



DP Projektbüro OÜ  
Reg.kood 11217547  
EEP000710 (26.04.2006)

Planeeringu koostamise korraldaja: Saaremaa Vallavalitsus  
Tallinna tn 10, Kuressaare, Saare maakond 93819, [vald@saaremaavald.ee](mailto:vald@saaremaavald.ee), +372 452 5000

Töövõtja: DP Projektbüro OÜ  
Rohu tn 5, Kuressaare Saare maakond 93819  
[alar@dpprojekt.ee](mailto:alar@dpprojekt.ee), +372 4545491

Planeeringu koostamise tellija ja huvitatud isik: Five Wind Energy OÜ  
Sadama tee 26, Nasva alevik, Saaremaa vald 93872  
[peeter.raamat@bwb.ee](mailto:peeter.raamat@bwb.ee), +372 53470415

**SAARE MAAKOND, SAAREMAA VALD, LAHEKÜLA  
LAHERITSU KATASTRÜKSUS, 71401:001:3676  
LAHERITSU DETAILPLANEERING  
TÖÖ NR 10-23-DP**

Algatatud 28.03.2024 vallavolikogu otsusega nr 1-3/17

Planeeringu koostajad: Alar Oll  
Janika Jürgenson  
TTÜ diplom MB 007012,  
arhitektuurimagistri kraad

Versiooni kuupäev: 06.12.2024

**KURESSAARE 2024**

## SISUKORD

### MENETLUSDOKUMENDID

SELETUSKIRI .....	3
<u>1. LÄHTESITUATSIOON</u> .....	3
<u>1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid</u> .....	3
<u>1.2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk</u> .....	3
<u>1.3. Olemasoleva ruumi kirjeldus</u> .....	4
<u>1.4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning ruumilise arengu eesmärgid</u> .....	4
<u>1.5. Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus</u> .....	5
<u>2. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM</u> .....	6
<u>2.1. Üldlahendus</u> .....	6
<u>2.2. Maakonna- ja üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus</u> .....	6
<u>2.2.1 Saare maakonnaplaneering 2030+</u> .....	6
<u>2.2.2 Saare maakonna planeering 2030+ lisaks olev teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“</u> .....	6
<u>2.2.3 Planeeringu vastavus üldplaneeringule</u> .....	7
<u>2.2.4 Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nendega arvestamise vajadus</u> .....	9
<u>2.3. Krundijaotus</u> .....	9
<u>2.4. Projekteerimispõhimõtted ja ehitusõigus</u> .....	9
<u>2.5. Teedevõrk ja liikluskorraldus</u> .....	10
<u>2.6. Tehnovõrgud ja -rajatised</u> .....	11
<u>2.7. Piirded, haljastus ja heakord</u> .....	12
<u>2.8. Keskkonnakaitselised tingimused</u> .....	13
<u>2.9. Vertikaalplaneerimine</u> .....	13
<u>2.10. Tuleohutusnõuded</u> .....	13
<u>2.11. Reaalservituudid ja isiklikud kasutusõigused</u> .....	14
<u>2.12. Kuritegevuse riskide ennetamine</u> .....	14
<u>3. PLANEERINGU ELLUVIIMINE</u> .....	14
<u>4. KRUNDI EHITUSÕIGUS</u> .....	15

### LISAD

Detailplaneeringu kooskõlastuste kokkuvõte  
Ruumiline illustratsioon

### JOONISED

DP1 Asendiskeem M 1:10000  
DP2 Tugijoonis M 1:1000  
DP3 Põhijoonis tehnovõrkudega M 1:1000

## SELETUSKIRI

### 1. LÄHTESITUATSIOON

**Planeeringu nimetus: Laheritsu detailplaneering**

**Huvitatud isik: Five Wind Energy OÜ**

**Planeeringuala ligikaudne suurus: 10,0 ha**

#### 1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid

Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid:

- Detailplaneeringu algatamise taotlus 16.01.2024;
- Saaremaa Vallavolikogu 28.03.2024 otsus nr 1-3/17 „Lahekülas Laheritsu detailplaneeringu algatamine“ koos lisadega (Lisa 1 planeeringuala ja Lisa 2 lähteseisukohad);
- Saare maakonnaplaneering 2030+;
- Kuressaare Linnavolikogu 26.01.2012 otsusega nr 1 ja ja Kaarma Vallavolikogu 25. 01.2012 määrusega nr 1 kehtestatud „Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering“;
- Saaremaa Vallavalitsuse 09.05.2018 määrus nr 2-2/14 „Detailplaneeringu algatamise taotluse vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“;
- DP Projektbüroo OÜ poolt koostatud geodeetiline alusplaan, töö nr 39-23-G;
- Transpordiameti seisukoht 26.04.2024 nr 7.2-2/24/6050-2;
- Ehitusseadustik (RT I, 05.03.2015, 1);
- Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (RT I 2005, 15, 87);
- Looduskaitse seadus (RT I 2004, 38, 258);
- Veeseadus (RT I, 22.02.2019, 1);
- Keskkonnaseadustiku üldosa seadus (RT I, 28.02.2011, 1);
- Asjaõigusseadus (RT I 1993, 39, 590);
- Seadme ohutuse seadus (RT I, 23.03.2015,4);
- Siseministri 30. märtsi 2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Kliimaministri 17.11.2023 määrus nr 71 „Tee projekteerimise normid“;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Saaremaa Vallavolikogu 13.09.2022 määrus nr 26 “Saaremaa valla jäätmehooldus-eeskiri”;
- Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded (RT I, 28.06.2015, 4);
- Muud kehtivad õigusaktid, projekteerimismid ja eesti Standardid (EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine“; EVS 843:2016 „Linnatänavad“ jne).

#### 1.2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on ehitusõiguse määramine päikesepargi rajamiseks ja katastriüksuse sihtotstarbe muutmise vajaduse määramine.

### 1.3. Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeringuala asub Laheküla põhjapoolses osas Kuressaare-Kihelkonna-Veere riigitee lähedal. Laheritsu katastriüksus pindalaga 99597 m<sup>2</sup> (seisuga 25.06.2024) piirneb põhja poolt Mõisa tee 9, Pargi tee 7, Sidema tee 6, Sidema tee 7, Kuuse põik 8, Kuuse põik 5, Kuuse põik 6, Kuuse tee ja 78 Kuressaare-Kihelkonna-Veere tee katastriüksustega, lõuna poolt Kahu ja Kotka katastriüksustega, ida poolt Kriisi ja Tööstuse katastriüksustega ja lääne poolt Mäe katastriüksusega. Kõlvikuliselt koosseisult koosneb Laheritsu katastriüksus 79905.0 m<sup>2</sup> haritavast maast, 14610.0 m<sup>2</sup> metsamaast ja 5082.0 m<sup>2</sup> muust maast. Käesolevaks ajaks on haritav maa kasutusest väljas ja võsastunud. Olemasoleva katastriüksuse sihtotstarve on maatulundusmaa 100%. Planeeringualal ei asu vääriselupaiku, Natura 2000 võrgustiku alasid ega muid kaitsealuseid loodusobjekte, samuti puuduvad muinsuskaitsealused objektid ning kultuurimälestised. Planeeringuala põhjapoolses osas asub vastavalt Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringule väärtuslik maastikuelement „Kellamäe mõisa park“. Planeeringuala läbib Sikassaare-Nasva 35 kV õhuliini ja Baltic Worboats AS-le kuuluv Nasva-Sikassaare 10 kV maakaabel. Rajatud on kraavitus ja põhjapoolses osas Sidema planeeringuala lähedal registreerimata piirdeaiad ning väikeehitised. Juurdepääs planeeringualale on tagatud munitsipaalomandis olevalt Kuuse teelt.

Joonis 1. Planeeringuala asendiskeem (Alus: Maa-ameti X-Gis kaardiserver, juuni 2024)



### 1.4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning ruumilise arengu eesmärgid

Planeeringuala kontaktvööndit iseloomustab põhja poolt üldplaneeringu järgne tiheasustusala elamumaadega, kuhu on rajatud Sidema detailplaneeringu tulemusel aiamaajade piirkond.

Osaliselt on sealne hoonestus kasutusele võetud elamutena. Ida pool asub ärimaa sihtotstarbega Tööstuse katastriüksus. Lõuna pool asub hoonestatud Kahu elamumaa katastriüksus. Planeeringualast edela pool asub Jalaka II detailplaneeringu tulemusel hoonestatud elamuala. Ülejäänud lähiala kontaktvööndis asuvad võsastunud ja osaliselt metsastunud endised rohumaad. Planeeringuala lähipiirkonda (edela ja ida suunas) jäävad kesk- ja kõrgepinge õhuliinid.

Detailplaneeringu elluviimisel kaasnevate tegevuste mõju planeeringualal ja selle lähipiirkonnas võib tinglikult jagada kahte ossa- ehitamisaegsed mõjud ja ehitusjärgsed mõjud. Ehitamisaegsed mõjud on lühiajalised ja lõppevad enamasti ehitise valmimisega. Käesoleva planeeringu ehitamisaegsed tegevused, mis mõjutavad lühiajaliselt ümbritsevat keskkonda, on päikesepargi, alajaama ja neid teenindava taristu rajamine. Nimetatud tegevustega kaasneb ehitusmüra, ehitustegevusega seotud veoste liikumine, liiklussageduse ajutine kasv. Ehitusjärgsed mõjud on ligilähedased planeeringueelsele olukorrale. Päikesepargi töös hoidmise ja selle eksploatatsiooniga ei kaasne müra, õhusaastet, liiklustiheduse kasvu ega muid keskkonnahäiringuid. Päikesepargi elementidena kasutatakse päikesepaneele, mis avaldavad visaalset mõju avalikule ruumile ja elamualadele.

Lähim elamumaa (Kuuse põik 8, kat. tunnus 34801:005:0104) jääb planeeritavast päikesepargist ca 43 m kaugusele põhja poole. Lähim avalik tee (Kuuse tee) jääb planeeritavast päikesepargist ca 65 m kaugusele põhja poole. Päikesepargi ja põhjapoolsete elamualade vahel kahel pool kraavi asuvad puuderivid kuuluvad säilitamisele, leevendades võimalikku visuaalset häiringut. Päikesepargist lõuna pool asuval Kahu katastriüksusel ja edela pool asuval Jalaka II planeeringualal eeldatav visuaalne häiring puudub, kuna planeeritav päikesepark jääb osaliselt kõrghaljastuse taha. Laheritsu kü lõunapoolsele piirile planeeritakse täiendav haljastuspuhver madalakasvulise hekina.

Ruumilise arengu mõistes jääb planeeringuala lisaks tootmismaaale põllumajandusliku tegevusega maa-alaks, võimaldades päikesepaneelidest vabal territooriumil kariloomade karjatamist või rohttaimede kogumist. Kuna detailplaneeringuga kavandatav taastuenergia tootmise ala hõlmab üldplaneeringuga määratud haljasmaa juhtotstarbega alast vähem kui 45%, säilivad planeeringualal üldplaneeringuga määratud juhtotstarbed.

Taastuenergia tootmiseks vajalike rajatiste amortiseerumisel või nende eluea lõppemisel need demonteeritakse või vahetatakse välja uuemate vastu. Tegevuse lõpetamisel tuleb maa võtta kasutusse uuesti põllumajandusmaana ning tootmismaa sihtotstarve muuta maatulundusmaaks. Planeeringuala lähiumbruses ei asu sellise funktsiooniga hoonestust, mida kavandatav taastuenergia tootmine võiks häirida.

Detailplaneeringul puudub piiriülene mõju ja lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust ka oluline strateegiline mõju maakondliku või omavalitsuse territooriumi mastaape silmas pidades. Euroopa Liit on otsustanud võtta ette mastaapse reformi Euroopa roheline kokkuleppe (rohelepe) nime all, mille eesmärgiks on muuta Euroopa aastaks 2050 esimeseks kliimanetraalseks maailmajaoks. Kõige suuremad muutused ootavad energiatootmise sektorit, kus seisab ees täielik üleminek taastuenergiaallikatele, kaasa arvatud päikesenergeetika.

Detailplaneeringu eesmärkide elluviimine annab tulenevalt roheleppest piirkonnale lisaväärtusi elektrienergia tootmiseks ning tarbimiseks, teenides avalikke ja erahuve.

## 1.5. Olemasoleva maaüksuse struktuur, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus

Tabel 1.

Kü aadress	Omandivorm	Kü pindala	Katastriüksuse sihtotstarve	Katastriüksuse tunnus	Kinnistu nr
Laheritsu	Eraomand	99597 m <sup>2</sup>	Maatulundusmaa 100%	71401:001:3676	7752050

**Maa-alal kehtivad kitsendused**

1. Keskpinge õhuliini kaitsevöönd 10 m mõlemale poole liini teljest
2. Kõrgepinge õhuliini kaitsevöönd 25 m mõlemale poole liini teljest
3. Keskpingekaabli kaitsevöönd 1 m mõlemale poole kaabli teljest
4. Sidekaabli kaitsevöönd 1 m mõlemale poole kaabli teljest
5. Riigimaantee kaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja servast
6. Väärtuslik maastikuelement „Kellamäe mõisa park“

**2. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM****2.1. Üldlahendus**

Detailplaneeringu üldlahendus näeb ette ehitusõiguse määramise päikesepargi rajamiseks ja katastriüksuse sihtotstarbe muutmise vajaduse määramise.

**2.2. Maakonna- ja üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus****2.2.1. Saare maakonnaplaneering 2030+**

Riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94 kehtestatud Saare maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt on Saare maavanema 28.04.2008 korraldusega nr 474 kehtestatud teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ jäetud kehtima Saare maakonnaplaneeringu 2030+ lisadena. Saare maakonnaplaneeringu 2030+ ruumiliste väärtuste kaardi alusel asub planeeringuala nn valgel alal, kus piirangud puuduvad. Teemaplaneeringu elluviimine toimub peamiselt läbi üldplaneeringute ja üldplaneeringu alusel koostatud detailplaneeringute. Vastavalt maakonnaplaneeringule on Saare maakonnas keskmisest väiksemast pilvisusest ja suuremast albeedost tingituna Eesti parim potentsiaal päikeseenergia tootmiseks. Määravaks teguriks üle 50 kW võimsusega päikeseparkide rajamisel on piisava tugevuse ja võimsusega elektriliinide ning alajaamade olemasolu ja kaugus neist. Päikeseparkide rajamiseks sobilikena tuleb käsitleda elektriliinide ja alajaamade vahetus läheduses asuvaid lagedaid ja vähemetsaseid alasid. Laheritsu katastriüksust läbivad kesk- ja kõrgepinge õhuliinid ja maakaablid, mis soodustavad päikesepargi rajamist. Esitatud planeerimislahendus vastab maakonnaplaneeringus toodud seisukohtadele.

**2.2.2. Saare maakonnaplaneeringu 2030+ lisaks olev teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“**

Vastavalt Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ asub planeeringualal roheline võrgustiku konfliktala. Konfliktialadena vaadeldakse järgnevas alasid, kus olemasolev ja/või kavandatav tegevus toob kaasa:

- otseseid vastuolusid, kuna samale territooriumile pretendeerib mitu tegevust;
- kaudseid vastuolusid, kuna eeldatavalt mõjutavad negatiivselt roheline võrgustiku

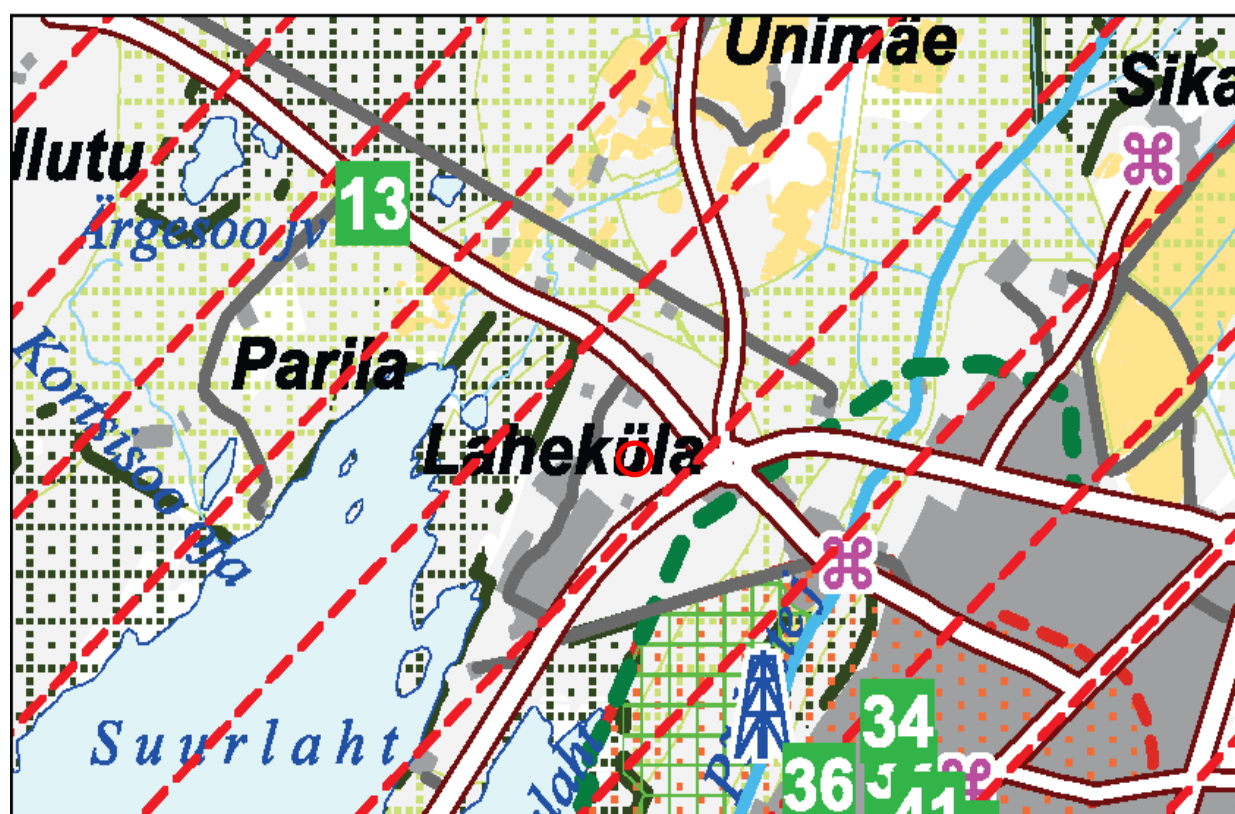
toimimist.

Kuressaare linna lähiümbruses määratletakse konfliktalana eelkõige valglinnastumisest tingitud piirkondi. Muude probleemide kõrval ohustab koordineerimatu asustuse laialivalgumine roheline võrgustiku toimimist, kuna linna tagamaal olevad loodus- ja põllumajandusmaastikud muudetakse hoonestatud aladeks.



Planeeritav ehitustegevus hõlmab Laheritsu katastriüksuse haljasmaa juhtotstarbega alast kuni 45% ja seetõttu on võimalik suuremas osas planeeringualast kasutada põllumajandusliku ja loodusliku maana. Planeeringualale rajatav päikesepark ei avalda olulist survet looduskeskkonnale ning ei põhjusta elustiku mitmekesisuse vähenemist. Planeeringualal väljaspool päikesepaneelide maa-ala ja paneeliridade vahel võimaldatakse ka pärast detailplaneeringu realiseerumist põllumajanduslikku tegevust- võimalikku loomasööda varumist või kariloomade karjatamist.

Konfliktal on päikesepaneelide ja kraavi vahele planeeritud minimaalselt 4 m laiune puhverala, mis tagab väikeulukite vaba liikumise ja rohekolise võrgustiku sidususe. Väikeulukitele liikumisvabaduse tagamiseks, saab päikesepargi piirde rajamisel valida piisava võrgusilma suuruse (ca 15-20 cm). Ehitustegevusest vabal maa-alal säilitatakse olemasolev looduslik keskkond- kõrghaljastus, looduslik rohumaa, kraavitus.



○ Planeeringuala asukoht.

Joonis 2. Väljavõte Saare maakonnaplaneering 2030+ lisaks olevast teemaplaneeringust „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“.

### 2.2.3. Planeeringu vastavus üldplaneeringule

Planeeringualal kehtib Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering (ÜP). ÜP kohaselt on planeeringuala maakasutuse juhtotstarveteks haljasmaa, puhkeotstarbeline ala ja kaubandus-teenindusala.

Vastavalt ÜP seletuskirja punktis 4.3 on haljasmaa juhtotstarve antud nii aktiivsest kasutusest väljas olevale haljasmaale linna administratiivpiirides kui ka maatulundusmaale valla territooriumil. Eeldatud on, et alade kasutamine põhineb väljakujunenud väärtustel- põllumaad haritakse põllumaana, metsamaadel majandatakse metsa, rannakarjamaad ja niidud on elementaarse hoolduse all ka edaspidi, võimaldades igameheõiguse kohaselt avalikku kasutust. Looduslik haljasmaa väljaspool linna administratiivpiire on hajaasustusmaa. Hajaasustuses antakse ehitusõigus katastriüksusele, mille ehitusala ei paikne planeeringuga määratud rohevõrgustiku tuumalal, toetuskõlbulikul põllumaal ega inventeeritud vääriselupaiga alal. Laheritsu detailplaneeringuga kavandatakse päikesepark ÜP kohasele haljasmaa juhtotstarbega maa-alale.

Puhkeotstarbelisel alal asub Kellamäe mõisa park, mis on lisatud väärtuslike maastikuelementide nimekirja. Tingimused ehitiste püstitamiseks ühisplaneeringuga ettenähtud puhkeotstarbelisele alale seatakse detailplaneeringuga. Park tuleb hoida hoonestamata ja avalikus kasutuses. Päikeseparki puhkeotstarbelisele alale ei planeerita.

Kaubandus-teenindusala asub planeeringuala põhjapoolses osas, kuhu päikeseparki samuti ei planeerita.

Ruumilise arengu mõistes jääb planeeringuala lisaks tootmismaa põllumajandusliku tegevusega maa-alaks, võimaldades päikesepaneelidest vabal territooriumil loomakasvatust või rohttaimede kogumist. Eelduseks on maa-ala võsast puhastamine ja kuivendamine, kinnikasvanud kraavide likvideerimine ja uute kraavide rajamine. Päikesepaneelide demonteerimise järgselt tuleb maa võtta kasutusse uuesti haljasmaana ning maa sihtotstarve muuta maatulundusmaaks.

Eelnevast tulenevalt on detailplaneering kooskõlas Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringuga juhtotstarbe osas, kuna detailplaneeringuga kavandatav tootmismaa (3,60 ha) hõlmab haljasmaa juhtotstarbega maa-alast (7,99 ha) kuni 45%.



Joonis 3. Väljavõte Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu maakasutuse kaardist.

- planeeringuala asukoht.
- haljasmaa



Päikesepargi amortiseerumisel ning tegevuse lõpetamisel on võimalik maad kasutusele võtta uuesti täies mahus maatulundusmaana.

#### 2.2.4. Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nendega arvestamise vajadus

Planeeringualal kehtivad detailplaneeringud puuduvad.

### 2.3. Krundijaotus

Planeerimislahenduse tulemusel Laheritsu katastriüksust ei jagata.

Planeeringujärgse krundi aadressi nimeettepanek	Pindala m <sup>2</sup>	Katastriüksuse sihtotstarve ja osakaalu %	Krundi kasutamise sihtotstarve ja osakaalu %
Laheritsu	99597	tootismaa 35%, maatulundusmaa 65%	elektrienergia tootmise maa ja jaotamise ehitise maa OE 35%, looduslik maa HL 65%

Tabel 2. Krundijaotus

### 2.4. Projekteerimispehmohtted ja ehitusõigus

EHR-s on Laheritsu katastriüksusel registreeritud Sikassaare-Nasva 110kV õhuliin (EHR kood 221264422), keskpinge maakaabel ja sidekaabel. Hoonestust registreeritud ei ole. Registreerimata ehitistest asuvad planeeringuala põhjapoolses osas piirdeaiad ja väikeehitised. Päikesepargi rajamiseks vajaliku taristu koosseisu kuuluvad päikesepaneelid koos inverterite, jaotuskilpide ja kaablitega ning alajaam. Päikesepaneelid paigaldatakse maapinnale teraskonstruksioonidele ja asetatakse ridadena üksteisest piisavale kaugusele arvestusega, et read teineteist ei varjutaks. Arvestatud on nii paneelide kaldenurga kui ka ümbritsevate looduslike takistustega. Päikesepaneelid suunatakse asimuudiga 180 kraadi lõunasse, et maksimeerida päikesepaneelide energiatoodangut.

Krundi ehitusõigus:

- Suurim ehitisealune pind krundil: 35000 m<sup>2</sup> (päikesepaneelid), 60 m<sup>2</sup> (alajaam)
- Ehitise suurim lubatud kõrgus planeeritavast maapinnast: 5,0 m (päikesepaneelid), 3,0 m (alajaam)
- Lubatud suurim ehitiste arv – 2 (päikesepark koos teenindava taristuga / alajaam)
- Sihtotstarve ja osakaal - OE 35% elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa, HL 65% looduslik maa (krundi kasutamise sihtotstarve);  
T 35% tootismaa, M 65% maatulundusmaa (katastriüksuse sihtotstarve)

Päikesepaneelide ühendamiseks rajatakse alalisvoolu kaabeldus paneelidest inverteriteni. Edasi rajatakse vahelduvvoolu kaabeldus päikesepargi jaotuskilpideni ja sealt edasi rajatavasse alajaama. Toodeud elektrienergia suunatakse alajaamast automaatselt Laheritsu katastriüksust läbiva Nasva-Sikassaare 10 kV maakaabli kaudu Nasva alevikus paiknevasse Five Wind Energy OÜ tootmisüksusesse.

Päikesepaneel neelab 90-95% langevalt valguskiirgusest ehk peegeldusohht päikesepaneelidest sisuliselt puudub. Paneelid kaetakse poolmati klaasiga. Rajatistest vaba maa-ala saab kasutada rohttaimede kasvatamiseks ja loomasööda varumiseks või koduloomade karjatamiseks.

Päikesepargi piiramiseks ja võimalike koduloomade karjatamiseks võib rajada elektrikarjuse. Päikesepargi rajamiseks koostatakse peale detailplaneeringu kehtestamist eraldi tehniline projekt. Rajatised projekteeritakse terviklikult koos haljastuse, teede jm ruumielementidega. Projekteerimisel arvestatakse ümbritseva miljöö, väljakujunenud ruumistruktuuri ja maastikuliste võimalustega.

## 2.5. Teedevõrk ja liikluskorraldus

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 78 Kuressaare – Kihelkonna – Veere tee km 2,5 – 2,63. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 2909 autot. Planeeringuala asub osaliselt EhS § 71 kohaselt teekaitsevööndis 30 m äärmise sõiduraja teekatte servast. Transpordiamet annab vastavalt seisukohtadele 26.04.2024 nr 7.2-2/24/6050-2 nõusoleku päikesepaneelide kavandamiseks Tööstuse kinnisasjaga (tunnus 71401:001:2254) samale ehitusjoonele ca 14 m riigitee katte servast. Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, on arvestatud planeeringu koostamisel olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (vibratsioon, õhusaaste). Riigitee lähedusse päikeseparki ei planeerita. Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks. Juurdepääsuna tuleb kasutada olemasolevat ristumiskohta riigitee km 2,76 Kuuse tee kaudu. Täiendavate riigitee ristumiskohtade planeerimine ei ole lubatud.

Kuressaare-Kihelkonna-Veere tee ja Sidema tee ristmik



Katastriüksusele juurdepääs on tagatud 78 Kuressaare-Kihelkonna-Veere teelt läbi munitsipaalomandis olevate Sidema tee (kat.tunnus 34801:005:0085) ja Kuuse tee (kat.tunnus 71401:001:2208). Mahasõit planeeringualale Kuuse teelt, juurdepääsutee ja parkimisala peavad omama päikesepargi detailide ko haletoimetamiseks vastavat kandevõimet ning võimaldama

korraldada eksploatatsiooniaegsel perioodil hooldus-, avari- ja päästetöid. Riigiteelt mahasõit ja osaliselt Sidema tee on asfaltkattega, Kuuse teele on rajatud tardkivikillustikust katend laiusega ca 3,0 m. Päikesepargi ehitustegevuse ja hilisema eksploatatsiooni käigus ei kasutata suuregabariidilisi veokeid ega raskeveoseid. Veokite suurimad mõõtmed on 2,5x8,5 m ja pöörderaadius 9,5 m. Päikesepaneelid ja muud seadmed tootmisüksuse rajamiseks on võimalik kohale toimetada ka N1 kategooria veoautodega, mille täismass ei ületa 3,5 tonni. Pinnastöödeks ja kuivenduskraavide rajamiseks kasutatakse laadur-ekskavaatoreid massiga kuni 10 t. Nimetatud transpordi kasutamine olemasolevate teede konstruktsioone ja katendeid ei kahjusta. Juurdepääsuteede pöörderaadiused ja katendite konstruktsioonid võimaldavad päiksepargi detailide kohaletoimetamist ehitusperioodil. Päikesepargi ja muu taristu rajamiseks vajalikud seadmed toimetatakse kohale sobilikke ilmastikuolusid arvestades (suvel kuival perioodil või talvel külmunud pinnasega). Päikesepargi ehitaja garanteerib ehitustegevusega kaasnevate võimalike kahjustuste tekkimisel koostöös valla teedeteenistusega juurdepääsuteede remondi, puhtuse ja korrashoiu.

Ajutiste juurdepääsuteede rajamiseks ehitusperioodiks on kaalutud alternatiivseid võimalusi. Juurdepääsuteede rajamiseks Laheküla teelt nr 2700036 läbi Mäe (71401:001:3675) katastriüksuse või läbi Kotka tee (27001:001:0286) ja Kotka (34801:005:0168) katastriüksuste. Kokkulepped maaomanikega ajutiste juurdepääsuteede rajamiseks puuduvad. Võimalik juurdepääsutee rajamine Kuressaare ringteelt nr 76 läbi Kriisi (34801:005:0028) katastriüksuse on Transpordiameti seisukohalt vastuolus maanteede projekteerimise normides toodud nõuetele ristumiskohtade vahekauguste tagamisel. Alternatiivsete juurdepääsuteede kavandamisega kaasnevate keskkonnamõjude ja majanduslike kulude tõttu on nende rajamine ebaotstarbekas.

## **2.6. Tehnovõrgud ja -rajatised**

### **Elekter**

Planeeritava Laheritsu katastriüksuse tootmismaa sihtotstarbega osale rajatakse päikesepaneelid, inverterid, jaotuskilbid, alajaam ja muu taristu taastuenergia tootmiseks. Toodetud elektrienergia suunatakse alajaamast automaatselt katastriüksust läbiva Nasva-Sikassaare 10 kV maakaabli kaudu Nasva alevikus paiknevasse Five Wind Energy OÜ tootmisüksusesse, kus asub liitumispunkt.

Maakaabelliinidele kehtib trassikaitsevöönd 1 m ulatuses mõlemale poole kaabli teljest, alajaamale 2 m rajatise välisseinast. Kaabeldus rajatakse UV kaitsega. Alalisvoolu kaabeldus veetakse laiali päikesepaneelide konstruktsioonidel ning osaliselt maakaablitega. Kõik kaablid peavad olema rajatud kaablikaitsekõris. Vahelduvvoolu kaabeldus rajatakse vastavalt tootja paigaldusjuhiste, minimaalselt 70 cm sügavusele. Kaablikõri tugevusega 450N kaetakse pehme pinnasega ning 20 cm kõrgusele asetatakse ohutuslint.

Elektritööde teostamiseks planeeringualal koostatakse tehniline projekt.

### **Side**

Teleteenusteks kasutatakse Wifi või mobiilse interneti teenust.

### **Veevarustus ja kanalisatsioon**

Vajadus puudub. Ehitustegevuse käigus kasutatakse ajutisi lahendusi - joogiveepaagid ja kemokäimlad.

### **Sademevesi**

Päikesepargi maa-alal esinevad sademeveed immutatakse pinnasesse ja suunatakse olemasolevasse ning planeeritavasse kraavitusse. Säilitav kraavivõrk tuleb puhastada, tagades

toimiva sademeveete kogumise ja kuivendussüsteemi planeeringualal. Sademeveete ärajuhtimiseks planeeringualalt on koostanud Projekteerimisbüroo Maa ja Vesi AS eksperthinnangu, millega esitatakse järgnev kokkuvõttev osa:

1. Detailplaneeringu eskiislahenduses on arvestatud olemasoleva kraavivõrguga ja väljaspoolt tulevad kraavid on ühendatud planeeringualale planeeritavate kraavidega;
2. Planeeringualalt on soovitatud veed suunata teekraavi ühe kraavi kaudu, siis on vähem kokkupuudet naaberkrundiga ja teekraaviga. Selleks tuleks täiendada eskiislahenduses pakutud kraavivõrku kagupiirile rajatava kraaviga, mis takistaks ka vee valgumist naaberkrundile;
3. Teekraavi olemasolev põhja kõrgus (1,50 m abs) on piisav planeeringuala kuivendusvõrgu normaalseks toimimiseks ja allavoolu kraavi selleks pole vaja süvendada;
4. Maanteetruubi T/1 läbilaskevõime on piisav planeeringualaga seotud valgalalt tuleva arvutusliku vooluhulga läbilaskmiseks;
5. Paneelide ala keskosas on palju olemasolevaid kinniaetavaid kraave. Need vanad sängid jäävad pikka aega pinnase väiksema tiheduse tõttu parema filtratsiooniga soonteks ja sealt võimaliku väljafiltreeruva vee kinnipüüdmiseks võiks lisada veel ühe kraavi paneelide vahekaiku, mis läbib kinniaetavate kraavide risti.

Planeeritaval juurdepääsuteel ja parkimisalal tekkivad sademeveed suunatakse kalletega katenditest eemale ja immutatakse pinnasesse. Riigitee servas asuvasse kraavi juhitud sademeveete vooluhulkade oluline suurenemine eeldab Transpordiameti kooskõlastust.

## **2.7. Piirded, haljastus ja heakord**

Planeeritava ala piirkonnades, kus ehitustegevust ei kavandata, säilitatakse maksimaalselt olemasolev looduslik keskkond. Päikesepaneelide read on soovitatud paigaldada vahemaaga ca 10 m, võimaldades ridade vahel heina niitmist, rohttaimede varumist ja loomade karjatamist. Paneeliridade ja külgnivate kraavide vahele on planeeritud min 4 m laiune koridor, tagamaks ulukite liikumise, põllumajandustehnika liiklemise, kraavide püsivuse ning hooldamise võimaluse Päikesepargi detailide ja muu seadmestiku kohaletoimetamine ning paigaldamine planeerida kuivemale perioodile või külmunud maapinnaga, et võimalikult vähe sealset pinnast kahjustada.

Planeeritava tootmisüksuse rajamisel tekkivad ehitusjätmed tuleb käidelda sorteeritult. Demonteerimisel peab koostama nõuetele vastava ja kooskõlastatud lammutusprojekti, mille alusel väljastatakse ehitusluba rajatise lammutamiseks. Päikesepargi tehnilise lahenduse ja paneelide valikul kasutada eelistatult lahendusi ja seadmeid, mis pärast demonteerimist on maksimaalselt taaskasutatavad ja ringlusesse võetavad. Ehitustöödel ja lammutamisel tekkivad jätmed tuleb võimalikult suures mahus üle anda ringlussevõtuks (suunata taas- või korduvkasutusse).

Jäätmekäitlus korraldatakse vastavalt Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjale.

Päikesepargi piiramiseks ja võimalikeks koduloomade karjatamiseks võib rajada loodusesse sulanduva värviatooniga metallkeevisaia kõrgusega kuni 2,0 m. Väikeulukitele liikumisvabaduse tagamiseks, saab piirde rajamisel valida piisava võrgusilma suuruse (ca 15-20 cm). Rajada on lubatud ka ajutisi elektrikarjuseid.

Pärast ehitustegevuse lõpetamist teostada ehitismõjuga piirkonna korrastamine ja haljastamine, et oleks tagatud planeeringualal võimalikult ligilähedane planeeringueelne olukord.

## 2.8. Keskkonkakaitse tingimused

Planeeringuala paikneb kaitsmata põhjaveega alal. Reostatud pinnase kohta andmed puuduvad. Planeeritaval alal ei esine kaitsealuseid loodusobjekte, puuduvad muinsuskaitsealused objektid ning kultuurimälestised. Planeeringualal registreeritud haritav maa on kasutusest väljas ja kohati võsastunud. Kraavid on osaliselt kinni kasvanud. Päikesepargi planeerimisel lähtutakse seisukohast, et olemasolevate ja planeeritavate kraavidega tagatakse kuivendussüsteemi toimimine maa-alal. Planeeringualal ei paikne riigile kuuluvat maavara ning planeeringuga kavandava tegevusega ei kaasne otseselt maavara või maa-ainese kaevandamist.

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 eelhindang.

Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisi keskkonnaprobleeme ega avariilisi riske. Planeeringualal ei esine üldist ega lokaalset keskkonnareostust. Kavandatud tegevusega ei kaasne tervist ega keskkonda kahjustavate materjalide ja ainete kasutamist, ladustamist ega transporti.

Päikesepargi ja seda teenindavate seadmete töös hoidmine ei põhjusta läbiviidud avalike uuringute tulemusel kahjulikku mõju inimese tervisele. Tootmisüksuse rajamisel on kogu tehnoloogia kooskõlas tervisekaitse nõuetega ja vastab Euroopa Liidu standarditele.

Rajatiste ekspluatatsiooni perioodil ei kasutata taastumatuid loodusressursse ega saastata keskkonda. Materjali ja energiakasutus toimub peamiselt ehitustegevuse käigus. Jäätmeid tekib eeskätt päikesepaneelide demonteerimisel nende eluea lõppemisel. Rajatiste ekspluatatsioon sisaldab tootmisüksuse pisemaid hooldustöid.

## 2.9. Vertikaalplaneerimine

Olemasolevat maapinna kõrgust päikesepaneelide maa-alal ei muudeta. Juurdepääsutee ja teenindusplatsi vertikaalplaneerimine on esitatud põhijoonisel DP3. Juurdepääsuteele ja parkimisalale tekkivad sademeveed suunatakse kalletega tee teljest ja platsilt eemale ning immutatakse pinnasesse. Keelatud on sademevete juhtimine naaberkatastriüksustele.

## 2.10. Tuleohutusnõuded

Minimaalseks tulepüsivusklassiks on TP3. Rajatiste projekteerimisel tuleb arvestada projekteerimismõjudega vastavalt Eesti Vabariigi standardile EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja Siseministri määrusega nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“

Päästetehnikaga juurdepääs planeeringualale tagatakse Kuressaare-Kihelkonna-Veere riigiteelt läbi munitsipaalomandis oleva Kuuse tee.

Lähim avalik tuletõrje veevõtukoht, hüdrant nr 245, asub Kuressaare linnas Kihelkonna maanteel. Veevõtukoht asub planeeringualast mööda juurdepääsuteid ca 800 m kaugusel.



## 2.11. Reaalservituudid ja isiklikud kasutusõigused

Juurdepääsu tagamiseks planeeringualale servituutide seadmise vajadus puudub.

## 2.12. Kuritegevuse riskide ennetamine

Planeeringualal on soovitatav arvestada järgmiste kuritegevuse riske vähendavate meetmetega:

- planeeritavate rajatiste ning piirkonna hea nähtavus ning jälgitavus
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine tootmisüksuses
- selgesti eristatava ning konkreetset määratud juurdepääsutee rajamine rajatisteni
- päikesepargi ümbruse korrashoid

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste koostamisel on lähtutud *Eesti standardist EVS 809-1:2002. Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine*

## 3. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Pärast käesoleva planeeringu kehtestamist teostatakse tööd vastavalt järgmisele kavale:

1. Ehitusprojekti koostamine ning ehitusloa taotlemine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule
2. Katastriüksuse sihtotstarbe muutmine
3. Päikesepargi, alajaama ja nendega seotud vajaliku taristu rajamine
4. Päikesepargi ehitaja garanteerib ehitustegevusega kaasnevate võimalike kahjustuste tekkimisel koostöös valla teedeteenistusega juurdepääsuteede remondi, puhtuse ja korrashoiu
5. Kasutuslubade taotlemine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule planeeritavatele ehitistele
6. Päikesepargi ja alajaama amortiseerumisel ning võimalikul rajatiste likvideerimisel taastuenergia tootmine lõpetatakse ja maakasutus taastatakse planeeringueelsele olukorrale sihtotstarbega maatulundusmaa

#### 4. KRUNDI EHITUSÕIGUS

**Laheritsu:**

- Suurim ehitisealne pind krundil: 35000 m<sup>2</sup> (päikesepaneelid), 60 m<sup>2</sup> (alajaam)
- Ehitise suurim lubatud kõrgus planeeritavast maapinnast: 5,0 m (päikesepaneelid), 3,0 m (alajaam)
- Lubatud suurim ehitiste arv – 2 (päikesepark koos teenindava taristuga / alajaam)
- Sihtotstarve ja osakaal - OE 35% elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa, HL 65% looduslik maa (krundi kasutamise sihtotstarve)  
T 35% tootmismaa, M 65% maatulundusmaa (katastriüksuse sihtotstarve)