



DP Projektbüro OÜ
Reg.kood 11217547
EEP000710 (26.04.2006)

Huvitatud isik: OÜ Powerwind
Väike-Ameerika tn 33-2, Tallinn 10129

Töövõtja: DP Projektbüro OÜ
Rohu 5, Kuressaare 93819

SAARE MAAKOND, SAAREMAA VALD, SIKASSAARE KÜLA,
UUEVÄRAVA KINNISTU
Kat.tunnus 27003:001:0116

DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUS
TÖÖ NR. 02-24-DP

Koostajad: Alar Oll
Janika Jürgenson

Koostatud: 05.04.2024

KURESSAARE 2024

UUEVÄRAVA DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUSE SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu üldeesmärgid

Katastriüksuse jagamine ja sihtotstarbe muutmise vajaduse määramine, katastriüksusele ehitusõiguse määramine rohevesiniku tootmiseks vajalike konteinerite ja päikesepargi rajamiseks, krundi arhitektuursete tingimuste määramine, liikluskorralduse põhimõtte, tehnovõrkude, trasside ja rajatiste asukoha määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks, seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kitsenduste ja servituutide ulatuse määramine.

2. Planeeringuala asukoht ja olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Sikassaare küla keskosas Sikassaare poldri maa-alal. Uuevärava katastriüksus pindalaga 8,80 ha piirneb põhja poolt Põlluääre ja Laasimetsa katastriüksustega, lõuna poolt Sarapuupõllu ja Käenometsa katastriüksustega, ida poolt Vene ja Käenometsa katastriüksustega ja lääne poolt Luguse ning Tiigi katastriüksustega. Kõlvikuliselt koosseisult koosneb Uuevärava katastriüksus 6,74 ha haritavast maast, 1,13 ha metsamaast ja 0,93 ha muust maast. Olemasoleva katastriüksuse sihtotstarve on maatulundusmaa 100%. Planeeringualal ei asu vääriselupaiku, Natura 2000 võrgustiku alasid ega muid kaitsealuseid loodusobjekte, samuti puuduvad muinsuskaitsealused objektid ning kultuurimälestised. Planeeringualal asub maaparandussüsteemi maa-ala "Sikassaare polder". Planeeringualale on rajatud juurdepääsutee, kesk- ja madalpinge maakaablid, 1-20 kV keskpinge õhuliin. Planeeringualal kehtib Sikassaare küla, Uuevärava, Tiigi ja Sarapuupõllu detailplaneering, töö nr 01-18-DP. Tiigi ja Sarapuupõllu kinnistute kehtivat planeerimislahendust ei muudeta.

3. Üldplaneeringust tulenevate teemade kirjeldus

Planeeringualal kehtib Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering (ÜP). ÜP kohaselt on planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks haljasmaa. Vastavalt ÜP seletuskirja punktis 4.3 on haljasmaa juhtotstarve antud nii aktiivsest kasutusest väljas olevale haljasmaale linna administratiivpiirides kui ka maatulundusmaale valla territooriumil. Eeldatud on, et alade kasutamine põhineb väljakujunenud väärtustel- põllumaad haritakse põllumaana, metsamaadel majandatakse metsa, rannakarjamaad ja niidud on elementaarse hoolduse all ka edaspidi, võimaldades igameheõiguse kohaselt avalikku kasutust. Üldplaneeringust tulenevalt on Sikassaare polder väärtuslik maastikuelement.

Ruumilise arengu põhimõtted väärtuslikel maastikuelementidel ja nende kontaktvööndis:

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

Ruumilise arengu mõistes jääb planeeringuala lisaks tootmismaale vähemalt 50% ulatuses põllumajandusliku tegevusega maa-alaks, võimaldades päikesepargist, elektrituulikust, konteineritest ja juurdepääsuteest vabal territooriumil loomakasvatust ning rohttaimede kogumist. Toimima jääb maaparandust reguleeriv võrgustik ja polder koos pumppla seadmetega, võimaldades maakasutusfunktsiooni säilitamise. Päikesepaneelide demonteerimise järgselt tuleb maa võtta kasutusse uuesti põllumajandusliku maana ning maa sihtotstarve muuta maatulundusmaaks.

Detailplaneeringuga kavandatud ehitustegevus hõlmab kinnistu pindalast kuni 50%, millest tulenevalt on detailplaneering kehtiva Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringuga kooskõlas.

4. Planeeritava ala kontaktvööndi analüüs.

Planeeringuala kontaktvööndit iseloomustab dreanaži ja kraavitustega vahelduv põllu-, ja rohumaadega kaetud hajaasustus. Planeeringualast ida poole jäävad metsamaad. Piirkonna katastriüksuste sihtotstarbed on valdavalt maatulundusmaad, osaliselt ka tootmismaad. Lähipiirkonda on rajatud taastuvenergia tootmisele orienteeritud tootmisüksused- elektrituulik Tiigi kinnistul ja elektrituulikud ning päikesepark Sarapuupõllu kinnistul. Vastavalt kehtivale Uuevärava, Tiigi ja Sarapuupõllu detailplaneeringule (töö 01-18-DP) on Uuevärava kinnistule planeeritud elektrituulik ja Tiigi kinnistule kasvuhooned. Tiigi kinnistule on lisaks planeeritud päikesepark, töö nr 12-22-DP (menetluses detailplaneering).

Päikesepargi elementidena kasutatakse päikesepaneele, mis avaldavad visuaalset mõju avalikule ruumile ja elamualadele. Lähim elamumaa hoonestus (Sikassaare küla, Metsa elamu, 27003:001:1008) jääb planeeritavast päikesepargist ca 600 m kaugusele lääne poole. Planeeringuala ja elamu vahele jäävad põllumaad ning ca 40 m laiune metsapuhver, millest tingitult võimalik visuaalne häiring puudub. Päikesepargist põhja pool, kus eeldatav visuaalne häiring võib olla kõige suurem, elamumaad puuduvad.

Ruumilise arengu mõistes jääb ehitustegevusega planeeritav ala lisaks tootmismaale põllumajandusliku tegevusega maa-alaks, võimaldades päikesepaneelidest ja konteinerite hoonestusalast vabal territooriumil loomakasvatust või rohttaimede kogumist. Planeeringuga kavandatu sulandub olemasoleva tehnopargiga, moodustades ühtse tootmis- ja ettevõtlusala. Planeeringuala lähiumbruses ei asu sellise funktsiooniga hoonestust, mida kavandatud taastuvenergia tootmine ja muu tootmistegevus võiks häirida.

5. Kruntide moodustamine

Uuevärava katastriüksusest moodustatakse kaks eraldi katastriüksust sihtotstarvetega pos 1 maatulundusmaa 50%, tootmismaa 50% ja pos 2 maatulundusmaa 100%.

6. Katastriüksuste ehitusõigus

EHR-s on Uuevärava kinnistul registreeritud juurdepääsutee (EHR kood 220530319) ja elektrituulik (EHR kood 221427157). Registreerimata rajatistest asuvad kinnistul dreanažitorustik ja keskpinge õhuliin.

Päikesepargi rajamiseks vajaliku taristu koosseisu kuuluvad päikesepaneelid koos inverterite, jaotuskilpide ja kaablitega, trafo, alajaam ja konteinerid rohevesiniku tootmiseks.

Päikesepaneelid paigaldatakse maapinnale teraskonstruksioonidele, kasutades nende stabiliseerimiseks profiilvaid, mis ei kahjusta maaparandussüsteeme. Paneelid 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. Päikesepargi planeerimiseks kasutatakse analoogseid lahendusi piirkonnas varem planeeritud päikeseparkidega. Päikesepaneelide maa-ala suurim ehitisealune pind on 2,00 ha ja paneelide suurim kõrgus maapinnast 4,0 m.

Päikesepaneelide ühendamiseks rajatakse alalisvoolu kaabeldus päikesepaneelidest inverteriteni. Edasi rajatakse vahelduvvoolu kaabeldus päikesepargi jaotuskilpideni ja sealt edasi rajatavasse alajaama. Toodetud elektrienergia suunatakse läbi trafo ja alajaama salvestuskonteineritesse rohevesiniku tootmiseks ja perspektiivselt läbi varem projekteeritud maakaabli elektrivõrku.

Päikesepaneel neelab 90-95% langevalt valguskiirgusest ehk peegeldusohut päikesepaneelidest sisuliselt puudub. Paneelid kaetakse poolmati klaasiga. Päikesepargi piiramiseks ja võimalike koduloomade karjatamiseks võib rajada metallkeeviseaia kõrgusega kuni 1,5 m. Päikesepargi ja konteinerite rajamiseks koostatakse peale detailplaneeringu kehtestamist tehniline projekt. Ehitistest ja rajatistest vaba maa-ala kasutatakse rohttaimede kasvatamiseks ja loomasööda varumiseks.

Salvestuskonteinerid (sh alajaam ja trafo) planeeritakse tüüpsetesse merekonteineritesse, kõrgusega maapinnast kuni 4 m ja ehitisealuse pinnaga kokku kuni 800 m². Konteinerite alune plats täidetakse killustikuga ja konteinerid paigaldatakse killustikule rajatud vundamendiplokkidele. Konteinereid kasutatakse taastuval energiaallikatel põhineva nn roheline vesiniku tootmiseks. Piirete rajamine on lubatud üksnes planeeritava hoonestusala ümber.

Planeeringuala asub maaparandussüsteemi maa-ala "Sikassaare polder". Juhul kui ilmneb, et ehitustööde käigus kahjustatakse kuivendussüsteemi, on võimalik seda rekonstrueerida vastavalt maaparandussüsteemi rekonstrueerimise projektile. Vajadusel tellib arendaja projekti ja teostab tööd süsteemi vastava osa muudatuse ilmnemisel. Päikesepaneelide amortiseerumisel või nende eluea lõppemisel need demonteeritakse või vahetatakse välja uuemate vastu.

7. Teedevõrk ja liikluskorraldus

Katastriüksusele pääseb 21140 Kuressaare-Sikassaare teelt läbi Sikassaare-Upa tee nr 2700353. Juurdepääsuks planeeringualale kasutatakse Tiigi kinnistule rajatud erateed, millele on seatud servituud. Vastavalt Uuevärava kinnistu elektrituuliku ehitusprojektile on projekteeritud olemasolevalt teelt juurdepääs ja teenindusplats. Projekteeritud platsi ja konteinerite hoonestusala vahele planeeritakse teenindusplatsi laiendus. Juurdepääsutee ja platsid peavad võimaldama liiklemist päästetehnikale ja planeeritavaid rajatise teenindavale transpordile. Juurdepääsutee ja teenindusplatsi rajamisel kasutatakse katendite all geotekstiili kuivendusrajatiste konstruktsiooni läbilõike minimaliseerimiseks ja sademete filtratsiooniks. Kuivendusrežiimi ei rikuta, kui rajamissügavus jääb kõrgemale drenaažist ja läbi killustiku toimub filtratsioon.

8. Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringuala asub keskmiselt kaitstud põhjaveega alal. Salvestuskonteinerite veevarustuse tarbeks planeeritakse 10 m hooldusalaga puurkaev. Vastavalt Veeseaduse §187 lg 2 on veeloa kohustus, kui võetakse põhjavett rohkem kui 150 kuupmeetrit kuus või rohkem kui 10 kuupmeetrit ööpäevas. Kui veevajadus ületab nimetatud mahud, tuleb Keskkonnaametilt taodelda veeluba. Kanalisatsioonirajatise ei planeerita.

9. Elektrivarustus

Planeeringualale rajatakse päikesepark, trafo, alajaam ja salvestusseadmed rohevesiniku tootmiseks. Rohelise vesiniku abil saab toota süsinikuneutraalset väetist, terast või sünteetilisi mootori- kütuseid. Selle tootmise eelduseks on odava taastuvelektri piisav kättesaadavus. Projekteeritud elektrituulikust ja planeeritavast päikesepargist suunatakse taastuenergia salvestuskonteineritesse rohevesiniku tootmiseks ja perspektiivselt taastuenergia ülejäägi korral läbi Sarapuupõllu kinnistul asuva alajaama elektrivõrku. Selleks taotletakse Elektrilevi OÜ-lt tehnilised tingimused ja sõlmistakse liitumisleping. Elektritööde teostamiseks planeeringualal koostatakse tehniline projekt.

10. Sidevarustus

Teleteenusteks ja andmesideks kasutatakse Wifi või mobiilse interneti teenust.