

Kütke külas Rebase ja Tominga-Mõhku maaüksuse detailplaneering

Kütke küla, Harku vald

Planeeringu number: 231201_489

Tellijä: Evecon OÜ
Saaremaa vald, Kuressaare linn, Lossi tn 3, 93819 , info@evecon.ee, +3725054640

Projekti juht: volitatud maastikuarhitekt-ekspert,
ruumilise keskkonna planeerija: Heiki Kalberg

Volitatud maastikuarhitekt: Tanel Breede

Töö nr: 23117DP3
Kuupäev: 13.08.2024

Sisukord

1	Üldosa ja analüüs	5
1.1	Planeeringu koostamise alused ja eesmärk	5
1.2	Kontaktvööndi analüüs	5
1.3	Olemasoleva olukorra kirjeldus.....	6
1.4	Vastavus Harku valla üld- ja teemaplaneeringule.....	6
1.5	Vastavus Harju Maakonnaplaneeringule 2030+	7
1.6	Varem kehtestatud detailplaneeringud	7
1.7	Algamise otsuses seatud tingimused	7
1.8	Geodeetiline alusplaan.....	7
2	Planeeringulahendus.....	8
2.1	Planeeringuala kruntideks jaotamine	8
2.2	Krundi ehitusõigus.....	9
2.3	Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehno võrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine	11
2.3.1	Juurdepääs avalikule teele	11
2.3.2	Vesi ja reovesi.....	11
2.3.3	Maaparandussüsteem ja sademevesi	11
2.3.4	Elekter	11
2.3.5	Sidevõrk.....	11
2.4	Ehitise ehituslike, arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine	11
2.5	Liikluskorralduse põhimõtete määramine	12
2.6	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.....	12
2.7	Tuleohutus.....	13
2.8	Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine.....	13
2.9	Keskkonningimusi tagavate nõuete seadmine	13
2.10	Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamine.....	14
2.11	Servituutide seadmise või tee avalikult kasutatavaks määramise vajaduse märkimine	14
2.12	Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmises vajadus	15
2.13	Planeeringu elluviimine.....	15
3	Lisad	17
3.1	Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused	17
4	Joonised (esitatud digitaalselt eraldi failidena)	19
5	Arvamused ja kooskõlastused.....	21
5.1	Elektrilevi OÜ arvamus.....	22
6	Menetlusdokumendid	23
6.1	2023.12.01_Algatamise taotlus.....	23
6.2	2023.12.08_Algatamise taotlus_MailChimp	23

6.3	2023.12.21_ Algamise taotlus_HVT	23
6.4	2023.12.28_ Põllumajandus ja Toiduametilt lähteting küsimine.....	23
6.5	2023.12.28_ Transpordiametist lähtetingimuste küsimine	23
6.6	2024.01.10_ Lähteseisukohad_ Põllumajandus- ja Toiduamet	23
6.7	2024.01.24_ Lähteseisukohad_ Transpordiamet	23
6.8	2024.03.06_ Leping algatamise eelne	23
6.9	2024.05.02_ Algamise otsus nr 30	23
6.10	2024.05.09_ Algamise teade_ planeerija, huvitatud isik	23
6.11	2024.05.13_ Algamise ja eskiislahenduse arutelu teade	23
6.12	2024.05.13_ Algamise ja eskiislahenduse arutelu teade_ RUPO.....	23
6.13	2024.05.13_ Algamise ja eskiislahenduse arutelu teade_ veebileht	23
6.14	2024.05.13_ Algamise teade	23
6.15	2024.05.13_ Eskiislahenduse arutelu teade_ planeerija, huvitatud isik.....	23
6.16	2024.05.15_ Algamise ja eskiislahenduse arutelu teade_ piirinaabritele	23
6.17	2024.05.23_ Algamise ja eskiislahenduse arutelu teade_ HVT	23
6.18	2024.05.24_ Algamise ja eskiislahenduse arutelu teade_ HE.....	23
6.19	2024.06.06_ Eskiislahenduse avaliku arutelu_ PROTOKOLL	23



1 Üldosa ja analüüs

1.1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneering on algatatud Harku Vallavolikogu Harku Vallavolikogu 02.05.2024 a otsusega nr 30 „Kütke külas Rebase ja Tominga-Mõhku maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu algatamine“.

Detailplaneeringuala hõlmab järgmisi kinnistuid:

- Rebase, 19801:012:0091, 82155 m², maatulundusmaa.
- Tominga-Mõhku, 19801:012:0129, 39746 m², maatulundusmaa.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on selgitada välja võimalused Rebase ja Tominga-Mõhku maaüksusele määrata ehitusõigus päikeseelektrijaama rajamiseks. Lisaks on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks juurdepääsutee ning tehnovõrkudega varustamise lahendamine.

Planeeringuala suurus on kokku 12,19 ha.

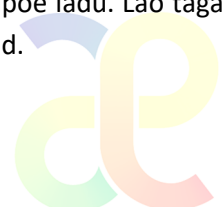
Varem koostatud arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid:

- Harkuvalla üldplaneering (jõustunud 17.10.2013 otsusega nr 138);
- Harju maakonnaplaneering 2030+(kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78);
- Harkuvalla ehitusmäärus (jõustunud 01.07.2017);
- Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrav ning tihehoonestusalasid täpsustav teemaplaneering (kehtestatud Harku Vallavolikogu 31. mai 2018 otsusega nr 51);
- Planeerimisseadus ja selle rakendusaktid (jõustunud 01.07.2015);
- Ehitusseadustik (jõustunud 01.07.2015);
- Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded (Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50);
- Muud standardid, määrused ja seadused.

1.2 Kontaktvööndi analüüs

Planeeritav ala paikneb Kütke külas Tallinn-Paldiski maantee, Kumna Vääna maantee ja Kulbi tee vahelisel alal u 1 km kaugusel Tallinn-Paldiski maantee ja Kumna Vääna maantee ristmikust mööda Kumna-Vääna maanteed loode suunas, piirnedes põhjast Karjaallika (katastritunnus 19801:012:0370) maatulundusmaaga, kirdest Mõhku-Hindreku (katastritunnus 19801:012:0380) maatulundusmaaga, idast Peetri (katastritunnus 19801:012:0130) maatulundusmaaga, kagust Porga (katastritunnus 19801:012:0019) maatulundusmaaga, lõunast ja edelast 11193 Kumna-Vääna maantee (katastritunnus 19801:012:0186) transpordimaaga ja Metsaküla farm (katastritunnus 19801:012:0096) tootmiskaaga ning läänest ja loodest Hundi (katastritunnus 19801:001:3418) maatulundusmaaga. Juurdepääs planeeritavale alale on Kumna-Vääna maanteelt.

Planeeringuala ümbritsevad põhjast ja idast põllumaad ning edelast Kumna-Vääna riigimaantee. Planeeringualast edelas üle riigimaantee asub Metsküla Piima farm ja RUG mööbli- ja laad. Lao taga asub tihedam elamute ala. Põhja ja idapool asuvad hajusa asetusega talukompleksid.



1.3 Olemasoleva olukorra kirjeldus

Rebase maaüksus (19801:012:0091), suurusega 82154 m² on maatulundusmaa sihtotstarbega. Alal asub põllumaa. Maaüksusele on väljastatud ajutine ehitusluba päikeseelektrijaama rajamiseks (ehitisregistri kood 291673488, ehitusluba nr 2312271/02523), ajutine ehitusluba alajaama rajamiseks (ehr kood 221424865, ehitusluba nr 2312271/02523) ja piirdeaia ehitamiseks (ehitisregistri kood nr 221424864).

Juurdepääs maaüksusele on Kumna-Vääna maanteelt. Maaüksuse kitsendusteks on maaparandushoiuala, maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevöönd, kalda veekaitsevöönd ja avalikult kasutatava Kumna-Vääna kõrvalmaantee nr 11193 kaitsevöönd¹.

Tominga-Mõhku maaüksus (19801:012:0129), suurusega 39746 m² on maatulundusmaa sihtotstarbega. Alal asub põllumaa. Maaüksusele on väljastatud ajutine ehitusluba päikeseelektrijaama rajamiseks (ehitisregistri kood 291673488, ehitusluba nr 2312271/02523), ajutine ehitusluba alajaama rajamiseks (ehr kood 221424865, ehitusluba nr 2312271/02523) ja piirdeaia ehitamiseks (ehitisregistri kood nr 221424864).

Juurdepääs maaüksusele avalikult kasutatavalt teelt puudub. Maaüksuse kitsendusteks on maaparandushoiuala.

1.4 Vastavus Harku valla üld- ja teemaplaneeringule

Harku Vallavolikogu 17. oktoobri 2013 otsusega nr 138 kehtestatud üldplaneeringu ning Harku Vallavolikogu 31. mai 2018 otsusega nr 51 kehtestatud Harku valla ehitustingimusi, miljöö väärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu kohaselt paikneb planeeritav ala tootmismaa juhtfunktsiooniga tiheasustusalal. Üldplaneeringuga on määratud tingimused detailplaneeringute koostamiseks tootmismaa, tootmis- ja äri segafunktsiooniga aladel. Üldplaneeringu seletuskirja punktis 2.3 on selgitatud, et tootmismaadena mõeldakse üldplaneeringus tootva ja ümbertöötleva tootmisega seotud hoonete, neid teenindavate abihoonete ja rajatiste maad, ladude ja transpordiettevõtete (eelkõige transpordikoormusest tulenevate keskkonnamõjude tõttu) maad, samuti tehnorajatiste maad, mille puhul tuleb arvestada tootmisprotsessi võimaliku mõjuga ümbritsevale keskkonnale. Mitmekesistamiseks alade kasutatav paindliku ettevõtlusalana lubatakse kõikidele tootmismaadadele ärimaa kõrvalfunktsiooni kavandamine (maa-alade arendamine kas tootmise või äri otstarbel või nimetatud funktsioonide kombinatsioonina). Maa-alade sihtotstarbed ja konkreetne arengusuund täpsustuvad detailplaneeringu algatamise staadiumis. Vastavalt sellele täpsustub ka maa-alade juhtfunktsioon (kas äri-, tootmis- või tootmis- ja ärimaa segafunktsiooniga ala või tehnorajatiste maa).

Kehtestatud teemaplaneering täiendab ja täpsustab Harku valla üldplaneeringu seletuskirja jaotistes 2.3 maakasutuse juhtotstarvete juures olevates raamitud kastides toodud planeerimise reegleid. Seega on teemaplaneeringu seletuskirja punktis 3.6 esitatud tabelis „Tingimused detailplaneeringute koostamiseks ja projekteerimistingimuste andmiseks tootmismaadadel ning tootmis- ja äri segafunktsiooniga aladel“ täpsustatud ja täiendatud üldplaneeringu seletuskirja punktis 2.3 esitatud tingimusi detailplaneeringute koostamiseks – tootmismaa, tootmis- ja äri segafunktsiooniga aladel. Ka teemaplaneeringu kohaselt täpsustatakse krundi kasutamise sihtotstarbed ja konkreetne arengusuund koostatava detailplaneeringuga (kas äri-, tootmis- või tootmis- ja ärimaa või

¹ Ehitusseadustiku § 71, lg 1 on avalikult kasutatava tee kaitsevöönd teed ümbritsev maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid. Teel on kaitsevöönd, kui tee on avalikult kasutatav.

tehnorajatiste maa). Tootmisalade mitmekülgse arengu tagamiseks on tootmismaa juhtotstarbega aladele lubatud rajada ka kaubandus-, teenindus- ja büroohooneid v.a kaubanduskeskused.

Seega on detailplaneeringu eesmärgid kooskõlas Harku valla üldplaneeringu ning teemaplaneeringu lahenduse ja tingimustega.

1.5 Vastavus Harju Maakonnplaneeringule 2030+

Planeeringualale Harju Maakonnplaneering 2030+ konkreetseid maakasutuspiiranguid ja kitsendusi ei sea, seega detailplaneeringu eesmärgid on kooskõlas Harju maakonnplaneeringuga.

1.6 Varem kehtestatud detailplaneeringud

Planeeringualal varem kehtestatud detailplaneeringud puuduvad.

1.7 Algamise otsuses seatud tingimused

Kavandatav päikeseelektrijaam paikneb avalikult kasutatavate teede ääres, mistõttu avaldab see olulist visuaalset ruumilist mõju. Eelnevalt tulenevalt on vaja rakendada meetmeid, mis vähendavad ehitise olemusest tulenevat visuaalset ruumilist mõju. Vastavaks meetmeks on avaliku kasutatava tee ja/või naaberhoonete suunas varjestava haljastuse (igihaljas hekk vms.) rajamine. Planeeritava ehitise rajamine ei ole laiale avalikkusele huvi pakkuv ehitise, selle mõju ei ulatu selle asukohast kaugemale ning ehitise ei mõjuta laiemalt ümbrust. Ehitise rajamine võib avaldada oma olemusest tulenevalt mõju piirkonna elanikele visuaalse müra näol, kuid seda on võimalik leevendada rakendades eelnevalt nimetatud meetmeid. Tegemist ei ole kõrgendatud ohuga ehitisega, selle rajamine ei ole ohtlik elule ja tervisele ning sellest ei teki eeldatavalt suurt keskkonnakahju. Negatiivse mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et planeeritava ehitise kasutamistarbust tulenevalt puudub pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale.

1.8 Geodeetiline alusplaan

Alusplaani mõõdistas Geoport OÜ 2022. a novembris, töö nr A22-298. Koordinaadid L-EST 97 ja kõrgused EH2000 süsteemis.



2 Planeeringulahendus

2.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine

Rebase maaüksusest eraldatakse krunt Pos 3 olemasoleva Porga tee tarbeks. Tominga-Mõhku maaüksuse piire ei muudeta. Andmed kruntide moodustamiseks on esitatud alljärgnevas tabelis.

ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

Pos number	Aadress	Krundi planeeritud sihtotstarve (katastriüksuse liik)	Krundi planeeritud suurus (m ²)	Moodustatakse kinnistutest (tunnus)	liidetavate-lahutatavate osade suurused m ²	Osade senine sihtotstarve (katastriüksuse liik)
Pos 1	Rebase	Tootmismaa 75%; Maatulundusmaa 25%	79704	Rebase 19801:012:0091	79704	Maatulundusmaa 100%
Pos 2	Tominga-Mõhku	Tootmismaa 100%	39746	Tominga-Mõhku 19801:012:0129	39746	Maatulundusmaa 100%
Pos 3	Porga tee	Transpordimaa 100%	2451	Rebase 19801:012:0091	2451	Maatulundusmaa 100%

MAAKASUTUSE BILANSI KOONDTABEL

Planeeritava maa-ala suurus	121 901 m ²
Planeeritava maa-ala sihtotstarve	Tootmismaa (T), Maatulundusmaa (M), Transpordimaa (L)
Kavandatud kruntide arv	3
Krunditud maa bilanss (katastriüksuse liikide alusel)	Tootmismaa 99 524 m ² (82%) Maatulundusmaa 19926 m ² (16%) Transpordimaa 2451 m ² (2%)



2.2 Krundi ehitusõigus

Kruntidele Pos 1 ja Pos 2 on planeeritud ehitusõigus päikeseelektrijaama ehitamiseks. Hoonestusalad on esitatud põhijoonisel.

Hoonestusalad on planeeritud kõrvalmaanteest vähemalt 25 m kaugusele. Hoonestusalad ulatuvad 5 m ulatuses maantee kaitsevööndisse. Hoonestusalad ei ulatu kraavi kaitsevööndisse. Hoonestusala kaugus Rebase teest on vähemalt 5 m ning Porga teest vähemalt 11 m.

Planeeritud hoonestusalale võib püstitada päikesepaneeli ning sellega kaasnevaid tehnoseadmeid (alajaamad, inverterid, salvestusseadmed, kaablid jms) ning piirdeid. Planeeringualale on kavandatud kuni 4 moodulalajaama mõõtudega 3x4x4 m, kuni 8 salvestusseadmekomplekti mõõtudega 12x3x3 m.

KRUNTIDE EHITUSÕIGUS JA PIIRANGUD

Pos number	Aadress või aadressi ettepanek	Krundi pindala (m ²)	Rajatiste suurim ehitisealune pindala (m ²)	Suurim korruselisus	Rajatise suurim lubatud kõrgus maapinnast ja absoluutkõrgus (m)	Rajatiste suurim lubatud arv krundil	Krundi kasutamise sihtotstarve (detailplaneeringu liikide kaupa)	Krundi kasutamise sihtotstarve (katastriüksuse liikide kaupa)	Täisehituse %	Parkimis-kohtade arv	Arhitektuuri-nõuded	Kitsendused
Pos 1	Rebase	79 704	55 935	-	5,0 / abs 38.00	1*	TT 75%; MP 25%	T 75%; M 25%	70**	-	-	*- Porga maaparandussüsteem - säilib olemasolev talumiskohustus *- Porga eesvoolu kraav- säilib olemasolev talumiskohustus *- Servituudi seadmise vajadus juurdepääsuks Rebase teele kohaliku omavalitsuse kasuks *- Servituudi seadmise vajadus juurdepääsuks Pos 2 kasuks *- Servituudi seadmise vajadus kaablikoridorile võrguvaldaja kasuks
Pos 2	Tominga-Mõhku	39 746	37 360	-	5,0 / abs 38.00	3*	TT 100%	T 100%	94**	-	-	*- Porga maaparandussüsteem - säilib olemasolev talumiskohustus *- Servituudi seadmise vajadus juurdepääsuks Rebase teele kohaliku omavalitsuse kasuks
Pos 3	Porga tee	2 451	-	-	-	-	LT 100%	L 100%	-	-	-	*- Porga maaparandussüsteem - säilib olemasolev talumiskohustus *- Porga eesvoolu kraav- säilib olemasolev talumiskohustus *- Pos 3 antakse üle vallale ja määratakse avalikult kasutatavaks teeks *- Servituudi seadmise vajadus kaablikoridorile ja liitumispunktile võrguvaldaja kasuks
Summa		121 901	93 295			4*						

* - Lubatud on rajada päikesepaneelid kogu rajatiste hoonestusala ulatuses. Krundil Pos 1 on üks hoonestusala, krundil Pos 2 on kolm eraldiseisvat hoonestusala. Päikesepaneelide arvu ei reguleerita.

** - Tabelis toodud suurim täisehituse protsent kehtib ainult päikesepaneelidele ning sellega kaasnevate tehnoseadmetele (alajaamad, inverterid, kaablid jms) ning piiretele. Päikesepaneelide vahel on hooldusala, mis täisehituse protsendi korrektsel arvutamisel ei kuulu ehitisealuse pinna sisse ja seega väheneb tabelis esitatud täisehituse protsenti vähemat poole võrra. Hinnanguline täisehituse protsent on Pos 1 puhul 30% ja Pos 2 puhul 40%.

TT - tootmisrajatise maa, MP - põllumajandusmaa, M - maatulundusmaa, LT - Tee ja tänava maa, T-tootismaa, L- transpordimaa

Päikesepargile ja alajaamadele on väljastatud ajutised ehitusload (vt ehitusloa numbrid ptk 1.3.) Enne ajutise ehitusloa aegumist tuleb taotleda uus ehitusluba.

2.3 Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine

2.3.1 Juurdepääs avalikule teele

Juurdepääs alale on tagatud Kumna-Vääna kõrvalmaanteelt nr 11193 olemasoleva mahasõidu Porga tee ja Rebase tee kaudu. Uusi mahasõite kõrvalmaanteelt ei ole planeeritud.

2.3.2 Vesi ja reovesi

Päikeseelektrijaamale ei ole planeeritud veeühendust ja reoveekanaliseerimist.

2.3.3 Maaparandussüsteem ja sademevesi

Planeeringuala asub Porga drenaažkuivendusega maaparandusehitistel. Päikesepaneelidele kavandataval alal asub drenaaživõrk, mis mõjutab ka väljaspool planeeringu/paneelide ala asuvaid põllumaid.

Päikesepaneelide paigaldusel tuleb säilitada olemasolevad maaparandusehitised (sh ka drenaažitorustik). Päikesepaneelide alal asuvate kollektorite peale ja nende vahetusse lähedusse mitte kavandada piirdeaia, paneelide ja muude rajatiste vundamente ning haljastuse istutamist (piire võib ristuvana kollektorit ületada, kuid vundament peab olema kollektorist ohutul kaugusel). Maaparanduskraavid ning nende servast vähemalt kolme meetri laiune ala tuleb hoida haljastuse vabana. Kollektorite peale võib paneelid paigaldada vaid vundamendita maapeale toetava lahendusena. Enne ehitustööde algust selgitada välja drenaaži tegelik asukoht surfimise teel.

Päikesepargi rajamisel kõvakattega alad ei suurene ning puudub vajadus täiendavaks sademevee juhtimiseks ja reguleerimiseks.

2.3.4 Elekter

Planeeringualale on kavandatud päikeseelektrijaam. Kruntidele planeeritud päikeseparke ühendab maakaabel.

Päikeseparkide liitumiskilp on planeeritud Rebase maaüksuse lõunanurka. Vastavalt Elektrileviga sõlmitud lepingule nr L-430431 (09.01.2023) koostab Elektrilevi OÜ liitumispunkti projekteerimist ja ehitamist.

Detailplaneeringus on esitatud planeeritud elektrikaablid ja alajaamad. Elektrikaabli ehitamine ei ole detailplaneeringu koostamise kohustusega tegevus ning selle täpne asukoht ja tehnilised parameetrid määratakse projekteerimisel.

Detailplaneeringuga on määratud nõue, et peab olema maakaabel (st, et õhuline ei rajata). Elektrikaabli ehitamisel tuleb tagada maaparandussüsteemi toimimine.

2.3.5 Sidevõrk

Sidevarustus on planeeritud mobiilisel.

2.4 Ehitise ehituslike, arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine

Krundile Pos 1 ja 2 on lubatud paigaldada hoonestusalale päikesepaneelid kõrgusega kuni 5 m ja alajaamad suurusega kuni 5x4 m, kõrgus 4 m.

Päikesepaneelide ala piiratakse 1,5 m kõrguse aiaga, mis ei tohi olla läbipaistmatu. Täpsemad tingimused piirdeaia paigaldamiseks on esitatud ptk 2.6.



2.5 Liikluskorralduse põhimõtete määramine

Juurepääs avalikule teele vt ptk 2.3.1.

Planeeringuala külgneb edelast Kumna-Vääna kõrvalmaantee nr 11193, mille kaitsevöönd² (30 m) ulatub planeeringualale.

Olemasolevad planeeringuala läbivad teed (Porga tee ja Rebase tee) on juurdepääsuks ka teistele kinnistutele. Porga tee on välja krunditud (Pos 3) ning määratud avalikult kasutatavaks teeks. Avalikult kasutatava Porga tee kaitsevööndi³ ulatuseks on planeeritud 15 m. Tee omanik planeerib kaitsevööndit vähendanud 30-meetrilt 15-le meetrile, kuna teel on vähe kasutajaid ning ka vähendatud kaitsevööndi ulatusega on tagatud tee kaitse, teehoiu korraldamine, liiklusohutus ning puuduvad märkimisväärsed keskkonnakahjulikud ja inimestele ohtlikud mõjud.

Rebase teele on planeeritud servituudi seadmise vajadus kohaliku omavalitsuse kasuks, tee hooldamiskohtustus jääb tee omanikule.

Juurdepääsud päikesepaneelidele on planeeritud olemasoleval planeeringuala läbivalt teelt. Krundile Pos 1 on planeeritud juurdepääsu servituudi seadmise vajadus krundi Pos 2 kasuks.

Liiklusintensiivsus suureneb eelkõige päikesepargi ehituse ajal. Hilisem kasutusaja liikluskoormus on minimaalne ning väiksem kui praegune põllumajandusega seotud liikluskoormus.

Päikesepargid ei vaja parklat. Hooldussõidukid pargivad paneelide vahel vastavalt vajadusele. Täpnelahendus määratakse ehitusprojekti.

2.6 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Päikeseelektrijaama rajamine ja hilisem toimimine tuleb teha mulda säästvate võtetega, et ei kahjustataks otseselt mulda ja selle elustikku.

Ehitustegevuse käigus maa seest välja tulnud kive on soovitatav kasutada päikesepargi alal haljastuselementidena - rajada kivihunnikuid. Kivihunnikud pakuvad elu- ja varjepaiku roomajatele ning kahepaiksetele, kellele päikesepargi alale tekkiv kooslus võiks olla sobilik elupaik.

Teedelt avaneva monotoonse tehniliku vaate vähendamiseks säilitada ja rajada teede ääres haljastust. Selleks on Kumna-Vääna kõrvalmaantee äärde ja päikesepargi loodekülge lisatud täiendavat haljastust

Lähimate naaberhoonete õuealade ümber kasvavad olemasolevad puud, mistõttu on päikesepark varjatud ka naaberhoonete poolt.

Päikesepargi kirdeservas asub olemasolev haljasvöönd, mis varjab vaateid paneelidele.

Olemasolev ja planeeritud haljastus on esitatud põhijoonisel ja kontaktvööndi plaanil.

Eelistada tuleb kodumaiseid madalama kasvuga leht- ja okaspuid ning põõsaid, millest moodustatakse gruppe ja salusid. Vältida monotoonset ridaistutust. Eluhoonete poolsele alale istutada kõrgema ja tihedama taimestikuga haljastust, mis varjab vaated paneelidele.

Põhijoonisel on esitatud haljastuse põhimõtteline lahendus, täpne haljastuse lahendus määratakse ehitusprojekti. Maaparanduse kollektorite peale ja maaparanduse kraavist vähemalt kolme meetri

² Ehitusseadustiku § 71, lg 1 on avalikult kasutatava tee kaitsevöönd teed ümbritsev maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid. Teel on kaitsevöönd, kui tee on avalikult kasutatav. Tee kaitsevööndit mõõdetakse äärmise sõiduraja välimisest servast. § 71, lg 2 kohaselt on tee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30 m. Põhijendatud juhul võib tee kaitsevööndi ulatust vähendada.

³ Ehitusseadustiku § 71, lg 1 on avalikult kasutatava tee kaitsevöönd teed ümbritsev maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid. Teel on kaitsevöönd, kui tee on avalikult kasutatav. Tee kaitsevööndit mõõdetakse äärmise sõiduraja välimisest servast. § 71, lg 2 kohaselt on tee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30 m. Põhijendatud juhul võib tee kaitsevööndi ulatust vähendada.

laiusele alale ei ole lubatud puude ja põõsaste istutamine. Enne ehitustööde algust selgitada välja dreanaaži tegelik asukoht surfimise teel.

Päikesepaneelide ala piiratakse 1,5 m kõrguse aiaga, mis:

- tuleb tõsta maapinnalt 20 cm kõrgusele või jätta tara alumisse otsa ulukiavad (20 x 20 cm) vähemalt 50 m tagant. Oluline on tagada, et ulukitest pääseb tara alt või vahelt läbi mh halljānes, punarebane, māger ja kāhrikkoer, kes neil aladel toituvad;
- ei tohi olla teravate piikidega, millest üle hūpates loom end vigastada vōib;
- ei tohi olla lābipaistmatu.

Piirete asukoht on esitatud pōhijoonisel, piirdeid vōib paigaldada ka hoonestusalale lāhemale. Juhul kui alal soovitakse karjatada lambaid, siis on lubatud aedade maapinnani laskmine karjatamise perioodiks.

Ehitustegevuse lōppedes tuleb rajada pāikesepaneelide vahel liigirikas ja tolmeldajatele sobilik niidukooslus. Niidukooslus pakuks elu ja toitumispaika putukafaunale (sh pāevaliblikatele ja tolmeldajatele), mis omakorda suurendab toidubaasi lindudele. Koosluse rajamiseks tuleks kasutada kodumaiseid seemnesegusid, mille tāpsemal valikul on asjakohane konsulteerida botaanikuga. Lisaks elurikkuse kao kompenseerimine vōib sellisel viisil kooslust kujundades olla vōimalik tagada ka paneelide vahelise ala vāiksem hooldusvajadus. Hooldada tuleks pargi taimestikku lāhtudes poollooduslike rohumaade hooldamise pōhimōtetest. Meetme rakendamisel vōiks pāikesepargi ala tulevikus toimida sarnaselt poollooduslikule rohumaale ning kujuneda ökoloogiliselt vāertuslikumaks alaks, kui see on praegu.

2.7 Tuleohutus

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Siseministri 30.03.2017 mārusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnōuded“.

Pāasteautode juurdepāasuks saab kasutada olemasolevaid vāhemalt 3,5 m laiuseid teid.

2.8 Kuritegevuse riski vāhendavate tingimuste māramine

Planeeringu elluviimisel tuleb tagada:

- jālgitavus (videovalve);
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine;
- ũldkasutatavate alade korrashoid.

2.9 Keskkonnatingimusi tagavate nōuete seadmine

Detailplaneeringuga on esitatud jārgmised keskkonnatingimusi tagavad nōuded:

- tehniliste seadmete projekteerimisel (alajaamad, inverterid jms) teha selline lahendus, mis pāikesepargi kasutamisel ei suurendaks olemasolevate elamute lāheduses mūra ja vibratsiooni, et elamute ũuealal oleks ka tuulevaiksel pāikeselisel suveōhtul tagatud pāikesepargi eelse aja kohane vaikus. Olemasolevate elamute naabruse ehitamisel tuleb arvesse vōtta ũoesel kehtivaid rangemaid mūranorme ja vāltida mūra pōhjustavaid tōid kella 21:00 ja 07:00 vahelisel ajal.
- maanteede āärde rajatiste ja haljastuse planeerimisel ning projekteerimisel tuleb arvestada mahasōitude ohutusnōuetega, teeāärsete tehnorajatiste paiknemisega jms;
- planeeringuala piirneb riigiteega, mistōttu tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest pōhjustatud hāiringutega (vibratsioon, ũhusaaste). Kuna alale on planeeritud pāikeseпарк siis nimetatud hāiringud ei ole aktuaalsed.

- kinnistu täitmisel ja ehitustööde ajal peab vältima pinnase olulist tõstmist säilitatavate puude vahetus läheduses;
- ehitamise käigus tuleb rakendada kõiki sobivaid jäätmetekke vältimise võimalusi, samuti kanda hoolt, et tekkivad jäätmed ei põhjustaks ohtu tervisele, varale ega keskkonnale;
- sademevesi juhtida maapinna vertikaalplaneerimise teel kraavi või lasta imbuda krundisisesele;
- vältida puude ja põõsaste raiet ja taimestiku eemaldamist sisaldavaid pinnasetöid lindude pesitsusperioodil 15. märtsist kuni 15. juulini. Meede välistab alal pesitsevate lindude pesitsushäiringu põhjustamist ja linnupoegade hukkumist;
- mitte kasutada herbitsiidide päikesepargi alal;
- päikesepargi kasutamisel jäätmeid ei teki ning puudub vajadus jäätmekonteinerite paigaldamiseks. Ehitusaegsed jäätmed kogutakse kokku ja käideldakse vastavalt kehitavtele nõuetele;
- projekteerimisel võtta arvesse Elurikkuse Agentuuri OÜ ning Tartu Ülikooli maastike elurikkuse töörühma koostöös valminud uuringu raportis „Päikeseenergiajaamade mõjust olulisematele elupaikadele, ökosüsteemidele ja peamistele liigirühmadele ning Eestisse sobivad leevendusmeetmed“⁴ toodud põhimõtteid ja järeldusi.

2.10 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamine

Kavandatava projektiga ei kaasne olulisi keskkonnamõjuga tegevusi, mis kahjustaks keskkonnaseisundit või loodusvarade taastumisvõimet. Kaasnevad võimalikud mõjud on lühiajalised ning ilmnevad vaid ehitusajal. Avariilukordade tõenäosus ehitustegevuse ja eksploatatsiooni ajal on väike. Planeeringualal ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid ega kaitstavaid looma- ja taimeliike. Kavandatava tegevusega kaasnev võimalik mõju pinnasele ja põhjaveele piirdub ehitusajaga. Alternatiivenergia elektri jaama eksploatatsioonil ei kasutata lisaenergiaressursse ning selle tegevusel ei eraldu heitmeid õhku ega pinnasesse. Tegevusega ei kaasne müra, vibratsiooni, lõhna, valguse ega soojuse reostust, ega mõjusid inimeste tervisele või heaolule, märgaladele või maavaradele.

Kavandatava tegevusega ei kaasne negatiivseid teadaolevaid kumuleeruvaid faktoreid. Küll aga kaasneb tegevusega positiivne mõju. Päikeseelektri jaama rajamine vähendab põlevkivielektrienergia tarbimist, seeläbi väheneb ka kasvuhoonegaaside paiskumine õhku. Samuti aitab lisanduv päikeseenergia tootmine vähendada elektri hinda, kuna selle omahind on teistest elektritootmise viisidest üks odavam. Kuna päikese paneelid on kavandatud paigutada ida-lääne suunaliselt toodab kavandatav päikese park suurema osa energiast hommiku- ja õhtutundidel, mil konkurents päikeseenergiaturul on väiksem.

Kavandatava tegevusega ei kaasne teadaolevaid negatiivseid ega positiivseid kultuurilisi ja sotsiaalseid mõjusid.

2.11 Servituutide seadmise või tee avalikult kasutatavaks määramise vajaduse märkimine

Olemasolevad kitsendused ja planeeritud servituudid ja tee avalikku kasutusse määramine.

Pos 1:

- Porga maaparandussüsteem - säilib olemasolev talumiskohustus
- Porga eesvoolu kraav- säilib olemasolev talumiskohustus
- Servituudi seadmise vajadus juurdepääsuks Rebase tee kohaliku omavalitsuse kasuks

⁴ <https://landscape.ut.ee/wpcontent/uploads/2023/01/Paikeseelektri jaamad moju loodusele isbn.pdf>

- Servituudi seadmise vajadus juurdepääsuks Pos 2 kasuks
- Servituudi seadmise vajadus kaablikoridorile võrguvaldaja kasuks

Pos 2:

- Porga maaparandussüsteem - säilib olemasolev talumiskohustus
- Servituudi seadmise vajadus juurdepääsuks Rebase teele kohaliku omavalitsuse kasuks

Pos 3:

- Porga maaparandussüsteem - säilib olemasolev talumiskohustus
- Porga eesvoolu kraav- säilib olemasolev talumiskohustus
- Pos 3 antakse üle vallale ja määratakse avalikult kasutatavaks teeks
- Servituudi seadmise vajadus kaablikoridorile ja liitumispunktile võrguvaldaja kasuks

2.12 Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmises vajadus

Sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajadus puudub.

2.13 Planeeringu elluviimine

Detailplaneeringu realiseerimise kava:

- 1) katastriüksuste moodustamine ja katastriüksuste sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele;
- 2) planeeringujärgsete servituutide osas notariaalse kokkuleppe sõlmimine ja servituudi kandmine kinnistusraamatusse;
- 3) transpordimaa sihtotstarbega krundi pos nr 3 suurusega 2451 m² tasuta võõrandamine vallale;
- 4) detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine. Tehnovõrgud ja – rajatised ehitatakse olemasolevatest liitumispunktidest kuni eraomandisse jääva krundi kavandatud liitumispunktideni;
- 5) ehitusõiguse realiseerimine. Planeeritud krundi ehitusõiguse realiseerib krundi omanik ja/või valdaja. Krundi igakordne omanik kohustub ehitusloakohustuslikud ehitised välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel. Ehitustegevust rahastab huvitatud isik.

Ühendused tehnovõrkudega rajab huvitatud isik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega.

Enne rajatiste kasutuselevõttu taotleb kinnistu igakordne omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud kasutusload või esitab kasutusteatiseid vastavalt ehitusseadustikule.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahju. Võimalik ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahju tuleb krundi igakordsel omanikul hüvitada koheselt ja õiglaselt.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

