menetlusosalistele 28.10.2026 kirjaga nr 5-2/5441-1. Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus 02.11.2026 kirjaga nr 4-4/26/4099-2 ei esitanud eelnõule ettepanekuid ega vastuväiteid.

Transpordiamet tõi oma 04.11.2026 kirjas nr 7.2-2/26/19241-2 välja, et ei oma vastuväiteid planeeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõule.

Keskkonnaamet tõi oma 29.10.2026 kirjas nr 6-2/26/19577-2 välja, et ei oma vastuväiteid osaliselt kehtetuks tunnistamise eelnõule, kuid esitab tähelepanekuid (toodud *kaldkirjas*):

Alal kehtib Salme Vallavolikogu 20.12.2010 otsusega nr 28 kehtestatud „SALME ALEVIKU JA SALME SISEMAA ÜLDPLANEERING“ (edaspidi üldplaneering). Üldplaneeringu kaardi järgi asuvad Tuuleveski, Tiiviku, Torni, Masti, Generaatori ja Tuuliku katastriüksused tootmismaal, kuid tänaseks moodustatud Salvesti katastriüksus väärtuslikul põllumaal.
Üldplaneeringu seletuskirja ptk 3.9 kohaselt tuleb väärtuslikud põllumaad (vt ptk 4.2) hoida hoonestamata ja kasutuses põllumajandusliku maana.
Saaremaa Vallavolikogu otsuse eelnõus on toodud, et: Salvesti katastriüksusele soovitakse püstitada energiasalvestusüksus. 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. Seega eelnõus toodu: energiasalvestusüksuse ja selle teenindamiseks vajalike seadmete ning tehnovõrkude rajamine ja kasutamine Salvesti katastriüksusel on kooskõlas üldplaneeringu tingimustega, ei ole korrektne. Käesolevaks hetkeks ei ole Salvesti katastriüksusele määratud (osalist) tootmismaa sihtotstarvet.
Maa- ja Ruumiameti andmetel asub Salvesti katastriüksus tänaseks Tiirimetsa I-I maaparandussüsteemi maa-alal, millel toimuvat reguleerib maaparandusseadus. Üldplaneering sätestab, et maaparandussüsteemi maa-ala maakasutust võib muuta ning kinnisasja ümber kruntida, jagada, ühendada, liita või eraldada vaid maaparandusbüroo eelneva kooskõlastuse alusel. Vajadusel palume pöörduda seisukoha/kooskõlastuse saamiseks Maa- ja Ruumiameti poole.

Vallavalitsus täiendas osaliselt kehtetuks tunnistamise eelnõud vastavalt Keskkonnaameti tähelepanekutele. Detailplaneeringu eelnõu on saadetud Maa- ja Ruumiametile, kelle seisukoht on järgnev.

Maa- ja Ruumiamet esitas arvamuse 03.11.2026 kirjaga nr 12-1/26/14584-2 (toodud *kaldkirjas*):

1. Detailplaneeringu ala asub maaparandusehitisel Tiirimetsa I-I (maaparandussüsteemi/ehitise kood 7116670020030/001 ja 7032660000060/002). Juhime tähelepanu, et Salvesti katastriüksusele energiasalvestusüksuse ning seda teenindavate rajatiste ja tehnovõrkude kavandamisel tuleb arvestada maaparandussüsteemi maa-ala ja eesvoolu kaitsevööndiga. Kavandatavad ehitised ja rajatised ei tohi halvendada maaparandussüsteemi toimimist ning tagatud peab olema maaparandussüsteemi hooldamise võimalus ka pärast ehitustööde lõpetamist.
2. Eelnõus kirjeldatakse kogu planeeringuala ulatuses üldplaneeringuga määratud juhtotstarbeid, kuid ei selgu, milline juhtfunktsioon ja millised ruumilised tingimused kohalduvad Salvesti katastriüksusele. Kui kavandatav ehitamine puudutab väärtuslikku põllumaad, tuleb põhjendada üldplaneeringus lubatud erandi rakendamist, sealhulgas mõju põllumassiivi terviklikkusele ja kasutatavusele. Palume eelnõu selles osas täiendada.
3. Salvesti katastriüksuse pindala on 3870 m². Eelnõus on toodud, et kuna energiasalvestusüksus on elektrituulikut teenindav tehnorajatis, tuleb Salvesti katastriüksuse sihtotstarve muuta osaliselt tootmismaaks. Kuna tegemist on väikese katastriüksusega ja eelnõust ei selgu energiasalvestusüksuse tarbeks vajaliku maa ulatus, siis palume läbi mõelda, kas võib esineda olukord, kus katastriüksusele on vajalik määrata tootmismaa sihtotstarve tervikuna, mitte vaid osaliselt.
4. Kaalutlusotsuse tegemisel tuleb muu hulgas arvestada haldusakti tagajärgi isikutele, keda planeeringu kehtetuks tunnistamine võib puudutada, sh planeeringuala naabreid ja planeeringualal asuvate teiste kruntide omanikud. Lähtuvalt riigikohtu 9.06.2023 lahendist nr 3-20-2247 teenib detailplaneering ka naabrite huve, nt välistab planeeringuga lubatust suuremate ehitiste püstitamise ja ehitamise väljapoole hoonestusala. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise tagajärjel planeeringus sätestatud piirangud ja detailplaneeringuga määratud tingimused kaovad, mistõttu võib selline otsus riivata naabrite õigusi. Seetõttu ei saa huvide kaalumist detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse etapist lükata täielikult edasi järgmistesse etappidesse.
Palume eelnõus hinnata, kuidas muutuvad ehitamise võimalused pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist. Kehtiva detailplaneeringuga Salvesti katastriüksuse alale ei

olnud ehitisi kavandatud, kuid nüüd soovitakse sinna rajada energiasalvestusüksus. Seega tuleb võrrelda senist planeeringulahendust kavandatava maakasutuse ja ehitamisega, mitte piirduda väitega, et olemasolevaid kasutamistingimusi ei kitsendata. Katastriüksuse sihtotstarbe võimalik muutmine ei tõenda iseenesest ehitamise lubatavust ega üldplaneeringule vastavust. Detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine ei anna iseseisvalt õigust energiasalvestusüksuse ehitamiseks, seega palume edaspidist ehitusõiguse võimalikkust käsitleda juba kehtetuks tunnistamise otsuses ning hinnata detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise tagajärgi puudutatud isikutele.

5. PlanS § 140 lõikes 2 sätestatud terviklahenduse tagamise nõuet ei asenda üksnes tõdemus, et tuulikud ja taristu on välja ehitatud. Palume eelnõus selgitada, kas Salvesti katastriüksuse alal paikneb või on selle kaudu tagatud planeeringu ülejäänud osa toimimiseks vajalik juurdepääs, tehnovõrk, tuletõrjeveevarustus, ohutuskuja või muu ruumiline tingimus ning kuidas nende toimimine pärast osalist kehtetuks tunnistamist säilib.

6. Palume kohalikul omavalitsusel tagada, et detailplaneeringu muudetud andmed oleksid esitatud planeeringute andmekogusse.

Alljärgnevalt toome välja vallavalitsuse poolsed seisukohad Maa- ja Ruumiameti esitatud tähelepanekutele:

1. Energiasalvestusüksuse ning seda teenindavate rajatiste ja tehnovõrkude kavandamisel on arvestatud Salvesti katastriüksusel paikneva maaparandussüsteemi maa-ala ning eesvoolu kaitsevööndiga. Kavandatavate ehitiste ja rajatiste paigutamisel tuleb tagada maaparandussüsteemi toimimine ning vältida selle seisundi halvenemist.
2. Kavandatav energiasalvestusüksus hõlmab vaid piiratud osa Salvesti katastriüksusest ega mõjuta olulisel määral põllumassiivi terviklikkust ega ülejäänud maa jätkuvat põllumajanduslikku kasutust. Energiasalvestusüksuse rajamisel ei muudeta kogu Salvesti katastriüksuse sihtotstarvet, vaid tootmismaa sihtotstarve määratakse üksnes tegelikust kasutusest tulenevast vajalikust ulatusest.
3. Kavandatav maakasutus ei too piirkonda uut juhtotstarvet. Vastupidi, energiasalvestusüksuse rajamine on seotud kõrvalasuva tootmismaa sihtotstarbega kinnistul paikneva elektrituulikuga ning täiendab olemasolevat energiataristut. Seetõttu sobitub kavandatav kasutus piirkonna ruumilise arenguga ning on kooskõlas üldplaneeringu põhimõtetega.
4. Detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine ei mõjuta detailplaneeringu terviklahenduse toimimist. Planeeringualale tagatud juurdepääsud säilivad ka pärast kehtetuks tunnistamist ning energiasalvestusüksuse rajamine ei takista olemasolevate juurdepääsude kasutamist ega nende edasist toimimist.
5. Samuti ei ole ette näha, et energiasalvestusüksuse rajamine halvendaks naaberkinnistute kasutusvõimalusi või elukeskkonda. Arvestades kavandatava tegevuse asukohta, ulatust ning seost olemasolevate elektrituulikute ja energiataristuga, on tegemist piirkonda sobiva ning ruumiliselt põhjendatud lahendusega.
6. Detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise korral tagab vallavalitsus planeeringuandmete ajakohastamise ning muudatuste esitamise planeeringute andmekogusse õigusaktides sätestatud korras.

Eeltoodust tulenevalt on detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine vajalik ja põhjendatud, kuna see võimaldab üldplaneeringuga kooskõlas oleva energiasalvestuslahenduse kavandamist, säilitades samal ajal põllumajandusmaa kasutamise võimalused, maaparandussüsteemi toimimise, planeeringuala juurdepääsud ning olemasoleva ruumilise terviklahenduse.

Detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Salvesti katastriüksuse osas on põhjendatud, kuna kehtiv detailplaneering ei võimalda nimetatud maa-alale energiasalvestusüksuse rajamist, ehkki kavandatav kasutus on kooskõlas Saaremaa valla üldplaneeringuga ning sobitub piirkonna väljakujunenud maakasutusega.

Salvesti katastriüksus külgneb tootmismaa sihtotstarbega kinnistuga, millel paikneb olemasolev elektrituulik. Kavandatav energiasalvestusüksus on funktsionaalselt seotud olemasoleva taastuvenergia tootmisega ning loob koos elektrituulikuga terviklikuma energiatootmise ja energiasalvestuse lahenduse. Energiasalvestusüksus rajatakse üksnes osale Salvesti katastriüksusest ning seetõttu ei muutu kinnistu kasutus tervikuna oluliselt.

Detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise järel ei teki Salvesti katastriüksusele automaatselt ehitusõigust, kuid see võimaldab edaspidi hinnata energiasalvestusüksuse rajamise võimalikkust üldplaneeringu alusel ehitusloa menetlustes. Kehtiva detailplaneeringu säilimisel ei oleks sellise rajatise püstitamine võimalik, sõltumata selle vastavusest üldplaneeringule. Seega muutub detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise tulemusena võimalikuks üldplaneeringuga kooskõlas oleva energiasalvestusüksuse ja seda teenindavate rajatiste kavandamine, mida kehtiv detailplaneering ette ei näe.

Salvesti katastriüksus moodustati detailplaneeringuga planeeritud Farmi krundist. Farmi katastriüksuse omanik kinnitas notariaalses lepingus Salvesti kinnistu võõrandamisel 26.10.2026, et annab nõusoleku Salvesti kinnisasjale energiarajatise ja selle teenindamiseks vajalike ehitiste ja tehnovõrkude rajamiseks. Nõusolek hõlmab rajatiste projekteerimist, rajamiseks ja kasutamiseks vajalike lubaduste taotlemist ja asjakohaste lepingute sõlmimist. Farmi katastriüksuse omaniku notariaalne nõusolek kinnitab, et detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamine ei kahjusta selle kinnisasja omaniku õiguspäraseid huve. Arvestades, et kavandatav energiasalvestusüksus on ette nähtud olemasoleva detailplaneeringuga kavandatud tuulepargi teenindamiseks ning ei kujuta endast piirkonda täiesti uue maakasutuse toomist, ei ole detailplaneeringu osalisel kehtetuks tunnistamisel eeldatavalt ebaproportsionaalset mõju naaberkinnistute omanike õigustele. Planeeringuala piirneb enamasti põllumaadega, millede sihipärast kasutamist detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei halvenda.

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 osaliselt kehtetuks tunnistamine ei kitsenda kinnistu omaniku ega naaberkinnistute omanike seniseid kinnistu kasutamistingimusi.

Detailplaneeringu osaliselt 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)
Koit Voojärv
volikogu esimees