



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, +372 452 5000

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

SAARE MAAKOND, SAAREMAA VALD, MATI KINNISTU
MATI DETAILPLANEERING
KOOS LISADOKUMENTIDEGA

TÖÖ NR 11-22-DP
Algatatud 30.03.2023 otsusega nr 1-3/27

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

Versiooni kuupäev: 31.08.2023

KURESSAARE 2023

SISUKORD

MENETLUSDOKUMENDID

<u>SELETUSKIRI</u>	3
<u>1. LÄHTESITUATSIOON</u>	3
<u>1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid</u>	3
<u>1.2. Detailplaneeringu koostamise eesmärgid</u>	4
<u>1.3. Olemasoleva ruumi kirjeldus</u>	4
<u>1.4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning ruumilise arengu eesmärgid</u>	5
<u>1.5. Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus</u>	6
<u>2. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM</u>	7
<u>2.1. Üldlahendus</u>	7
<u>2.2. Maakonna- ja üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus</u>	7
<u>2.2.1 Saare maakonnaplaneering 2030+</u>	7
<u>2.2.2 Saare maakonna planeering 2030+ lisaks olev teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“</u>	8
<u>2.2.3 Planeeringu vastavus üldplaneeringule</u>	8
<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>	13
<u>2.8. Keskkonnakaitse tingimused</u>	13
<u>2.9. Vertikaalplaneerimine</u>	14
<u>2.10. Tuleohutusnõuded</u>	14
<u>2.11. Reaalservituudid ja isiklikud kasutusõigused</u>	14
<u>2.12. Kuritegevuse riskide ennetamine</u>	15
<u>3. PLANEERINGU ELLUVIIMINE</u>	15
<u>4. KRUNDI EHITUSÕIGUS</u>	16

LISAD

Lisa 1, juurdepääsutee servituudi seadmise asukohaskeem
Detailplaneeringu kooskõlastuste kokkuvõte

JOONISED

DP1 Asendiskeem M 1:10000
DP2 Tugijoonis M 1:1000
DP3 Põhijoonis tehnovõrkudega M 1:1000
DP4 Illustratsioon

SELETUSKIRI

1. LÄHTESITUATSIOON

Planeeringu nimetus: Mati detailplaneering

Huvitatud isik: Sunly AS

Planeeritava kinnistu omanik: Sunly AS

Planeeringuala suurus: ca 39 ha

1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid

Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid:

- Detailplaneeringu algatamise taotlus 23.11.2022;
- Saaremaa Vallavolikogu 30.03.2023 otsus nr 1-3/27 „Sikassaare küla Mati detailplaneeringu algatamine“ koos lisadega (Lisa 1 planeeringuala ja Lisa 2 lähteseisukohad);
- Saare maakonnaplaneering 2030+;
- Kuressaare Linnavolikogu 26.01.2012 otsusega 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 66-22-G;
- Transpordiameti 10.02.2023 kiri nr 7.2-2/23/1623-2 „Seisukohtade väljastamine Sikassaare küla Mati detailplaneeringu koostamiseks“;
- Põllumajandus- ja Toiduameti kiri 19.12.2022 reg nr 6.2- 6/13123-1” Sikassaare küla Mati detailplaneeringu algatamine”;
- Tambet Kikas poolt 2022. a koostatud „Ehitustegevuse mõju Sikassaare poldriala veerežiimile“;
- 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“;
- Majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrus nr 106 „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).

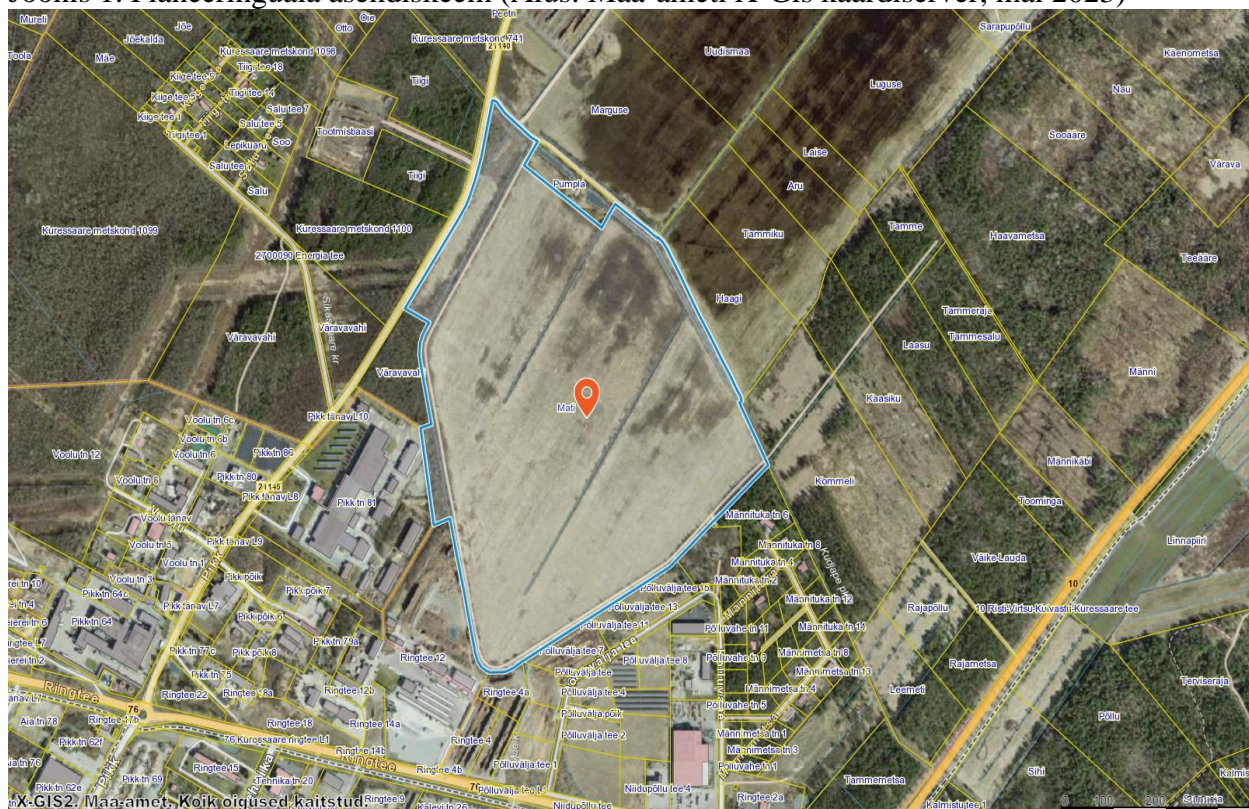
1.2. Detailplaneeringu koostamise eesmärgid

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks ehitusõiguse määramine päikesepargi rajamiseks ja katastriüksuse sihtotstarbe muutmise vajaduse määramine, liikluskorralduse põhimõtete, tehnovõrkude, trasside ja rajatiste asukoha määramine, haljastuse põhimõtete ja ulatuse määramine, keskkonningimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks, seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kitsenduste ja servituutide ulatuse määramine.

1.3. Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeringuala asub Sikassaare küla lõunapoolses osas Kuressaare linna piiri lähedal. Planeeringualale pääseb 21140 Kuressaare-Sikassaare teelt läbi eravalduses olevate Sikassaare-Upa tee nr 2700353 ja Marguse tee nr 2700352. EHR andmetel Mati kinnistul registreeritud ehitised ja rajatised puuduvad. Registreerimata rajatistest asuvad kinnistul dreanaažitorustik ja keskpinge õhuliinid. 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 Männituka tee 6 katastriüksustega ja lääne poolt Pikk tn 81 ja Väravavahi katastriüksustega ning 21140 Kuressaare-Sikassaare riigiteega. 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. Planeeringualast ca 300 m ida poole on registreeritud III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised, Buteo buteo (hiireviu). Planeeringualal asub maaparandussüsteemi maa-ala "Sikassaare polder" ja Kudjape peakraav koos veekaitsevööndiga. Poldriala puhul on tegemist kunagise merelahega, hilisema seisuveekoguga, mille keskmine kõrgus on ümbritsevast alast madalam. Vastavalt Maa-ameti X-Gis kaardirakendusele on poldriala üleujutusala. Absoluutkõrgused planeeringuala poldri piirkonnas jäävad vahemikku 1,8-3,0 m. Arvestades kõrguste jaotust on poldriala sees vahetu üleujutuse suhtes kriitilised kõrgused kuni 2,5 meetrit merepinnast. Poldriala ümbritsevad piirdekraavid ja tammid. Tammide kõrgused jäävad valdavalt üle 3 meetri merepinnast. Planeeringualale ulatub osaliselt ohtlike ettevõtete nimekirja lisatud Saaremaa Lihatoöstus OÜ ohuala (C-kategooria, käitise tegevusala- külmoone, kemikaalid- põlevkiviõli, ammoniaak, propaan-butaan ehk LPG).

Joonis 1. Planeeringuala asendiskeem (Alus: Maa-ameti X-Gis kaardiserver, mai 2023)



1.4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning ruumilise arengu eesmärgid

Planeeringuala kontaktvööndit iseloomustab dreenaži ja kraavitustega põllumajandusmaa Mati kinnistust põhja pool ning tiheasustusega tootmismaade ja ärimaadega piirkond lõuna pool. Piirkonna katastriüksuste sihtotstarbed on valdavalt maatulundusmaad, lõunapoolses osas ka tootmismaad ja ärimaad. Planeeringu elluviimisel kaasnevate tegevuste mõju planeeringualal ja selle mõjualal 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 ja sellega seotud taristu rajamine. Nimetatud tegevustega kaasneb ehitismüra, ehitustegevusega seotud veoste liikumine, liiklussageduse ajutine kasv. Ehitusjärgsed mõjud on ligilähedased planeeringuelsele 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 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, elamumaa 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. Üldplaneeringu järgselt on planeeringuala ja selle lähiumbrus põhja suunas haljasmaa juhtotstarbega ala, kus lubatud sihtotstarbed on maatulundusmaa, sotsiaalmaa ja elamumaa. Kuna detailplaneeringuga kavandatav päikesepaneelide ala hõlmab katastriüksuse

pindalast vähem kui 50%, säilib piirkonnas üldplaneeringuga määratud juhtotstarve. Planeeringualal ja selle lähipiirkonda rajatud Sikassaare polder on ehitatud põllumajandusmaa kuivendamiseks ja rohttaimede varumiseks. Suures osas poldri maa-alast kasutavad käesoleval ajal põllumajandusettevõtted loomasööda varumiseks. Detailplaneeringuga kavandatu piirab põllumajanduslikku tegevust, kuid ei mõjuta seda olulisel määral kogu poldriala mastaape arvestades. Päikesepaneelide amortiseerumisel või nende eluea lõppemisel need demonteeritakse või vahetatakse välja uuemate vastu. Päikesepaneelide demonteerimise järgselt tuleb maa võtta kasutusse uuesti põllumajandusmaana ning tootmismaa sihtotstarve muuta maatulundusmaaks.

Planeeringuala lähiümbruses ei asu sellise funktsiooniga hoonestust, mida kavandatast taastuenergia tootmine ja muu tootmistegevus võiks häirida. 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. Tänaaste 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 ettevõtetele kuue kilomeetri raadiuses. Sunly AS on pidanud elektri otsemüügi läbirääkimisi ettevõtete Saaremaa Deli-Food OÜ, Saaremaa Lihatööstus AS ja Saaremaa Piimatööstus AS ning sõlmitud on nendega ühiste kavatsuste protokoll.

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 päikeseneergeetika.

Detailplaneeringu eesmärkide elluviimine annab piirkonnale lisaväärtusi elektrienergia tootmiseks ja tarbimiseks, teenides olulisel määral avalikke ja erahuve.

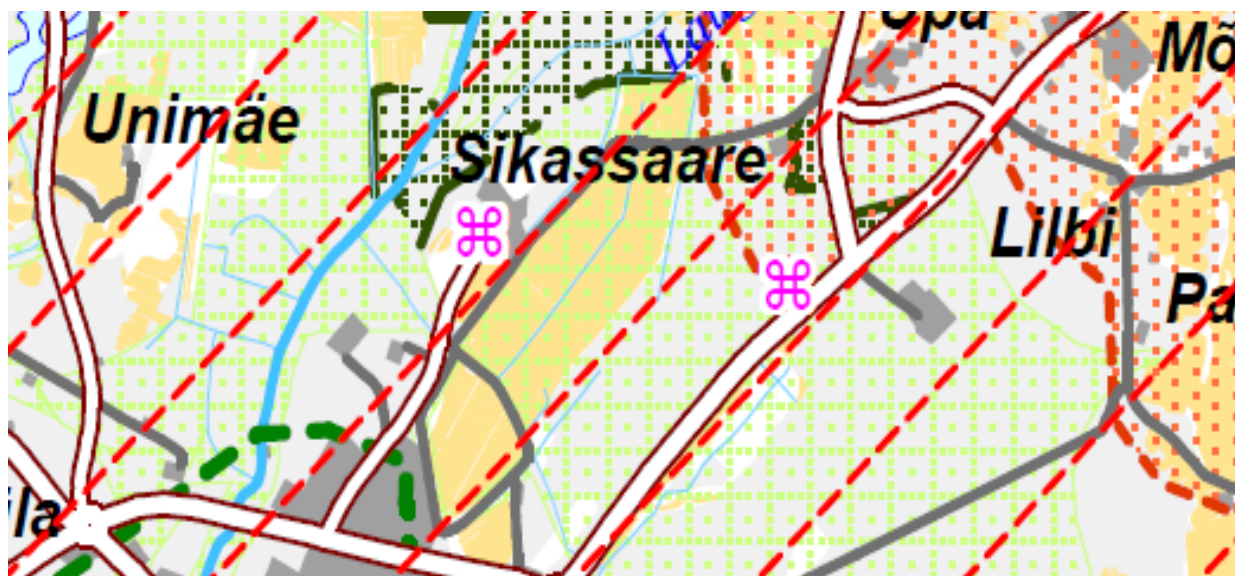
1.5. Olemasoleva maaüksuse struktuur, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus


Tabel 1.

Kü aadress	Kinnistu omanik	Kü pindala	Kü sihtotstarve	Katastriüksuse tunnus	Kinnistu registriosa
Mati	Sunly AS	38,75 ha	Maatulundusmaa 100%	27003:001:0556	489834

Maa-alal kehtivad kitsendused

1. Keskpinge õhuliini kaitsevöönd 10 m mõlemale poole liini teljest
2. Riigitee kaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja servast
3. Kudjape peakraavi veekaitsevöönd 1 m mõlemale poole kraavi teljest
4. Maaparandussüsteemi maa-ala "Sikassaare polder"
5. Väärtuslikud maastikuelemendid, väärtuslikud põllumaad
6. Riikliku geodeetilise punkti kaitsevöönd 3 m märgi keskmest



 Väärtuslikud põllud, boniteet > 35.

Joonis 1. Väljavõte Saare maakonnapiiride ja väärtuslike põllude (väärtuslikud põllud, boniteet > 35) näitamine. Kaardil on näha Unimäe, Sikassaare, Lilbi ja Paikuse küla piirkondi. Väärtuslikud põllud on tähistatud kollaste punktidega. Kaardil on ka näha erinevaid teid ja jõgesid.

2. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM

2.1. Üldlahendus

Detailplaneeringu üldlahendus näeb ette Mati katastriüksuse tootmismaamaa sihtotstarbega osale ehitusõiguse määramise päikesepargi rajamiseks ja maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksuse osale ühenduskaabli rajamiseks. Kuna planeeritakse suure mastaabiga päikeseparki, mis on kavandatud ühisplaneeringu kohasele haljasmaale, kuhu ei ole ühisplaneeringuga tootmismaa sihtotstarvet määratud, siis Saaremaa Vallavolikogu on seisukohal, et tegemist on olulise avaliku huviga tegevusega. Olulise avaliku huviga rajatis on ehitus, millest tulenev mõju ulatub mitmele kinnisasjale, mille ehitamise osas on suur avalik huvi. Mõjud võivad olla nii otsesed kui kaudsed, need võivad tuleneda mitte ainult rajatisest endast, vaid kaasnedagi nt visuaalse, liiklus- või loodusmõjuna.

2.2. Maakonna- ja üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus

2.2.1. Saare maakonnapiiride ja väärtuslike põllude (väärtuslikud põllud, boniteet > 35) näitamine

Riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94 kehtestatud Saare maakonnapiiride ja väärtuslike põllude (väärtuslikud põllud, boniteet > 35) näitamine. Kaardil on näha Unimäe, Sikassaare, Lilbi ja Paikuse küla piirkondi. Väärtuslikud põllud on tähistatud kollaste punktidega. Kaardil on ka näha erinevaid teid ja jõgesid.

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 päikesepeakide rajamisel on piisava tugevuse ja võimsusega elektriliinide ning alajaamade olemasolu ja kaugus neist. Päikesepeakide rajamiseks sobilikena tuleb käsitleda elektriliinide ja alajaamade vahetus läheduses asuvaid lagedaid ja vähemetsaseid alasid. 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“ asuvad planeeringualal väärtuslikud põllud ja väärtuslik maastik. Saare maakonnas loetakse väärtuslikuks põllumajandusmaaks haritava maa, püsirohuma ja püsi kultuuride all olev maa-ala, mis moodustab ühtse põllumajandusmaa massiivi, mille boniteet on võrdne või suurem Saare maakonna kaalutud keskmisest boniteedist, milleks on 35 hindepunkti.

Väärtuslike põllumaade kaitse- ja kasutamistingimused:

- Väärtuslike põllumaid üldjuhul ei hoonestata.
- Kõrge viljelusväärtusega põllumaad hoitakse kasutuses 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.

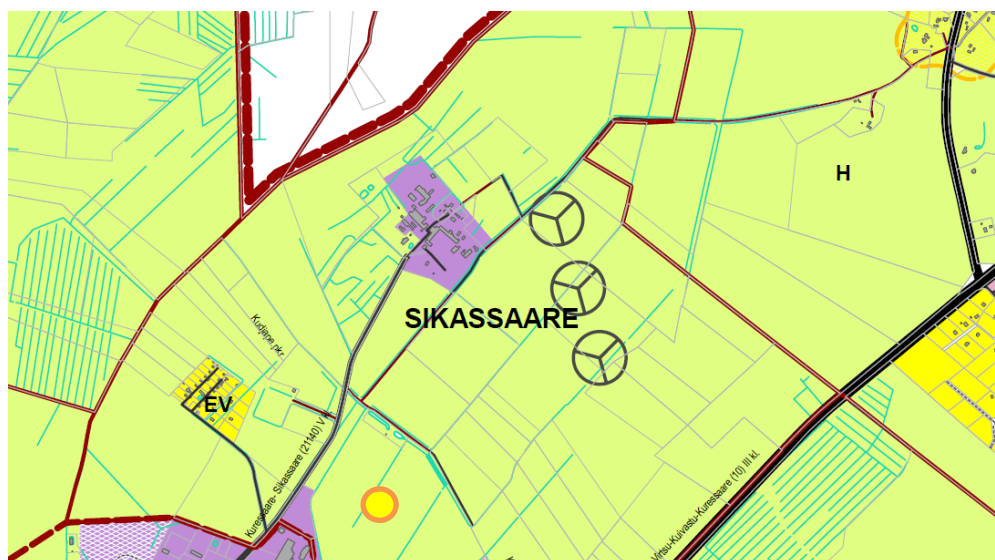
2.2.3. Planeeringu vastavus üldplaneeringule

Üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala maakasutuse juhtotstabeaks haljasmaa, mis on üldplaneeringu seletuskirja punktis 4.3 kirjeldatud kui aktiivsest kasutusest väljas olevale haljasmaale linna administratiivpiirides kui ka maatulundusmaale valla territooriumil. Vastavalt ühisplaneeringu maakasutuse kaardile asub planeeringuala haljasmaa juhtotstarbega alal, kus lubatud sihtotstarbed on maatulundusmaa, sotsiaalmaa ja elamumaa. 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 väärtuslike maastikuelemente eksponeerida, korrastada, vajadusel tähistada ja korraldada teavitustööd.

Detailplaneering on kooskõlas Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringuga, kuna detailplaneeringuga kavandatav päikesepaneelide ala hõlmab katastriüksuse pindalast vähem kui 50%.



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

 Planeeringuala asukoht.

Planeeringualale rajatav päikesepark ei avalda olulist survet looduskeskkonnale ning ei põhjusta elustiku mitmekesisuse vähenemist. Planeeringualal väljaspool päikesepaneelide maa-ala võimaldatakse ka pärast detailplaneeringu realiseerumist põllumajanduslikku tegevust. Päikesepargi võimalikul amortiseerumisel ja tegevuse lõpetamisel on võimalik rajatistealust maad kasutusele võtta uuesti täies mahus maatulundusmaana.

2.2.4. Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nendega arvestamise vajadus

Planeeritaval alal varem koostatud detailplaneeringud puuduvad.

2.3. Krundijaotus

Käesoleva detailplaneeringuga Mati katastriüksust ei jagata ja piire ei muudeta.

2.4. Projekteerimispehõimõtted ja ehitusõigus

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

Päikesepargi rajamise eesmärk on piirkonna ettevõtetele alternatiivsete energiatarbimise võimaluste ja energia varustuskindluse pakkumine. Selleks planeeritakse otseliin lähimate ettevõtete territooriumile ja sealt edasi läbi jaotuspunkti taastuenergia soovivatele tarbijatele 6 km ulatuses.

Päikesepargi rajamiseks vajaliku taristu koosseisu kuuluvad päikesepaneelid koos inverterite, jaotuskilpide ja kaablitega ning keskpinge maakaabel kaitsevõõndiga 2 m jaotuspunktiga ühendamiseks. 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. Vastavalt paneelide konstruktsioonile ja sõltuvalt pinnasest kasutatakse paneelide stabiliseerimiseks kruvivaiaasid, mis ei kahjusta maaparandussüsteeme. Päikesepaneelide rajamine ei eelda vundamenti ja konstruktsioonid on peale kasutusaja lõppu kergelt teisaldatavad ning utiliseeritavad.

Päikesepaneelide maa-ala suurim ehitisealune pind on 19,17 ha ja paneelide suurim kõrgus maapinnast 3,0 m. Päikesepargis rajatakse alalisvoolu kaabeldus paneelidest inverteriteni ja sealt edasi vahelduvvoolu kaabeldus päikesepargi jaotuskilpideni ning jaotuspunkti.

Päikesepaneel neelab 90-95% langevalt valguskiirgusest ehk peegeldusohu päikesepaneelidest sisuliselt puudub. Paneelid kaetakse poolmati klaasiga. Päikesepargi piiramiseks ja võimalike keeduloomade karjatamiseks võib rajada ajutisi elektrikarjuseid. Päikesepargi rajamiseks koostatakse peale detailplaneeringu kehtestamist eraldi tehniline projekt ja taotletakse ehitusluba. Enne päikesepargi rajamist hinnata poldri drenaaži ning kuivenduskraavide seisukorda ja vajadusel teostada rekonstrueerimistööd.

2.5. Teedevõrk ja liikluskorraldus

Olemasolevalt pääseb katastriüksusele Kuressaare-Sikassaare riigiteelt läbi eravalduses oleva Marguse tee nr 2700352. Lähiaastatel on kavandatud nimetatud riigitee rekonstrueerimine ja vastavalt Transpordiameti seisukohtadele tuleb arvestada rekonstrueerimise põhiprojektiga (Riigitee nr 21140 Kuressaare-Sikassaare km 0,0-1,815 rekonstrueerimise põhiprojekt, Reaalprojekt OÜ töö nr P22061). Riigitee lähedusse Mati kinnistule on projekteeritud kergliiklustee. Riigitee äärmise sõiduraja servast kehtib teekaitsevöönd 30 m. Teekaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloa kohustuslikku teist ehitist. Päikeseelektrijaam kavandatakse riigitee kaitsevööndist väljapoole. Vastavalt EhS § 72 lg 1 punktile 5 ja § 70 lg 2 punktile 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist. Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja üleniiskumist ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele. Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (vibratsioon, õhusaaste). Kuna planeeritava tegevusega ei kavandata alasid, mis põhjustaks inimestele häiringuid, siis häiringute leevendamiseks meetmete vajadus puudub. Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks. Kõik planeeringualaga seotud tehnilised projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb kooskõlastada Transpordiametiga.

Planeeringualale on kavandatud juurdepääs läbi eraomandis oleva Marguse kinnisasja mööda mitteavalikku Sikassaare-Upa teed (tee nr 2700353) ja Marguse teed (tee nr 2700352). Juurdepääsutee kasutamiseks on esitatud nimetatud kinnisasja omanikule juurdepääsuservituudi seadmise ettepanek Mati kinnistu kasuks. Juurdepääsutee peab omama päikesepargi detailide kohaletoimetamiseks ning edaspidiseks ekspluatatsiooniks vastavat kandevõimet ja võimaldama korraldada hooldus-, avarii- ja päästetegevust. Päikesepargi rajamiseks vajalikud detailid ja muud seadmed toimetatakse kohale sobilikke ilmastikuolusid arvestades (suvel kuival perioodil või talvel külmunud pinnasega). Kuna päikesepaneelid ja nende lisaseadmed on kergkonstruktsioonid, siis nende kohaletoimetamine ei eelda rasketehnika kasutamist ja uute juurdepääsuteede rajamist. Parkimisala väljaehitamise vajadus puudub. Ehitusperioodil ja hilisemal ekspluatatsioonil tomub parkimine kinnistuseselt olemasoleva juurdepääsutee lähedal.

2.6. Tehnovõrgud ja -rajatised

Elekter

Päikeseelektrijaam ühendatakse otseliini kaudu lähimate ettevõtete territooriumile ja sealt edasi läbi jaotuspunkti taastuenergiat soovivatele tarbijatele 6 km ulatuses. Planeeritava Mati katastriüksuse tootmismaa sihtotstarbega osale rajatakse päikesepaneelid, inverterid, jaotuskilbid ja muu taristu taastuenergia tootmiseks. Maakaabelliinidele kehtib trassikaitsevöönd 1 m ulatuses mõlemale poole kaabli teljest. 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.

Päikeseelektrijaama ühendust võrguvaldajatega (Elektrilevi OÜ, Elering AS) käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata, kuid perspektiivselt on võimalik ühendus rajada Sikassaare 110/35/10 alajaamaga.

Elektritööde teostamiseks päikesepargis koostatakse eraldi tehniline projekt.

Side

Teleteenusteks kasutatakse Wifi või mobiilse interneti teenust.

Veevarustus ja kanalisatsioon

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

Sademevesi ja drenaaž

Sademevett ei tohi üldjuhul juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Põhjendatud juhul kui teekraavidesse sademete juhtimine on vältimatu, tuleb tagada truupide, kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskusrežiim. Selleks tuleb hinnata arendustegevusest lisanduvaid vooluhulki, riigitee kraavide ja truupide läbilaskevõimet, sh truupide seisukorda ja teostada läbilaskearvutused ning kooskõlastada tegevus Transpordiametiga.

Päikesepargi maa-alal esinevad sademeveed suunatakse paneelidelt pinnasesse ja sealt edasi drenaažisüsteemi ning kraavitusse. Päikesepaneelide maa-alal jääb sademete veerežiim sarnaseks planeeringueelsega, kuna toimivale drenaažisüsteemidele tagatakse korrashoid.

Planeeritav ala paikneb liigniiskel alal, mille kuivendamise ainuvõimalikkus on poldrina. Polder on mere või mõne muu veekogu eest kaitstud ja kuivendatud ala, mis enamasti asub naaberveekogust madalamal. Kaitsmaks kuivendatud ala üleujutuste eest rajatakse erinevaid kaitserajatisi, milleks võib olla kaitsetamm, regulaator vms. Vesi kogutakse läbi kuivendussüsteemi (dreanaaž, kogumiskraavid) kogumisbasseini ning basseinist pumbatakse üle eesvoolu. Kui pumpamist ei toimu, siis võib tekkida poldrist veekogu. Võimalike üleujutuste vältimiseks tuleb reguleerida poldri pumpade tööd vastavalt kogumisbasseini veetasemele ja selle kriitilise piiri saavutamisel suurendada pumpade koormust. Sikassaare polder on ehitatud analoogsete põhimõtete kohaselt põllumajandusmaa kuivendusena ning poldrilt on kasutatud rohumaana ning siit on saadud normaalse pumpamise korral keskmiselt kolm niidet aastas olenemata põuastest või vihmastest suvedest. Poldrialal tagab normaalse veeseisu pumpamine, kuivendusehitiste korrashoid ja hooldamine. Seda on vaja teha aastaringiselt, et tagada põllumajandusmaale, milleks on ehitised rajatud, vajalik niiskusrežiim. Dreanaažisüsteemi toimimisvalmidus peab olema tagatud, kas drenide säilitamise ja hoiutöödega (kogujakraavide puhastamine võsast ja settest, dreanaažisuudmete puhastamine ja korrastamine, truupide puhastamine ja korrastamine) või vajadusel ümberehitusega. Ehitustööde teostamisel

maaparandussüsteemi maa-alal arvestada joonistele orienteeruvalt kantud maaparandusrajatistega. Enne ehitustöid tuleb lahtikaevamise teel teha kindlaks torude täpne asukoht ja sügavus. Drenaaži vahetus läheduses teostada kaevetööd käsitsi. Kuna maaparanduse teostusjoonised on informatiivsed ja drenaaži asukoht on orienteeruv, siis saab looduses orienteeruda suudmete ja kaevude asukohtade järgi. Juurdepääsutee ja parkimisala tuleb võimalusel rajada ülalpool drenaažisüsteemi kasutades geokomposiiti. Juhul, kui rahjamissügavus on suurem, tuleb tee ja parkimisala alla jäävad savitorud asendada sama siseläbimõõduga plastoruga (rõngasjäikus SN 4), et vältida hilisemaid drenaažiprobleeme (nt läbivajumine, purunemine). Savitorude ühendamisest plastitorudega teostada vastavaid muhve kasutades. Juurdepääsutee rajamise korral drenaažitorudele lähemale kui 2 m ja nendest üleminekul tuleb savitorud asendada plastitorudega (rõngasjäikus SN 4) ning teostada nõuetekohased ühendused. Kollektori lõhkumine on keelatud, sest selle tagajärjel halvendatakse kõrval asuvate katastriüksuste kuivendussüsteemi toimimist, st tekib liigniiskus. Projekteeritava tee ja parkimisala aluspinnase tugevdamiseks ja pinnase eraldamiseks tuleb näha ette geokomposiidi paigaldamine. Ehitustööde käigus vigastatud drenaaž tuleb nõuetekohaselt taastada ja maaparandussüsteem peab peale ehitustöid jääma nõuetekohaselt toimima.

Tambet Kikas on koostanud 2022 aastal ülevaate ehitustegevuse mõjust Sikassaare poldriala veerežiimile. Käsitletud on poldriala asukohta, olemasolevaid rajatise, geoloogiat ja meetmeid ehitustegevuseks. Kokkuvõtvalt on jõutud järeldusele, et *tuleks võimalusel eelistada tegevusi mis toetaksid põllumajandusliku maakasutust või ei kahjustaks selle ala taas põllumajanduslikku maakasutust olulisel määral. Sellised tegevused on näiteks päikeseparkide rajamine mis ei kahjustaks drenaaži ja võimaldaks maad kasutada tulevikus uuesti põllumajandusmaana. Kõige olulisem kogu poldriala tulevikku arvestades on luua katusorganisatsioon, mis esindaks kõikide maaomanike huve ja tagaks poldriala kuivendussüsteemi regulaarse hoolduse ja pideva liigvee ülepumpamise valmiduse.*

Liigveega toimetuleku kava

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.

Liigveega toimetulekuks Sikassaare poldrialal kasutada järgnevaid üleujutusega seotud riskide maandamise meetmed:

- poldriala pumpla töökorras hoidmine, normaalse veeseisu pumpamine, kuivendusehitiste ja maaparandussüsteemide korrashoid ning hooldus, et tagada liigvee äravool;
- taristu ja käitiste nõuetele vastavuse kontroll;
- loodusliku hüdro-morfoloogiaga seotud meetmete kasutamine sademevee hajutamise ning vee pinnasesse imbumise soodustamiseks;
- jää- ja sodiummistuste tekkimisel kraavidesse ning eesvoolu nende õigeaegne likvideerimine;
- drenaažide suublata avatuna hoidmine ja kraavidesse vee vaba voolamise tagamine;
- seirevõimekuse arendamine üleujutuste varajaseks ja täpsemaks prognoosimiseks.

Sikassaare poldri maaparandussüsteemil on planeeringu koostamise ajal 24 maaomanikku. Eesti riigile (KKM) kuulub 28 %, Vederobalt OÜ-le 23,9 %, Stacey OÜ-le 9,3% Sikassaare poldrist. Ülejäänud 38,2% on 21 maaomaniku (füüsilised isikud ja ettevõtted) omandis. Poldri jätkusuutlikkuse tagamiseks tuleb moodustada koostöös maaomanikega maaparandusühistu, et tagada poldri regulaarne tööhoidmine ja ära hoida üleujutuste oht. Maaparandusühistu hindab drenaažisüsteemi, kraavituse ja pumpla seisundit ning vajadusel korraldab rekonstrueerimistöid. Detailplaneeringu huvitatud isik ja piirkonna maaomanikud on väljandanud huvi maaparandusühistu loomiseks.

2.7. Piirded, haljastus ja heakord

Planeeritav maa-ala on tasase reljeefiga ja ühtlase tõusuga põhja-lõuna suunaliselt. Planeeringualal säilitatakse maksimaalselt päikesepaneelide asukohtadest kõrvale jääv olemasolev looduslik keskkond. Väljapoole ehitusõigusega ala jäävad maa-alad säilitavad oma planeeringueelse otstarbe. Päikesepaneelide read on soovitatav paigaldada vahemaaga ca 10 m, võimaldades ridade vahel heina niitmist, rohttaimede varumist ja loomade karjatamist. Paneeliridade ja külgnevate kraavide vahele on planeeritud min 4 m laiune koridor, tagamaks ulukite liikumine, kraavide püsivus ning hooldamise võimalus. Paneelide kohaletoomine ja paigaldamine planeerida kuivemale perioodile või külmunud maapinnaga, et võimalikult vähe sealset pinnast kahjustada.

Päikesepargi ja seda teenindava taristu rajamisel tekkivad ehitusjätmed tuleb käidelda sorteeritult. Demonteerimisel peab koostama nõuetele vastava ja kooskõlastatud lammutusprojekti, mille alusel väljastatakse ehitusluba rajatise lammutamiseks.

Päikesepargile piirdeid ei kavandata, kuna need võivad takistada ulukite vaba liikumist. Rajada on lubatud ajutisi elektrikarjuseid.

Jäätmekäitlus korraldatakse vastavalt Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjale.

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

2.8. Keskkonkakaitse tingimused

Planeeringuala paikneb keskmiselt ja nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Reostatud pinnase kohta andmed puuduvad. Planeeritaval alal ei paikne rohevõrgustiku alasid ega muid kaitsealuseid loodusobjekte, samuti puuduvad muinsuskaitsealused objektid ning kultuurimälestised. Planeeringuala on aktiivses põllumajanduslikus kasutuses heinamaana, valdavalt madala taimestikuga, domineerivaks on kõrrelised. Kraavid on osaliselt pajude ja leppadega kinni kasvanud. Päikesepargi planeerimisel lähtutakse seisukohast, et maaparandussüsteemina kasutatavat dreanaži paigutust ei muudeta. Pinnastööde teostamisel jäävad ehitiste rajamissügavused rajatud dreanažist (0,9-1,3 m maapinnast) kõrgemale. Planeeringualal ei paikne riigile kuuluvat maavara ning planeeringuga kavandava tegevusega ei kaasne otseselt maavara või maa-ainese kaevandamist. Maa-alal asub savilasund, mille kasutuselevõttu planeeritav päikesepark tulevikus piiraks. Samas ei ole savilasund Keskkonnaregistrisse maardlana kantud ning seega ei saa päikesepargi rajamise mõju maavaradele pidada oluliseks.

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 sellega kaasnevate seadmete töös hoidmine ei põhjusta läbiviidud avalike uuringute tulemusel kahjulikku mõju inimese tervisele. Päikesepargi 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 rajatiste demonteerimisel nende eluea lõppemisel. Pääkesepargi ekspluatatsioon sisaldab paneelide ja alajaama pisemaid hooldustöid.

2.9. Vertikaalplaneerimine

Olemasolevaid maapinna kõrguseid planeeringualal ei muudeta. Sademeveed immutatakse läbi pinnase drenaažisüsteemi ja kraavitusse. Keelatud on sademevete juhtimine naaberkinnistutele.

2.10. 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-Sikassaare teelt läbi planeeritava juurdepääsutee.

Lähim avalik tuletõrje veevõtukoht, hüdrant nr 239, asub Kuressaare-Sikassaare tee servas Pikk tn 86 kinnistul. Planeeringualast asub veevõtukoht ca 0,5 km kaugusel.

Planeeringualale ulatub osaliselt ohtlike ettevõtete nimekirja lisatud Saaremaa Lihatoöstus OÜ ohuala (C-kategooria, käitise tegevusala- külmhoone, kemikaalid- põlevkiviõli, ammoniaak, propaan-butaan ehk LPG). Ohtlikud käitised on Päästameti avaandmetes. Ohtlik käitis on ohtlikku ettevõtet või suurõnnetuse ohuga ettevõtet käitava isiku kontrolli all olev ala, kus käideldakse ohtlikku kemikaali ühes või mitmes ehitises, sealhulgas selle juurde kuuluvad või sellega seotud infrastruktuurid ja protsessid.

2.11. Reaalservituudid ja isiklikud kasutusõigused

Juurdepääsu tagamiseks planeeringualale esitatakse ettepanek Marguse, Haagi ja Kommeli kinnistute omanikele juurdepääsutee servituudi seadmiseks kinnistu igakordse omaniku kasuks.

Tabel 2 Servituutide määramise vajadus

teeniv kinnisasi/ krunt, mille tehakse ettepanek seada servituut	valitsev krunt või asutus, mille kasuks on tehtud ettepanek seada servituut	servituut	märkus
Mati 27003:001:0556	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Tehnovõrkude hoolduseks (10kV õhuliin) 10 m liini teljest
Marguse 27003:001:0545	Mati 27003:001:0556	Teeservituut	Juurdepääsutee kasutamiseks

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 päikesepargis
- selgesti eristatava ning konkreetset määratud juurdepääsutee rajamine rajatisteni
- päikesepargi ja komplektalajaama 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:

- katastriüksuse sihtotstarbe muutmine 50% tootmismaaks ja 50% maatulundusmaaks
- juurdepääsutee servituudi seadmine
- Sikassaare poldri toimimiseks maaparandusühistu moodustamine ja poldri töökorras hoidmine. Enne päikesepargi rajamist hinnata poldri dreanaži ning kuivenduskraavide seisukorda ja vajadusel teostada rekonstrueerimistööd.
- ehitusprojekti koostamine ning ehitusloa taotlemine/ehitusteatise esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule
- päikesepargi ja sellega seotud vajaliku taristu rajamine
- kasutuslubade taotlemine/kasutusteatiste esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule planeeritavatele ehitistele.
- päikesepargi amortiseerumisel ja võimalikul paneelide likvideerimisel taastuenergia tootmine lõpetatakse ning maakasutus taastatakse planeeringueelsele olukorrale sihtotstarbega maatulundusmaa

4. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS

Mati:

- Maksimaalne ehitisealune pind krundil: 19,17 ha;
- Ehitiste arv krundil: 1 (päikesepaneelid)
- Ehitise maksimaalne planeeritav kõrgus maapinnast: 3,0 m;
- Sihtotstarve ja osakaal - OE 50% elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa, MP 50% põllumajandusmaa (detailplaneeringu liikide kaupa), T50% tootmismaa, M 50% maatulundusmaa (katastriüksuse liikide kaupa)