



DP Projektbüro OÜ
Reg.kood 11217547
EEP000710 (26.04.2006)

Tellijä: Saaremaa Vallavalitsus
Tallinna 10, Kuressaare 93819

Huvitatud isik: Sunly AS
Masti tn 17, Tallinn 11911

Töövõtja: DP Projektbüro OÜ
Rohu 5, Kuressaare 93819

SAARE MAAKOND, SAAREMAA VALD, SIKASSAARE KÜLA,
MATI KINNISTU
Kat.tunnus 27003:001:0556

DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUS
TÖÖ NR. 11-22-DP

Koostajad: Alar Oll
Janika Jürgenson

Esitatud: nov.2022

KURESSAARE 2022

MATI KINNISTU DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUSE SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu üldeesmärgid

Olemasoleva katastriüksuse jagamine, moodustatavate katastriüksute sihtotstarbe määramine, üldplaneeringu muutmise ettepaneku esitamine, planeeritava tootmismaa sihtotstarbega katastriüksustele ehitusõiguse määramine päikesepargi rajamiseks, liikluskorralduse põhimõtete, tehnovõrkude, trasside ja rajatiste asukoha määramine, haljastuse põhimõtete ja ulatuse määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks, seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kitsenduste ja servituutide ulatuse määramine.

2. Planeeringuala asukoht ja olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Sikassaare küla lõunapoolses osas Kuressaare linna piiri lähedal. Mati katastriüksus pindalaga 38,75 ha piirneb põhja poolt Marguse, Pumpla, Haagi ja Kommeli katastriüksustega, lõuna poolt Ringtee 4a ja Ringtee 12 katastriüksutega, ida poolt Põlluvälja tee 5, Põlluvälja tee 7, Põlluvälja tee 11, Põlluvälja tee 13, Põlluvälja tee 15, Sikassaare raadiomajaka ja Männivälja tee 6 katastriüksustega ja lääne poolt Pikk tn 81 ja Väravavahi katastriüksustega ning 21140 Kuressaare-Sikassaare teega. Kõlvikuliselt koosseisult koosneb Mati katastriüksus 32,97 ha haritavast maast, 1,22 ha looduslikust rohumaast, 1,07 ha metsamaast ja 3,49 ha muust maast. Olemasoleva katastriüksuse sihtotstarve on maatulundusmaa 100%. Planeeringualal ei asu vääriselupaiku, Natura 2000 võrgustiku alasid ega muid kaitsealuseid loodusobjekte, samuti puuduvad muinsuskaitsealused objektid ning kultuurimälestised. Planeeringualal asub maaparandussüsteemi maa-ala "Sikassaare polder" ja Kudjape peakraav koos veekaitsevööndiga.

Sikassaare külas ja selle lähialal asub palju tööstusettevõtteid, kellest mitmed kasutavad kohalike tootjate toorainet, et seda väärindada. Tegemist on oluliste tööandjatega Saaremaal, näiteks Saaremaa Deli-Food OÜ ja Saaremaa Lihatööstus AS. Toiduainete tootmine on seotud kõigepealt kuumutamise ja seejärel jahutamisega, mis mõlemad on energiamahukad. Tänapäevaste ülikõrgete elektrihindade valguses on väga oluline pakkuda neile ettevõtetele alternatiivseid energiatarbimise võimalusi, et säilitada kohalike ettevõtete konkurentsivõime ning teatud juhtudel ka eksisteerimine ja kohalike töökohtade säilimine.

Sunly AS omandas Mati kinnistu eesmärgiga pakkuda päikesepargi abil kohalikele ettevõtetele lahendust elektrihindade kallinemise ja ebastabiilsuse vastu. Otseliini kaudu on tulevase päikesepargiga võimalik liituda ettevõtetel kuue kilomeetri raadiuses. Sunly AS on nimetatud ettevõtetega pidanud elektri otsemüügi läbirääkimisi ning huvi juba 2023 aasta suvel päikesepargist elektrit osta on väga suur.

3. Üldplaneeringust tulenevate teemade kirjeldus

Planeeringualal kehtib Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering (ÜP). ÜP kohaselt on planeeringuala maakasutuse juhtotstabeaks haljasmaa. 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. Üldplaneeringust tulenevalt on Sikassaare polder väärtuslik maastikuelement.

Ruumilise arengu põhimõtted väärtuslikel maastikuelementidel ja nende kontaktvööndis:

- väärtuslikud maastikuelemendid säilitavad oma senise maakasutusfunktsiooni;
- maakasutustingimused väärtuslike maastikuelementide kontaktvööndis määratakse detailplaneeringutega;
- piirkondade identiteedi tugevdamiseks tuleb väärtuslikke maastikuelemente eksponeerida, korrastada, vajadusel tähistada ja korraldada teavitustööd.

Ruumilise arengu mõistes jääb planeeringuala lisaks tootmismaale põllumajandusliku tegevusega maa-alaks, võimaldades päikesepaneelidest vabal territooriumil loomakasvatust ja rohttaimede kogumist. Toimima jääb maaparandust reguleeriv võrgustik ja polder koos pumppla seadmetega, võimaldades maakasutusfunktsiooni säilitamise. Juhul kui ilmneb, et ehitustööde käigus kahjustatakse kuivendussüsteemi, on võimalik seda rekonstrueerida vastavalt maaparandussüsteemi rekonstrueerimise projektile. Vajadusel tellib arendaja projekti ja teostab tööd süsteemi vastava osa muudatuse ilmnemisel. Päikesepaneelide metallkarkassid paigaldatakse otse maapinnale, kasutades nende stabiliseerimiseks kruvivaiaid, mis ei kahjusta maaparandussüsteemi. Päikesepaneelide amortiseerumisel või nende eluea lõppemisel need demonteeritakse või vahetatakse välja uuemate vastu. Päikesepaneelide demonteerimise järgselt tuleb maa võtta kasutusse uuesti põllumajandusliku maana ning maa sihtotstarve muuta maatulundusmaaks.

Kuna detailplaneeringuga soovitakse planeeringualale rajada päikesepark ja alajaam koos ühenduskaablitega, on detailplaneering PlanS § 142 lõike 1 punkti 3 kohaselt kehtiva Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringuga vastuolus. **Tulenevalt eeltoodust on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.**

4. Planeeritava ala kontaktvööndi analüüs.

Planeeringuala kontaktvööndit iseloomu dreanaži ja kraavitustega vahelduv põllu-, metsa- ja rohumaadega kaetud hajaasustus. Piirkonna katastriüksuste sihtotstarbed on valdavalt maatulundusmaad, lõunapoolses osas ka tootmismaad ja ärimaad.

Päikesepark planeeritakse Mati kinnistust ca 50% territooriumile. Ülejäänud osa planeeringualast moodustavad maatulundusmaa sihtotstarbega krundid. Päikesepargi elementidena kasutatakse päikesepaneele, mis avaldavad visaalset mõju avalikule ruumile ja elamualadele. Lähim elamumaa hoonestus (Männituka tn 6 elamu, 27003:001:0241) jääb planeeritavast päikesepargist ca 70 m kaugusele ida poole. Päikesepargi ja elamu vahele jääb ca 50 m laiune kõrghaljastustatud maa-ala ja võimalik visuaalne häiring puudub. Päikesepargist põhja pool, kus eeldatav visuaalne häiring võib olla kõige suurem, elamumaad puuduvad. Kuressaare-Sikassaare teelt (avalik ruum) ei ole planeeritav päikesepark kõrghaljastuse leviku tõttu vaadeldav.

Ruumilise arengu mõistes jääb planeeringuala lisaks tootmismaale põllumajandusliku tegevusega maa-alaks, võimaldades päikesepaneelidest vabal territooriumil loomakasvatust või rohttaimede kogumist.

Planeeringuala lähiumbruses ei asu sellise funktsiooniga hoonestust, mida kavandatav taastuenergia tootmine ja muu tootmistegevus võiks häirida.

5. Kruntide moodustamine

Olemasolevast Mati katastriüksusest moodustatakse 1 tootmismaa ja 1 maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksus.

6. Katastriüksuste ehitusõigus

EHR andmetel Mati kinnistul registreeritud ehitised ja rajatised puuduvad. Registreerimata rajatistest asuvad kinnistul дренаažitorustik ja keskpinge õhuliinid.

Päikesepargi rajamiseks vajaliku taristu koosseisu kuuluvad päikesepaneelid koos inverterite, jaotuskilpide ja kaablitega, lisaks alajaam ja keskpinge liitumiskaabel. 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. Juhul, kui mõnele päikesepaneelile ühes reas tekib varjutus elektriliini, puu või muu objekti tõttu, siis alaneb kogu päikesepaneeli rea energiatoodang. Just selle tõttu on vajalik vältida varjutust nii palju kui võimalik. Päikesepaneelid suunatakse asimuudiga 180 kraadi lõunasse, et maksimeerida päikesepaneelide energiatoodangut. Päikesepaneelide maa-ala suurim ehitisealune pind on 18,74 ha ja paneelide suurim kõrgus maapinnast 3,0 m.

Päikesepaneelide ühendamiseks võrguga rajatakse alalisvoolu kaabeldus päikesepaneelidest inverteriteni. Edasi rajatakse vahelduvvoolu kaabeldus päikesepargi jaotuskilpideni ja sealt edasi rajatavasse alajaama. Toodetud elektrienergia suunatakse alajamast automaatselt jaotusvõrku ja puuduolev energia võetakse võrgust. Ühendus teostatakse vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele ja liitumislepingule Sikassaare 110/35/10 OT2 0,4kV alajaama.

Päikesepaneel neelab 90-95% langevalt valguskiirgusest ehk peegeldusohut päikesepaneelidest sisuliselt puudub. Paneelid kaetakse poolmati klaasiga. Päikesepargi piiramiseks ja võimalike koduloomade karjatamiseks võib rajada metallkeevisaia kõrgusega kuni 1,5 m. Päikesepargi rajamiseks koostatakse peale detailplaneeringu kehtestamist eraldi tehniline projekt.

7. Teedevõrk ja liikluskorraldus

Katastriüksusele pääseb 21140 Kuressaare-Sikassaare teelt läbi eravalduses oleva Marguse tee nr 2700352. Planeerimislahendus näeb ette uue mahasõidu ja juurdepääsutee rajamise Kuressaare-Sikassaare teelt. Üleminekul kraavidest rajatakse truubid. Kudjape peakraavist üleminekul rajatakse metall- või betoonkonstruktsioonist sild. Planeeritavad juurdepääsuteed peavad võimaldama liiklemist päästetehnikale ja rajatise teenindavale transpordile. Juurdepääsuteede rajamisel kasutatakse katendite all geotekstiili kuivendusrajatiste konstruktsiooni läbilõike minimaliseerimiseks ja sademevete filtratsiooniks. Kuivendusrežiimi ei rikuta, kui rajamissügavus jääb kõrgemale дренаažist ja läbi killustiku toimub filtratsioon. Riigimaanteelt mahasõidu rajamiseks koostatakse eraldi projekt.

8. Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringuala asub keskmiselt kaitstud põhjaveega alal. Veevarustuse kanalisatsiooni rajatise ei planeerita. Sademeveed immutatakse kinnistusiseselt pinnasesse.

9. Elektrivarustus

Elektrivarustuseks ja päikesepargi ühendamiseks Sikassaare 110/35/10 OT2 0,4kV alajaamaga taodeldakse Elektrilevi OÜ-lt tehnilised tingimused ja sõlmitakse liitumisleping. Päikesepargi krundile pos 1 rajatakse uus alajaam. Elektritööde teostamiseks planeeringualal ja Sikassaare alajaamaga ühendamiseks koostatakse eraldi tehniline projekt.

10. Sidevarustus

Teleteenusteks taodeldakse Telia Eesti AS-lt tehnilised tingimused ja kasutatakse Wifi või mobiilse interneti teenust.