



DP Projektbüro OÜ
Reg.kood 11217547
EEP000710 (26.04.2006)

Detailplaneeringu koostamise korraldaja: Saaremaa Vallavalitsus
Tallinna tn 10, Kuressaare, Saare maakond 93819, vald@saaremaavald.ee, +372 452 5000

Planeerija: DP Projektbüro OÜ
Rohu tn 5, Kuressaare Saare maakond 93819
alar@dpprojekt.ee, +372 4545491

Detailplaneeringu huvitatud isikud: Baltic Wind Energy OÜ, Taimi Kongas
Rootsi tn 7, Kuressaare 93819
peeter@bwe.ee, +372 5077788

**SAARE MAAKOND, SAAREMAA VALD, MÄNDJALA KÜLA
SIHI (34804:001:0321), VILLU (34804:001:0316)
SIHI JA VILLU DETAILPLANEERING
TÖÖ NR 06-25-DP**

Algatatud 20.05.2025 Saaremaa Vallavalitsuse korraldusega nr 2-3/481

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

Versiooni kuupäev: 17.10.2025

KURESSAARE 2025

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>	6
<u>1.6. Planeeringu vastavus Saare maakonnaplaneeringule 2030+</u>	6
<u>1.7. Planeeringu vastavus üldplaneeringule</u>	7
<u>1.8. Maa-alal kehtivad detailplaneeringud</u>	9
<u>2. PLANEERINGUGA KAVANDATU</u>	9
<u>2.1. Planeeritaval alal krundi moodustamine</u>	9
<u>2.2. Projekteerimispõhimõtted ja ehitusõigus</u>	9
<u>2.3. Teedevõrk ja liikluskorraldus</u>	10
<u>2.4. Tehnovõrgud ja -rajatised</u>	11
<u>2.5. Piirded, haljastus ja heakord</u>	11
<u>2.6. Üleujutuse oht</u>	12
<u>2.7. Keskkonnakaitselised tingimused</u>	13
<u>2.8. Vertikaalplaneerimine</u>	13
<u>2.9. Tuleohutusnõuded</u>	13
<u>2.10. Servituudid ja isiklikud kasutusõigused</u>	14
<u>2.11. Kuritegevuse riskide ennetamine</u>	14
<u>3. PLANEERINGU ELLUVIIMINE</u>	14
<u>4. KRUNDI EHITUSÕIGUS</u>	15

LISAD

Ruumiline illustratsioon

JOONISED

DP1 Asendiskeem M 1:10000

DP2 Tugijoonis M 1:1000

DP3 Põhijoonis tehnovõrkudega M 1:1000

SELETUSKIRI

1. LÄHTESITUATSIOON

Planeeringu nimetus: Sihi ja Villu detailplaneering
Huvitatud isikud: Baltic Wind Energy OÜ, Taimi Kongas
Planeeringuala ligikaudne suurus: 2,6 ha

1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid

- Detailplaneeringu algatamise taotlus 10.12.2024;
- Saaremaa Vallavalitsuse 20.05.2025 korraldus nr 2-3/481 „Mändjala külas Sihi ja Villu 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 Projektbüro OÜ poolt koostatud geodeetiline alusplaan, töö nr 33-25-G;
- Transpordiameti seisukoht 10.02.2025 nr 7.2-2/25/937-2;
- 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);
- Asjaõiguse seadus (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 26.08.2022 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, projekteerimisnormid 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 Mändjala küla idapoolses osas Nasva aleviku läänepoolse piiri lähedal. Planeeringualale on olemasolev juurdepääs avalikult kasutatavalt Kuressaare-Sääre teelt. Kõlvikuliselt koosseisult koosneb planeeringuala Sihi katastriüksuse osas peamiselt looduslikust rohumaast ja metsamaast, vähemal määral muust maast ning Villu katastriüksuse osas peamiselt looduslikust rohumaast, vähemal määral metsamaast ja muust maast.

Planeeringuala piirneb transpordimaa sihtotstarbega Mändjala kergtee T5 (katastritunnus 34804:001:0317), Mändjala kergtee T6 (katastritunnus 34804:001:0322), Mändjala kergtee T1 (katastritunnus 34804:001:0254) ja Sõrve maantee T20 (katastritunnus 34804:001:0320) katastriüksustega, elamumaa sihtotstarbega Ranna tee 1 (katastritunnus 34804:001:0253) ja Ranna põik 2 (katastritunnus 34804:001:0251) katastriüksustega ja maatulundusmaa sihtotstarbega Välja (katastritunnus 34804:001:0319) katastriüksusega.

Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakenduse kohaselt ulatuvad planeeringualale avalikult kasutatava tee kaitsevöönd ja veekaitsevöönd ning enamuse planeeringuala asub korduval üleujutusosal ning ranna ehituskeelu- ja piiranguvööndis (kitsenduste kaardirakenduse kaudu esitatav andmestik on informatiivne, mitte ametlik). Maa- ja Ruumiameti üleujutusosalade rakendusele vastavalt asub planeeringuala “Kuressaare linn ja Nasva alevik” riskipiirkonnas, veetaseme 1,5 m esinemistõenäosuse 1 x 10 aasta jooksul. Üleujutus võib mõjutada liiklemist põhimaanteel, kõrvalmaanteedel või tugimaanteedel.

Joonis 1. Planeeringuala asendiskeem (Alus: Maa- ja Ruumiameti kaardirakendus, august 2025)



1.4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning ruumilise arengu eesmärgid

Planeeringuala kontaktvööndi katastriüksuste sihtotstarbed on valdavalt maatulundusmaad ja elamumaad, vähemal määral ka tootmismaad ja ärimaad. Hoonestus planeeringualal ja lähipiirkonnas puudub. Lähim eluhoone, Ohaka tee 4 // Pihlaka katastriüksuse

(34801:008:0654) elamu, jääb planeeritavast päikesepargist ca 230 m kaugusele üle riigitee põhja poole. Olemasolevate elamute ja riigitee (avalik ruum) ning päikesepargi vahele riigi tee äärde säilitatakse kõrghaljastus. Planeeringualast lääne poole jääb „Aaspere ja Ranna detailplaneeringu“ ala (kehtestatud Kaarma Vallavolikogu 6. juuli 2011. a otsusega nr 38). Aaspere ja Ranna detailplaneeringuga on planeeritud Ranna põik 2 katastriüksuse hoonestusala Sihi katastriüksuse piirist ca 10 m kaugusele ja planeeritud on ehitusõigus elamu ning abihoonete ehitamiseks, kuid planeeringu elluviimisega lähimate katastriüksuste osas ei ole alustatud. Ranna ja Aaspere detailplaneeringuga määratud hoonestusala ja käesoleva planeeringuga määratava hoonestusala vahel on võimalik säilitada kõrghaljastust. Seetõttu on võimalik visuaalne häiring minimaalne.

Planeeringualast põhja pool Villu katastriüksusele on rajatud tuulegeneraator (EHR kood 220270027).

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 ehitismüra, 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 keskkonnanäringuid. Päikesepargi elementidena kasutatakse päikesepaneele, mis avaldavad visuaalset mõju avalikule ruumile ja elamualadele.

Ruumilise arengu mõistes jääb planeeringuala lisaks tootmismaaale põllumajandusliku tegevusega maa-alaks, võimaldades päikesepaneelidest vabal territooriumil kariloomade karjatamist või rohttaimede kogumist. Planeeringuala lähiümbruses ei asu sellise funktsiooniga hoonestust, mida kavandatav taastuvenergia tootmine võiks oluliselt häirida. Taastuvenergia tootmiseks vajalike rajatiste amortiseerumisel või nende eluea lõppemisel need demonteeritakse või vahetatakse välja uuemate vastu. Päikesepaneelide demonteerimise järgselt tuleb maa sihtotstarve muuta uuesti maatulundusmaaks. Kuna detailplaneeringuga kavandatav taastuvenergia tootmise ala hõlmab üldplaneeringuga määratud haljasmaa juhtotstarbega alast katastriüksustel vähem kui 45%, säilivad planeeringualal üldplaneeringuga määratud juhtotstarbed.

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 rohelise 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 taastuvenergiaallikatele, kaasa arvatud päikeseenergeetika.

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

1.5. Olemasoleva katastriüksuse struktuur, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus

Tabel 1.

Kü aadress	Omandivorm	Kü pindala	Kü sihtotstarve	Kü tunnus	Kinnistu nr
Sihi	Eraomand	51892 m ²	Maatulundusmaa 100%	34804:001:0321	22404550
Villu	Eraomand	58116 m ²	Maatulundusmaa 100%	34804:001:0316	3009834

Planeeringualal kehtivad kitsendused

1. Ehituskeeluvöönd vastavalt ühisplaneeringu piirangute kaardile (planeeringuala piiril)
2. Üleujutusala (koostamisel olev Saaremaa valla ÜP, uuringujärgne üleujutatav ala)
3. Riigimaantee kaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja servast

1.6. Planeeringu vastavus Saare maakonnaplaneeringule 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 „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ jäetud kehtima Saare maakonnaplaneeringu 2030+ lisadena. Saare maakonnaplaneeringu 2030+ ruumiliste väärtuste kaardi alusel asub planeeringuala väärtusliku maastiku alal. Teemaplaneeringu elluviimine toimub peamiselt läbi üldplaneeringute ja üldplaneeringu alusel koostatud detailplaneeringute. Väärtusliku maastikuna on määratletud alad, millel on ümbritsevast suurem kultuurilis-ajalooline, esteetiline, looduslik, identiteedi- või puhkeväärtus. Üldised tingimused väärtuslike maastike säilitamiseks on järgmised:

- Saarte traditsioonilise maastikupildi säilitamiseks on määrava tähtsusega pärandkoosluste (loopealsed, puisniidud, rannaniidud, aruniidud) jätkuv majandamine ja vajadusel taastamine. Põllu-, heina- ja karjamaad on vajalik hoida kasutuses.
- Hoida traditsioonilist maastikustruktuuri (üldine maakonna asustumuster, külade struktuur, teedevõrgustik ja maastiku väikeelemendid).
- Teede ja liinirajatiste asukohavalikul eelistada olemasolevaid trasse/koridore – teid, pinnasteid, elektriliine; õhuliinidele eelistada maakaableid.

Maastikulised väikevormid nagu kiviaiad, tarad, üksikud puud ja väiksemad puudegrupid, alleed, kivihunnikud, endised talukohad, kui maastikku kujundavad elemendid, tuleb säilitada. Planeerimislahenduse koostamisel on arvestatud väärtuslike maastike säilitamisega ja detailplaneering vastab esitatud tingimustele. Pärandkooslused, teede- ja liinirajatised maa-alal puuduvad. Kõrghaljastus, üksikud puud ja põõsad likvideeritakse üksnes päikesepaneelide alal. Vastavalt maakonnaplaneeringule on Saare maakonnas keskmisest väiksemast pilvisusest ja suuremast albeedost tingituna Eesti parim potentsiaal päikesenergia 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. Planeeringuala läheduses asub Nasva alajaam, mis soodustab päikesepargi rajamist. Esitatud planeerimislahendus vastab maakonnaplaneeringus toodud seisukohtadele.

Planeeritav ehitustegevus hõlmab Sihi ja Villu katastriüksuste haljasmaa juhtotstarbega alast ca 12% ja seetõttu on võimalik suuremas osas katastriüksustest 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.

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 joonisest „Ruumilised väärtused“.

1.7. Planeeringu vastavus üldplaneeringule

Planeeringualal kehtib Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering (ÜP). ÜP kohaselt on planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks määratud 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. Looduslik haljasmaa väljaspool linna administratiivpiire on hajaasustusmaa. Hajaasustuses

antakse ehitusõigus katastriüksusele, mille ehitusala ei paikne planeeringuga määratud rohevõrgustiku tuumalal, toetuskõlblikul põllumaal ega inventeeritud vääriselupaiga alal.

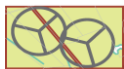
Sihi ja Villu detailplaneeringuga kavandatakse päikesepark ÜP kohasele haljasmaa juhtotstarbega maa-alale.

Ruumilise arengu mõistes jääb planeeringuala lisaks tootmismaale põllumajandusliku tegevusega maa-alaks, võimaldades päikesepaneelidest vabal territooriumil loomakasvatust või rohttaimede kogumist. Eelduseks on maa-ala võsast puhastamine. 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 hõlmab haljasmaa juhtotstarbega Sihi katastriüksusest kuni 15% ja Villu katastriüksustest kuni 10%.



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

- planeeringuala asukoht.
- haljasmaa (H)
- pereelamute ala (EV)
- ettevõtlusala (TB)
-  elektrituulikud

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

1.8. Maa-alal kehtivad detailplaneeringud

Sihi katastriüksusel kehtiv detailplaneering puudub.

Villu katastriüksuse osas on kehtiv „Ehituse II ja Lepiku II detailplaneering“ (kehtestatud Kaarma Vallavolikogu 25. veebruari 2004. a otsustega nr 192 ja 193), mille eesmärk oli kahe tuulegeneraatori ehitusõiguse planeerimine. Ehituse II ja Lepiku II detailplaneering on osaliselt ellu viidud. Katastriüksuse sihtotstarve on jäetud maatulundusmaa. Villu katastriüksusel asub 2007. aastal kasutusloa saanud tuulegeneraator, kuid tuulegeneraator käesoleva detailplaneeringu planeeringualas ei asu. Kehtiv Ehituse II ja Lepiku II detailplaneering muutub koostamisel oleva detailplaneeringu osas kehtetuks.

2. PLANEERINGUGA KAVANDATU

2.1. Planeeritava alal krundi moodustamine

Planeeringujärgse krundi aadressi nimeettepanek	Krundi pindala m ²	Katastriüksuse sihtotstarve ja osakaalu %	Krundi kasutamise sihtotstarve ja osakaalu %
Sihi (pos 1)	13313	Tootmismaa 15%, maatulundusmaa 85%	Elektrienergia tootmise maa ja jaotamise ehitise maa OE 55%, looduslik maa HL 45%
Villu (pos 2)	12830	Tootmismaa 10%, maatulundusmaa 90%	Elektrienergia tootmise maa ja jaotamise ehitise maa OE 50%, looduslik maa HL 50%

Tabel 2. Krundijaotus

Sihi ja Villu katastriüksuseid ei jagata ning katastriüksuse piire ei muudeta.

2.2. Projekteerimispõhimõtted ja ehitusõigus

Ehitisregistris on Villu katastriüksusel registreeritud tuulegeneraator (EHR kood 220270027). Sihi katastriüksusel hooned ja rajatised puuduvad.

Päikesepargi rajamiseks vajaliku taristu koosseisu kuuluvad päikesepaneelid koos inverterite, jaotuskilpide ja kaablitega, akukonteiner ning alajaam. Päikesepaneelid paigaldatakse maapinnale teraskonstruktsioonidele 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 ca 180 kraadi lõunasse, et maksimeerida päikesepaneelide energiatoodangut. Komplektalajaam ja akukonteiner planeeritakse parkimisala lähedale päikesepargi hoonestusalale. Komplektalajaam on tüüpikatsetatud tehasetooteline alajaam, mis koosneb kaitsekestas paiknevatest trafost, madalpinge- ja kõrgepingejaotlast, ühendustest ja abiseadmetest. Akukonteiner koosneb

akupakkidest koos jahutussüsteemi, kontrolleri ja alalisvoolu vahelduvoluks muutva inverteriga. Komplektalajaam ja akukonteiner rajatakse killustikuga tasandatud aluspõhjale.

Pos 1

- Suurim ehitisealune pind krundil: 7233 m² (päikesepaneelid, sh akukonteiner ja alajaam kuni 60 m²)
- Ehitise suurim lubatud kõrgus planeeritavast maapinnast: 5,0 m
- Lubatud suurim ehitiste arv – 3 (päikesepark koos teenindava taristuga /akukonteiner/ alajaam)
- Sihtotstarve ja osakaal - OE 55% elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa, HL 45% looduslik maa

Pos 2

- Suurim ehitisealune pind krundil: 5931 m² (päikesepaneelid)
- Ehitise suurim lubatud kõrgus planeeritavast maapinnast: 5,0 m
- Lubatud suurim ehitiste arv – 1 (päikesepark koos teenindava taristuga)
- Sihtotstarve ja osakaal - OE 50% elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa, HL 50% looduslik maa

Päikesepargis toodetud elektrienergia suunatakse läbi akupanga ja alajaama Nasva alajaamas asuvasse Villu katastriüksuse liitumispunkti.

Päikesepargi ja seda teenindavatest 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 miljö, väljakujunenud ruumistruktuuri ja maastikuliste võimalustega.

2.3. Teedevõrk ja liikluskorraldus

Planeeritav ala külgneb riigiteedega nr 77 Kuressaare-Sääre tee km 8,326-8,444 ja nr 21801 Kuressaare-Mändjala kergliiklustee km 5,517-5,635. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 2948 autot. Planeeringuala asub osaliselt EhS § 71 kohaselt teekaitsevööndis 30 m äärmise sõiduraja teekatte servast. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Vastavalt Transpordiameti seisukohtadele 26.04.2024 nr 7.2-2/24/6050-2 tuleb planeeringualale juurdepääsuks kasutada olemasolevat ristumiskohta riigitee km 8,323 (mahasõit üle kergliiklustee Villu katastriüksusele). Olemasoleva ristumiskoha kasutamise eelduseks on teeservituudi seadmine Villu katastriüksusele (katastritunnus 34804:001:0316), Sihi katastriüksuse kasuks. Olemasoleva mahasõidu laius ja pöörderaadiused on sobivad liiklemiseks sõiduautole, kuid mitte veoautodele/raskeveokitele ning seetõttu nähakse ette riigitee ristumiskoha ümberehitamine enne planeeringualale päikesepargi rajamist. Täiendavaid riigitee ristumiskohti ei planeerita. Nähtavuskolmnurgad on esitatud planeeringu joonisel DP3 vastavalt tee projekteerimise normide lisa 2 joonisele 8. Nõutud nähtavusallas ei tohi paikneda nähtavust oluliselt piiravaid takistusi, mis takistavad objekti tuvastamist. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vms rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2). Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, on arvestatud planeeringu koostamisel olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Mahasõit riigiteelt, juurdepääsutee ja parkimisala peavad omama päikesepargi detailide kohaletoimetamiseks vastavat kandevõimet ning võimaldama korraldada eksploatatsiooniaegsel perioodil hooldus-, avarii- ja päästetöid. Riigiteelt mahasõit on asfaltkattega, juurdepääsutee rajamisel kasutada killustikust katendit laiusena min 4,5 m. Vajadusel paigaldada juurdepääsutee alla truup. Mahasõidu rajamiseks koostada ehitusprojekt ja kooskõlastada Transpordiametiga. 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 kasutatakse laadur-ekskavaatoreid massiga kuni 10 t. Nimetatud transpordi kasutamine olemasolevate teede konstruktsioone ja katendeid ei kahjusta. Juurdepääsutee pöörderaadiused ja katendi konstruktsioonid võimaldavad päikesepargi detailide kohaletoimetamist ehitusperioodil. Päikesepargi ja muu taristu rajamiseks vajalikud seadmed toimetatakse kohale sobilikke ilmastikuolusid arvestades (suvel kuival perioodil või talvel külmunud pinnasega).

2.4. Tehnovõrgud ja -rajatised

Elekter

Planeeritava tootmismaa sihtotstarbega osale rajatakse päikesepaneelid, inverterid, jaotuskilbid ja muu taristu taastuenergia tootmiseks. Komplektalajaam ja akukonteiner planeeritakse parkimisala lähedale päikesepargi hoonestusalale. Toodetud elektrienergia suunatakse läbi akukonteineri planeeritavasse alajaama ja sealt edasi Nasva alajaamas paiknevasse Villu katastriüksuse liitumispunkti, mis on rajatud Villu katastriüksuse tuulegeneraatori tarbeks.

Maakaabelliinidele kehtib trassikaitsevöönd 1 m ulatuses mõlemale poole kaabli teljest, alajaamale 2 m rajatise välisseinast.

Elektritööde teostamiseks planeeringualal ja ühendamiseks Nasva alajaamaga 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 või suunatakse kuivendusrajatiste teel planeeringuala läänepoolsel küljel asuvasse kraavi. Keelatud on sademevete juhtimine naaberkatastriüksustele ja teedele. Planeeritaval juurdepääsuteel ja parkimisalal tekkivad sademeveed suunatakse kalletega katenditest eemale ja immutatakse pinnasesse.

2.5. Piirded, haljastus ja heakord

Päikesepargi (päikesepaneelide) piiramiseks ja võimalikeks koduloomade karjatamiseks võib rajada loodusesse sulanduva värvitooniga metallkeevisaia kõrgusega kuni 2,0 m. Väikeulukitele liikumisvabaduse tagamiseks, saab piirde rajamisel valida piisava võrgusilma

suuruse (ca 15-20 cm). Rajada on lubatud metallkeevisaia asemel ka elektrikarjuseid. Väljapoole päikeseparki piirdeid ei rajata.

Planeeringualal esineb osaliselt kõrghaljastust- võsa, põõsaid, üksikuid okas- ja lehtpuid. Puuliikidest on domineerivad kask, lepp ja mänd. Planeeritava päikesepargi ja riigimaantee vahele jääv kõrghaljastatud puhverala tuleb säilitada 50-60 m laiuselt riigimaantee teekatte servast vastavalt põhijoonisele. Samuti tuleb säilitada kõrghaljastus päikesepargi ja Ranna põik 2 vahelisel alal minimaalselt 10 m laiuselt. Planeeritaval hoonestusalal esinev kõrghaljastus likvideeritakse. Ehitusetapis on soovitatav kasutada kergeid ehitusmasinaid, et kahjustus alustaimestikule oleks minimaalne. Kergemate ehitusmasinate kasutamise puhul tekitatakse pinnasele vähem kahju ja alustaimestik taastub hiljem kiiremini. Planeeritava ala piirkondades, kus ehitustegevust ei kavandata, säilitatakse maksimaalselt olemasolev looduslik keskkond. Päikesepaneelide read on soovitatav paigaldada vahemaaga ca 10 m, võimaldades ridade vahel heina niitmist, rohttaimede varumist ja loomade karjatamist. Päikesepargi detailide ja muu seadmetiku kohaletoimetamine ning paigaldamine planeerida kuivemale perioodile või külmunud maapinnaga, et võimalikult vähe sealset pinnast kahjustada. Pärast ehitustegevuse lõpetamist teostada ehitusmõjuga piirkonna korrastamine ja haljastamine, et oleks tagatud planeeringualal võimalikult ligilähedane planeeringueelne olukord.

Planeeritava tootmisüksuse rajamisel tekkivad ehitusjäätmekäitluse tuleb käidelda sorteeritult. Demonteerimisel peab koostama nõutele 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 jäätmekäitluse tuleb võimalikult suures mahus üle anda ringlussevõtuks (suunata taas- või korduvkasutusse). Planeeringuga kavandatav tegevus ei suurenda märkimisväärselt jäätmekäitluse teket piirkonnas. Jäätmekäitluse kohapeal ei kavandata, millest tulenevalt ei tekitata olulist negatiivset mõju keskkonnale. Täpne jäätmekäitluse lahendus esitatakse ehitusprojektiga. Jäätmekäitlus korraldatakse vastavalt Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjale.

2.6. Üleujutuse oht

Üleujutus ehk liigvee esinemine on harilikult veega katmata maa-ala ajutine kattumine veega, kaasa arvatud selline üleujutus, mis on põhjustatud veekogu veetaseme tõusust. Üleujutused tekivad nii meteoroloogiliste ja hüdroloogiliste tegurite mõjul kui ka inimtegevuse tagajärjel. Eestis kujunevad olulised üleujutused eelkõige sademete (vihm, lumesulavesi) tõttu üle kallaste tõusvatest vooluveekogudest või mereveetaseme tõusust. Päikesepaneelid paigaldatakse maapinnast min 0,7 m kõrgusele, tuginedes Maa- ja Ruumiameti üleujutusosalade kaardirakenduse andmetele- üleujutuse abs kõrgus 1,50 m esinemistõenäosusega 1 x 10 aasta juuksul. Kõik elektripaigaldised rajatakse veekindlatena, vältimaks lühiste tekkimist. Metallkonstruktsioonid rajatakse korrosioonikindlatena. Juurdepääsutee ja parkimisala rajatakse üleujutuse vältimiseks olemasolevast maapinnast 0,3-0,4 m kõrgemale.

Niiskusraie parandamiseks tuleb planeeringuala läänepoolse piiri lähedal asuv kraav korrastada ja vajadusel süvendada. Kraavist tuleb eemaldada puud ja põõsad ning pikendada seda planeeringualast mere poole. Vajadusel juhtida liigveed päikesepaneelide alt planeeritavasse kraavi drenaažitorustiku või kraavitusega. Tegevuste elluviimine ei tohi põhjustada täiendavat üleujutuskooormust naaberkatastriüksustele. Täpne niiskusraie lahendus esitada ehitusprojekti koosseisus.

2.7. Keskkonnakaitselised tingimused

Planeeringuala paikneb keskmiselt kaitstud põhjaveega alal. Reostatud pinnase kohta andmed puuduvad. Planeeritaval alal ei esine kaitsealuseid loodusobjekte, puuduvad muinsuskaitsealused objektid ning kultuurimälestised. 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.

2.8. Vertikaalplaneerimine

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

2.9. Tuleohutusnõuded

Minimaalseks tulepüsivusklassiks on TP3. Rajatiste projekteerimisel tuleb arvestada projekteerimismõõnidega 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-Sääre riigiteelt läbi planeeritava 4,5 m laiuse juurdepääsutee.

Väline tuletõrje kustutusvesi lahendatakse vastavalt Siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

Lähim avalik tuletõrje veevõtukoht (nr 3202), asub Mändjala külas Kämpingu katastriüksusel (34801:008:0642). Veevõtukoht asub planeeringualast mööda juurdepääsuteid ca 2 km kaugusel.

2.10. Servituudid ja isiklikud kasutusõigused

Tabel 2 Servituutide määramise vajadus

teeniv kinnisasi/ krunt, millele tehakse ettepanek seada servituut	valitsev krunt või asutus, mille kasuks on tehtud ettepanek seada servituut	servituut	märkus
Villu 34804:001:0316	Sihi 34804:001:0321	Teeservituut	Juurdepääsutee kasutamiseks
Sihi 34804:001:0321	Villu 34804:001:0316	Teeservituut	Juurdepääsutee kasutamiseks
Villu 34804:001:0316	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Keskpingekaabli rajamiseks ja teenindamiseks
Sihi 34804:001:0321	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Keskpingekaabli rajamiseks ja teenindamiseks

2.11. 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 konkreetselt 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. Kuressaare-Sääre tee km 8,323 olemasoleva ristumiskohta ümberehitamise ehitusprojekti koostamine ja Transpordiametiga kooskõlastamine. Päikesepargi ehitusprojekti koostamine ja ehitusloa taotlemine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule.
2. Katastriüksuse sihtotstarbe muutmine ja piiratud asjaõiguste seadmine
3. Olemasoleva ristumiskoha ümberehitamine, päikesepargi, alajaama ja nendega seotud vajaliku taristu rajamine.
4. Kasutuslubade taotlemine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule planeeritavatele ehitistele
5. Päikesepargi ja alajaama amortiseerumisel ning võimalikul rajatiste likvideerimisel taastuenergia tootmine lõpetatakse ja maakasutus taastatakse planeeringueelsele olukorrale sihtotstarbega maatulundusmaa

4. KRUNTIDE EHTUSÕIGUS

Pos 1

- Suurim ehitisealune pind krundil: 7233 m² (päikesepaneelid, sh akukonteiner ja alajaam kuni 60 m²)
- Ehitise suurim lubatud kõrgus planeeritavast maapinnast: 5,0 m
- Lubatud suurim ehitiste arv – 3 (päikesepark koos teenindava taristuga /akukonteiner/ alajaam)
- Sihtotstarve ja osakaal - OE 55% elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa, HL 45% looduslik maa

Pos 2

- Suurim ehitisealune pind krundil: 5931 m² (päikesepaneelid)
- Ehitise suurim lubatud kõrgus planeeritavast maapinnast: 5,0 m
- Lubatud suurim ehitiste arv – 1 (päikesepark koos teenindava taristuga)
- Sihtotstarve ja osakaal - OE 50% elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa, HL 50% looduslik maa