

Koostamise korraldaja: Saaremaa Vallavalitsus

Huvitatud isik: Evecon Sikassaare Hoonestus OÜ

Versioon 07.04.2025

T – 2593

DP-24-027

SAAREMAA VALD UNIMÄE KÜLA

**KAASIKUPÕLLU, SAADU JA TIIDU**

DETAILPLANEERING

Projekti juht Kai Keel

Vastutav spetsialist Andrus Kilumets

Kutsetunnistus nr 152200

Projekteerija Sirje Kolk



## KÖITE KOOSSEIS

### Menetlusedokumentid

1. Saaremaa Vallavolikogu 24.10.2024 otsus nr 1-3/51 „Unimäe külas Kaasikupõllu, Saadu ja Tiidu detailplaneeringu algatamine“ koos lisadega

## Seletuskiri

<b>1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD.....</b>	<b>5</b>
1.1. Detailplaneeringu koostamise alused .....	5
1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid .....	5
1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud ja projektid .....	5
1.4. Detailplaneeringu koostajad .....	5
<b>2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK .....</b>	<b>5</b>
<b>3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS .....</b>	<b>6</b>
3.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus.....	6
3.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus (hooned, teed, haljastus, maastik, trassid), maaüksuste struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus .....	6
3.3. Vastavus üldplaneeringule .....	7
3.4. Saare maakonnaplaneering 2030+ .....	8
3.5. Kehtivad detailplaneeringud .....	8
3.6. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning sellel põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid .....	8
<b>4. PLANEERINGUGA KAVANDATU .....</b>	<b>10</b>
4.1. Krundijaotus.....	10
4.2. Planeeritud ehitusõigus .....	10
4.3. Krundile pääs ja parkimine .....	11
4.4. Haljastus ja heakord .....	11
4.5. Vertikaalplaneerimine ja sademevesi .....	11
4.6. Keskkonnakaitse ja planeeringu elluviimisega kaasnevad mõjud .....	11
4.7. Piirkonna turvalisus .....	12
4.8. Tuleohutusnõuded .....	13
4.9. Servituutide vajadus .....	13
4.10. Planeeringu elluviimine .....	14
<b>5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.....</b>	<b>15</b>
5.1. Elektrivarustus .....	15
<b>6. KRUNTIDE EHITUSÕIGUSED .....</b>	<b>16</b>
6.1. Kruntpos 1 .....	16
6.2. Kruntpos 2 .....	16
6.3. Kruntpos 3 .....	16

## Joonised

- |                   |      |
|-------------------|------|
| 1. Asukoha skeem  | DP-1 |
| 2. Tugiplaan      | DP-2 |
| 3. Põhijoonis     | DP-3 |
| 4. Illustratsioon |      |

## Kooskõlastused

## Lisad

1. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 478313, koostatud 19.08.2024

## SELETUSKIRI

### 1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

#### 1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus
- Saaremaa Vallavolikogu 24.10.2024 otsus nr 1-3/51 „Unimäe külas Kaasikupõllu, Saadu ja Tiidu detailplaneeringu algatamine“ koos lisadega

•

#### 1.2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Saare maakonnaplaneering 2030+
- Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 26.01.2012 otsusega nr 1 ja Kaarma Vallavolikogu 25.01.2012 määrusega nr 1)
- Saaremaa Vallavalitsuse 09.05.2018 määrus nr 2-2/14 „Detailplaneeringu algatamise taotluse vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“
- Saaremaa Vallavolikogu 26.08.2022 määrus nr 26 „Saaremaa valla jäätmehoolduseeskin“
- Ehitusseadustik
- Looduskaitseadus
- Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Siseministri määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“
- Riigihalduse ministri määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.
- Terranaut OÜ töö nr 218 „Kaasikupõllu Päikeseelektrijaam“, eelprojekt

#### 1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud ja projektid

- Geodeetiline alusplaan: Radiaan OÜ töö nr 1908G23, mõõdistatud detsember 2023

#### 1.4. Detailplaneeringu koostajad

Käesoleva detailplaneeringu koostamise korraldaja on Saaremaa Vallavalitsus.

Planeeringu koostamise vastutav spetsialist on Kompro OÜ volitatud arhitekt, tase 7, kutsetunnistus 152200, Andrus Kilumets.

Planeeringu koostamisest võtsid osa:

Andrus Kilumets - arhitekt

Sirje Kolk - keskkonnanõuandja spetsialist

Kai Keel - projektijuht

Ivi Arop - veevarustuse- ja kanalisatsiooni konsultant

Alo Varik - kütte- ja ventilatsiooni konsultant

### 2. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK

Unimäe küla Kaasikupõllu, Saadu ja Tiidu detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine päikesepargi rajamiseks ja katastriüksustele sihtotstarbe muutmise vajaduse määramine.

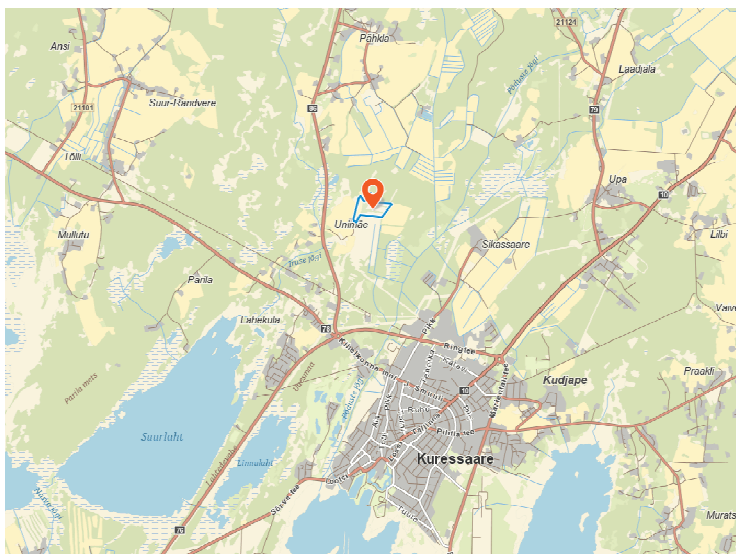
### 3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

#### 3.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja suurus

Planeeritav ala paikneb Saaremaa vallas Unimäe külas, hõlmates järgnevaid maaüksuseid:

- osaliselt Kaasikupõllu, katastritunnusega 43301:001:0704, 100% maatulundusmaa, pindala 146049 m<sup>2</sup>;
- osaliselt Tiidu, katastritunnusega 34801:004:0134, 100% maatulundusmaa, pindala 164528 m<sup>2</sup>;
- Saadu, katastritunnusega 34801:004:0076, 100% maatulundusmaa, pindala 31987 m<sup>2</sup>;
- lähiaadressita maaüksus, katastritunnusega 71401:001:1839, 100% sihtotstarbeta maa, pindala 1090 m<sup>2</sup>

Planeeritava ala asukoht:



Planeeringuala piirneb järgmiste maaüksustega:

Maaüksuse lähiaadress	Katastritunnus	Pindala	Sihtotstarve
Paduri	34801:004:0031	408212 m <sup>2</sup>	100% maatulundusmaa
Kaasiku	43301:001:0703	232436 m <sup>2</sup>	100% maatulundusmaa
Kuressaare metskond 1110	34801:004:0253	96213 m <sup>2</sup>	100% maatulundusmaa
Sooääre	34801:004:0159	80962 m <sup>2</sup>	100% maatulundusmaa
Vana-Aida	34801:004:0127	27226 m <sup>2</sup>	100% maatulundusmaa
Haavu	34801:004:0243	54851 m <sup>2</sup>	100% maatulundusmaa
Marguse	34801:004:0099	29843 m <sup>2</sup>	100% maatulundusmaa
2700031 Unimäe külatee	34801:004:0238	3540 m <sup>2</sup>	100% transpordimaa

#### 3.2. Olemasoleva ruumi kirjeldus (hooned, teed, haljastus, maastik, trassid), maaüksuste struktuuri ja kehtivate kitsenduste kirjeldus

Planeeringuala paikneb Saaremaa lõunaosas Kuressaare linnast linnulennult ca 2 km kaugusel ja on ümbritsetud maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksustega. Tegemist on hajaasustusalaga. Planeeritavad Kaasikupõllu ja Saadu maaüksused ning Tiidu maaüksuse planeeringualasse jääv osa on hoonestamata.

Kaasikupõllu maaüksusel on teostatud lageraie. Planeeringuala lääne- ja idapoolne osa on põllumaa. Alal on olemasolevad kraavid, mis ei ole kantud Maaparandussüsteemide registrisse. Kraavide kaldad on võsastunud. Planeeringuala lõunapiiril on olemasolev pinnastee.

Tiidu maaüksusel paiknevad elamu ning abihooned, õueala asub väljaspool planeeritavat ala.

Planeeringualale pääseb kruuskattega avalikult teelt – 2700031 Unimäe külatee ja osaliselt üle Tiidu katastriüksuse mööda erateed. Planeeringuala reljeef on üldiselt tasane, loode suunas tõusev. Absoluutkõrgused ca 2,32–7,00 m.

#### *Kõlvikuline koosseis*

Planeeringuala on peamiselt kaetud loodusliku rohumaa ning haritava maa kõlvikuga, vähem esineb metsamaad ning muud maad.

PRIA andmetel paiknevad Kaasikupõllu ja Saadu maaüksused osaliselt toetuskõlbulikul põllumaal. Maa-ameti kitsenduste kaardi andmetel olemasolevad kitsendused puuduvad.

### **3.3. Vastavus üldplaneeringule**

Alal kehtib Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering. Vastavalt ühisplaneeringu maakasutuse kaardile asub planeeritav ala haljasmaa juhtotstarbega alal. Haljasmaa juhtotstarve on ühisplaneeringuga 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. Lubatud katastriüksuse sihtotstarbed on maatulundusmaa, sotsiaalmaa ja elamumaa.

Ühisplaneeringu kitsenduste kaardi kohaselt paikneb Saadu maaüksusel toetuskõlbulik ehk väärtuslik põllumaa. Väärtuslikeks põllumaadeks on määratud põllumassiivid, kus mulla boniteet on vähemalt 35.

Väärtuslike põllumaade kasutustingimused:

- Väärtuslikke põllumaid üldjuhul ei hoonestata.
- Kõrge viljelusväärtusega põllumaad tuleb võimalusel haritava maana kasutuses hoida.
- 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.

Kuna toetuskõlbulike põllumassiivide näol on tegu valdavalt kompaktsete kõlvikutega, on toetuskõlbulikel põllumaadel üldjuhul välistatud igasugune ehitus- ja arendustegevus, võimaldamaks põllumaade probleemivaba majandamist ka edaspidi.

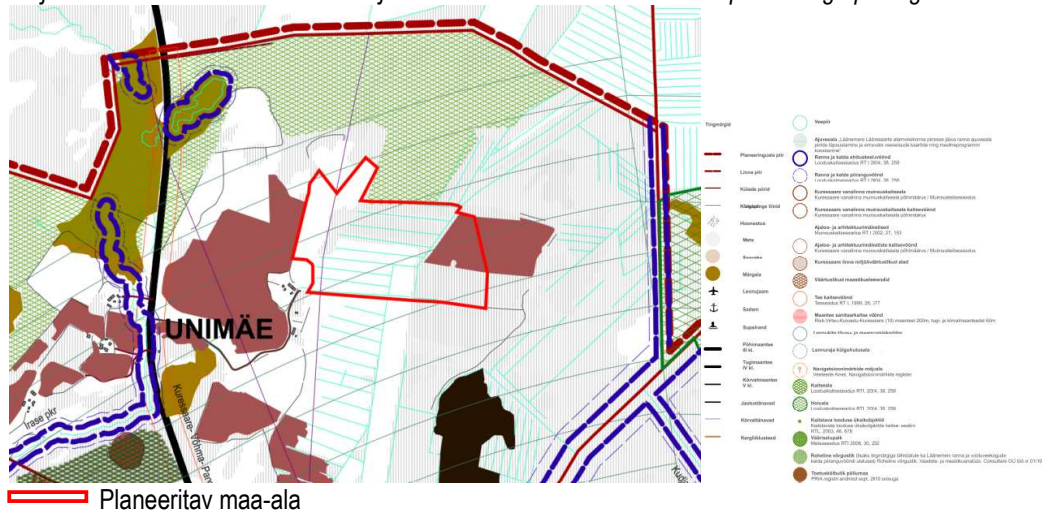
PRIA andmetel on toetuskõlbuliku põllumaa piirid võrreldes ühisplaneeringu kaardiga tänaseks muutunud. Saadu maaüksusel on selle ulatus vähenenud ning lisandunud on põllumassiiv Kaasikupõllu mü lääneossa (vt DP-2). Nimetatud põllumassiivide puhul on tegemist püsirohumaga.

Detailplaneeringuga kavandatakse päikesepargi rajamist osaliselt väärtuslikule põllumaale põllumassiivide servaaladel. Planeeritav tegevus on vajalik taastuenergia tootmiseks. Päikesepaneelid paigaldatakse vaivundamendile, mis maa põllumajanduslikku väärtust oluliselt ei kahjusta ega välista maa kasutamist samaaegselt päikesepaneelidega vähemalt teatud liiki põllumajandustegevuseks. Päikesepaneelide vahelist ala tuleb hooldada ja hoida avatuna, mistõttu päikesepaneelide paigaldamine välistab põllumajandusmaa potentsiaaliga maa võsastumist või metsastumist. Vaivundamendi rajamine ei eelda pinnase koorimist ega huumuskihi teisaldamist, mistõttu ei kahanda see maa põllumajanduslikku väärtust. Peale päikesepaneelide eemaldamist saab ala uuesti kasutada põllumaana. Seega piirab päikesepargi rajamine väärtusliku põllumaa kasutust ajutiselt ning väheses ulatuses.

Tulenevalt detailplaneeringu eesmärgist püstitada alale päikesepaneelid, tuleb katastriüksustele määrata tootismaa sihtotstarve. Päikesepark on kavandatud ühisplaneeringuga määratud haljasmaa juhtotstarbega alale, kuhu ei ole lubatud määrata tootismaa sihtotstarvet. PlanS § 142 lõike 1 kohaselt on kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmise üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmise. Käesoleval juhul on ühisplaneeringuga määratud haljasmaa juhtotstarbe puhul tegemist maatulundusmaaga valla territooriumil. Valdav enamus ühisplaneeringu alast on määratud haljasmaa juhtotstarbega alaks. Unimäe küla asub tervikuna haljasmaa juhtotstarbega alal. Ühisplaneeringus ei ole välja toodud, mis on maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmise ühisplaneeringu tähenduses. Kuna valdav osa ühisplaneeringu alast on haljasmaa juhtotstarbega ning lähipiirkonnas asuvad katastriüksused ja planeeringualaga piirnevad katastriüksused, mida võib lugeda asjaomaseks maa-alaks, on samuti haljasmaa juhtotstarbega, siis ei ole tegemist üldplaneeringu juhtotstarbe ulatusliku muutmisega.

**Lähtuvalt eeltoodust ja arvestades lähipiirkonna maakasutust ning hoonestust on käesolev detailplaneering kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.**

Väljavõte kehtivast Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu piirangute kaardist:



### 3.4. Saare maakonnaplaneering 2030+

Saare maakonnaplaneeringu ruumiliste väärtuste kaardi kohaselt paikneb planeeritav ala osaliselt väärtuslikul põllumajandusmaal. Saare maakonnas loetakse väärtuslikuks põllumajandusmaaks haritava maa, püsirohumaad ja püskikultuuride all oleva maa (edaspidi koos põllumajandusmaa) maa-ala, mis moodustab ühtse põllumajandusmaa massiivi, mille boniteet on võrdne või suurem Saare maakonna kaalutud keskmisest boniteedist, milleks on 35 hindepunkti.

Tingimused väärtusliku põllumajandusmaa kasutamiseks:

- Väärtuslik põllumajandusmaa on põllumajanduslikus kasutuses.
- Väärtuslikule põllumajandusmaale võib ehitada ning selle sihtotstarvet muuta üksnes avalikes huvides.
- Üldplaneeringuga täpsustatakse väärtusliku põllumajandusmaa määramise aluseid ja põllumajandusmaa massiivide piire.
- Väärtuslike põllumajandusmaade täpsemad kaitse- ja kasutustingimused seatakse üldplaneeringutega.

Maakonnaplaneeringu andmetel on Saare maakonnas keskmisest väiksemast pilvisusest ja suuremast albeedost tingituna Eesti parim potentsiaal päikeseenergia 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.

Planeeringualale kavandatud päikesepark paikneb hajaasustusalal põldude ja metsade vahel püsirohumaal. Päikesepargi rajamisega ei mõjutata oluliselt väärtusliku põllumaa säilimist. Peale päikesepaneelide eemaldamist saab ala uuesti kasutada põllumaana. Seega on kavandatud tegevus kooskõlas kehtiva Saare maakonnaplaneeringu põhimõtetega.

### 3.5. Kehtivad detailplaneeringud

Alal puuduvad kehtivad detailplaneeringud.

### 3.6. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning sellel põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid

Planeeritav ala paikneb Saaremaa lõunaosas Kuressaare linnast ca 2 km põhjapool. Lähiumbruses asuvad põhiliselt põllu- ja metsamaad ning üks talukoht. Lähiumbruse maaüksuste sihtotstarbeks on maatulundusmaa. Tegemist on hajaasustusalaga. Planeeringuala on päikesepargi rajamiseks hea asukohaga ja hästi ligipääsetav. Päikesepaneelid võivad avaldada visuaalset mõju avalikule ruumile ja lähipiirkonna elamualadele. Planeeringualaga hõlmatud Tiidu katastriüksusel paiknevad hooned on planeeritavast päikesepargist enam kui 80 m kaugusel ning selle omanik on andnud nõusoleku päikesepargi rajamiseks. Unimäe küla teised elamud

paiknevad linnulennult ca 700 m kaugusel teisel pool 86 Kuressaare-Võhma-Panga tugimaanteed. Elamud asuvad planeeringualast piisavalt kaugel ning Kuressaare-Võhma-Panga teelt (avalik ruum) ca 500 m kauguselt ei ole planeeritav päikesepark kõrghaljastuse tõttu oluliselt vaadeldav, seega on võimalik visuaalne häiring minimaalne. Planeeringuala saab lisaks tootmismaaale kasutada põllumajandusliku tegevusega maa-alana, võimaldades päikesepaneelidest vabal territooriumil loomade karjatamist või rohttaimede kogumist. Päikesepargi rajamise ja kasutusega ei muutu lähipiirkonna maakasutus oluliselt ning sellega ei kaasne negatiivset mõju ümbruskonnale. Arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust sobitub käesoleva planeeringuga kavandatu keskkonda ning on kooskõlas kehtiva üldplaneeringu eesmärkidega.

#### 4. PLANEERINGUGA KAVANDATU

##### 4.1. Krundijaotus

Kaasikupõllu katastriüksusest moodustatakse planeeringuala ulatusse jäävast osast krunt pos 1. Saadu ja 71401:001:1839 maaüksusest moodustatakse krunt pos 2. Tiidu maaüksusest eraldatakse planeeringuala ulatusse jääv osa- krunt pos 3. Kruntide kasutamise sihtotstarbeks määratakse elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa (OE). Kavandatud kruntide alusel moodustatakse uued katastriüksused.

*Planeeringu järgsed katastriüksused:*

Krundi pos nr	Katastriüksuse lähiaadressi ettepanek	Pindala, m²	Krundi kasutamise sihtotstarve	Katastriüksuse planeeritav sihtotstarve
1	Kaasikupõllu	139354	Elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa-OE	Tootmismaa-T- 100%
2	Saadu	33077	Elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa – OE	Tootmismaa-T- 100-%
3	Tiidupõllu	89451	Elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa – OE	Tootmismaa-T- 100%

Tootmismaa sihtotstarve on ajutine kuni päikesepargi amortiseerumiseni. Kui paneele ei uuendata, muudetakse peale nende likvideerimist katastriüksuste sihtotstarve tagasi maatulundusmaaks.

Kaasikupõllu maaüksuse planeeringualast väljajääv osa liidetakse Tiidu maaüksusega.

##### 4.2. Planeeritud ehitusõigus

Planeeringualale alalisi hooneid ei rajata. Lubatud on elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitiste (päikesepaneelid, alajaam, inverterid) püstitamine ning akude tarbeks moodulkonteinerite (ehitisealuse pinnaga kuni 30 m²) paigaldamine. Detailplaneeringuga määratakse hoonestusalad ehk päikesepaneelide rajamise alad, vt joonist DP-3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“. Hoonestusalad ehk päikesepaneelide alad on antud kruntide välispiiridest vähemalt 4 m kaugusel. Päikesepaneelide ala sisse tuleb rajada ka inverterid ja alajaamad (tehnorajatis) ning paigaldada moodulkonteinerid.

##### Planeeritud ehitusõigus kruntidel pos 1

Krundi kasutamise sihtotstarve

**Elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa -OE**

Hoonete (moodulkonteinerite) suurim lubatud arv

**4**

Hoonete (moodulkonteinerite) suurim lubatud ehitisealune pind

**120 m² (4 x 30 m²)**

Ehitiste suurim lubatud kõrgus

**5 m maapinnast**

##### Planeeritud ehitusõigus kruntidel pos 2 ja 3

Krundi kasutamise sihtotstarve

**Elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa -OE**

Hoonete (moodulkonteinerite) suurim lubatud arv

**2**

Hoonete (moodulkonteinerite) suurim lubatud ehitisealune pind

**60 m² (2 x 30 m²)**

Ehitiste suurim lubatud kõrgus

**5 m maapinnast**

Suurima lubatud hoonete arvu ja ehitisealuse pinna hulka on arvestatud akude tarbeks paigaldatavad moodulkonteinerid. Moodulalajaamade (mõõtudega ca 3 x 4 x 3 m), inverterite ning liitumispunkti puhul on tegemist tehnorajatisetega, mille arv ning ehitisealune pind määratakse projekteerimise käigus.

Planeeritava päikeseelektrijaama liitumisvõimsus on kuni 17 MW (võimsus võib liitumisprotsessi kestel täpsustuda). Päikesepargi peamised osad on liitumispunkt, trafoalajaamad, päikesepaneelid, inverterid, alusraamid ja maa-alune kaabeldus. Päikesepaneelid paigaldatakse vastavalt olemasolevale situatsioonile ja kraavidele. Päikeseelektrijaama paneelirivide (tippude) kõrgus maapinnast on ca 4,0 m. Paneelide kandraamistiku tüüpne lahendus paigaldatakse kuni 1,5 meetri sügavusele rammitavate vaiadega. Päikesepaneelide täpne paigutus ning tehnoloogiline lahendus antakse projekteerimise käigus.

*Piirded*

Päikeseelektrijaam on lubatud ümbritseda võrkaiaga (keevivõrk, punutud võrk, loomavõrk vmt). Piirdeaeda nähakse ette 20x25 cm avad iga 5 m tagant, et tagada väikeloomade läbipääsemine pargi territooriumilt. Piirde rajamisel arvestada, et tagatud oleks vaba juurdepääs planeeringuala lõunapiiril paiknevale tee.

KOMPRO OÜ

Tiigi tn 2-2, Kuressaare +372 453 3237 info@kompro.ee

#### 4.3. Krundile pääs ja parkimine

Planeeringualale on olemasolev juurdepääs mööda olemasolevat avaliku kasutusega 2700031 Unimäe külateed ja osaliselt üle Tiidu katastriüksuse. Tiidu katastriüksusel asuvale erateele seatakse teeservituut. Päikeseparki rajatakse selle alajaamade jaotlate ning inverterite teenindamiseks kergtee. Selleks kooritakse kasvupinnas ning rajatakse 20-30 cm paksune tihendatud killustikkattega tee. Olemasolevaid teid (sh juurdepääsutee Kaasikupõllu katastriüksusele üle Tiidu katastriüksuse) tugevdatakse. Peale ehitustööde teostamist tuleb tagada kruuskattega 2700031 Unimäe külatee ehituseelne seisund ning ehitusperioodil võimaldada juurdepääs Tiidu majapidamisele. Planeeringuala lõunaservas paiknevalt teelt tagatakse juurdepääs lisaks planeeritavatele kruntidele Vana-Aida, Haavu ja Sooääre katastriüksustele.

#### 4.4. Haljastus ja heakord

Päikesepargi ala säilitatakse maksimaalselt looduslikuna. Päikesepargi alune ala puhastatakse võsast ja freesitakse kännud maha kuni maapinnani. Kivid koristatakse. Vajadusel planeeritakse pinnast, et pargi alune pind oleks võimalikult tasane ning külvatakse pargi alale madalakasvulisi rohttaimi, et säilitada rohumaad funktsioon. Elurikkuse toetamiseks on soovitatav külvata kohalikkude päritolu looduslike liikide seemned ning vältida liialt sagedast niitmist.

##### *Jäätmed*

Päikesepargi kasutusega olmejäätmeid ei teki. Ehitusaegne jäätmekäitlus korraldatakse vastavalt Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjale ja Jäätmeseadusele. Päikesepaneelide demonteerimisel peab koostama nõuetele vastava ja kooskõlastatud lammutusprojekti, mille alusel väljastatakse ehitusluba rajatise lammutamiseks. Amortiseerunud päikeseelektrijaama kasutusest kõrvaldamise käigus tekkivad jäätmed tuleb käidelda vastavalt kehtivatele nõuetele.

Ehitise igakordne omanik on kohustatud tagama temale kuuluva ehitise ning selle juurde kuuluva krundi korrashoiu ja ohutuse ehitamise ajal, ehitise kasutamisel ja selle lammutamisel.

#### 4.5. Vertikaalplaneerimine ja sademevesi

Planeeringuala vertikaalplaneerimine antakse päikesepargi projekti asendiplaanilise lahendusega. Olemasolevat maapinda tasandatakse vajadusel päikesepaneelide paigaldamiseks. Olemasolevad kraavid säilitatakse ning tagatakse nende toimivus. Kuna suuri kõvakattega pindu ei planeerita, puudub vajadus sademe ja pinnavee kogumiseks ja ärajuhtimiseks. Päikesepaneelide all säilib looduslik maapind ja tagatud on sademevee imbumine pinnasesse ja kraavidesse. Sajuvete juhtimine naabermaaksustele ja teele on keelatud.

#### 4.6. Keskkonnakaitse ja planeeringu elluviimisega kaasnevad mõjud

##### *Keskkonnamõju*

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu ega kavandata KeHJS § 6 lõike 2 nimetatud valdkonda kuuluvat tegevust. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Vähesel määral vibratsiooni ning müra võib esineda ehitustegevuse käigus. Planeeritava tegevusega kaasneb väga vähene liikluskoores suurenemine. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud päikesepargi taristu rajamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringu hoonestusalade, juurdepääsutee ja selle lähialaga.

Keskkonnakaitse abinõud planeeritaval alal on :

- Ehitustegevus toimub vaid planeeringuga määratud ala piirides.
- Tekkivate jäätmete käitlus lahendatakse kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud korra kohaselt vastava jäätmekäitlusfirmaga sõlmitud lepingute alusel.
- Rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnilistele nõuetele. Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnohtlikke materjale ega aineid.

- Ehitusprojektis loodussäästlike lahenduste kasutamine peaks olema primaarne. Keskkonnale negatiivsete mõjude ilmumise korral tuleks kasutada mõjusid leevendavaid meetmeid.
- Ehitustegevuse ajal tuleb hoida müra normtaseme piirides, võimalusel vältida öiseid ehitustegevusi.
- Käesoleva detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui edaspidi rajatiste ehitamise ja kasutamise käigus arvestatakse kehtivate keskkonnanalaste nõuetega ja peetakse kinni ehitamise headest tavadest.

Päikesepargi rajamisel on olulisemad mõjud visuaalne mõju, põllumaa ning loodusliku rohumaa hõivamine ja tarastamine, kuid tegemist ei ole pöördumatu mõjuga (päikesepargi ehituse ja kasutamisega ei kaasne pinnamoe muutumist) ning päikeseenergia tootmise lõppemisel saab antud ala kasutada endisel või vajadusel muul otstarbel.

#### *Visuaalne mõju*

Lähim elumaja asub planeeringualast ca 80 m kaugusel, õueala ja planeeringuala vahel on haljastatud ala. Kuressaare-Võhma-Panga teelt (avalik ruum) ca 500 m kauguselt ei ole planeeritav päikesepark kõrghaljastuse tõttu oluliselt vaadeldav, seega on võimalik visuaalne häiring minimaalne.

#### *Majanduslik mõju*

Majanduslik mõju avaldub planeeringu elluviimisel positiivselt peamiselt huvitatud isikule päikesepargi abil saadava võimaliku tulu näol. Negatiivne mõju võib tekkida väärtusliku põllumajandusmaa kasutamisel muul otstarbel ning seeläbi saamata jäänud tulu näol. Päikesepargi rajamisel väärtuslikule põllumaale väheneb väärtusliku (toetuskõlbliku) põllumaa osakaal ajutiselt väheses ulatuses põllumassiivide servaaladel. Seega ei avalda päikesepargi rajamine osaliselt väärtuslikule põllumaale olulist negatiivset majanduslikku mõju.

Päikesepargi aluse pinna hooldamine, niitmine või karjatamine, võib tekitada töökohti kohalikele, mis avaldab positiivset sotsiaalmajanduslikku mõju. Kokkuvõttes ei kaasne eeldatavalt kohalikele elanikele või ettevõtetele päikesepargi rajamisega olulist negatiivset ega positiivset majanduslikku mõju.

#### *Sotsiaalsed mõjud*

Päikesepark võib sotsiaalset mõju avaldada eelkõige kohalike inimeste heaolule. Lähiumbruses paikneb üks elamu, mille omanik on päikesepargi rajamisega nõustunud. Seega vahetusse mõjualasse jäävad inimesed on päikesepargi arendamisega nõus. Kaugemal elavatele inimestele planeeringuga kavandatav olulist sotsiaalset mõju ei avalda.

#### *Kultuurilised mõjud*

Planeeringualal ei paikne ühtegi kultuurimälestist. Kultuurilisi mõjusid planeeringu elluviimisel ei avaldu.

#### *Mõju looduskeskkonnale*

Planeeringualal on peamiselt tegemist haritava maa ja loodusliku rohumaa kõlvikuga. Tegemist ei ole kaitstava alaga ning alal ei ole inventeeritud kaitsealuseid liike. Planeeringuala ei asu rohelise võrgustiku tugialal ega rohekoridori alal. Seega on välistatud, et planeeringu elluviimine mõjutaks negatiivselt rohelise võrgustiku sidusust või tugialade toimimist. Peamine mõju taimestikule esineb päikesepaneelide paigalduse ajal. Kahjuliku mõju minimeerimiseks on vajalik häiritud alade taastamine võimalikult kiiresti peale ehitustööde lõppu ning peale päikesepargi likvideerimist. Päikesepargi rajamine ei too mullastikule ja taimestikule kaasa pöördumatuid muutusi, mis välistavad maa taaskasutamist endisel otstarbel. Mõningal määral mõjutavad päikesepaneelid otsese päikesevalguse ja sademete jõudmist maapinnale.

Olemasolev põllumaa pakub suhteliselt vähe elupaiku linnustikule ning ulukitele. Päikesepargi rajamisel eeldatavalt maaspesitsevate linnuliikide pesitsuspaikade arv suureneb. Päikesepargi tarastamisega piiratakse mõningal määral suurulukite liikumist. Väikeulukite läbipääs tagatakse aeda tehtavate avadega. Kuna peamiselt tegemist olemasoleva lageraie alaga metsa- ja põllumaade vahel, ei põhjusta päikesepargi rajamine eeldatavalt olulist negatiivset mõju linnustikule ja ulukitele.

Päikeseelektrijaamadega kaasnevate mõjude minimeerimiseks keskkonnale, on soovitatav lähtuda päikesepargi projekteerimisel, rajamisel ja ka edapidisel hooldamisel Tartu Ülikooli ökoloogide poolt koostatud töös „Päikeseenergiaamade mõjust olulisematele elupaikadele, ökosüsteemidele ja peamistele liigirühmadele ning Eestisse sobivad leevendusmeetmed“ toodud leevendusmeetmetest.

### **4.7. Piirkonna turvalisus**

Turvalisuse suurendamiseks ja kuritegevusriskide ennetamiseks piirata kõrvaliste isikute alale juurdepääs. Piirde rajamisel kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale. Soovitatav on kasutada ka kaugelt jälgitavat

videovalvet ja liikumisandureid. Pääksepargi ala ja selle lähiümbrus hoida korras. Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002.

#### 4.8. Tuleohutusnõuded

Planeeringualale hooneid ei rajata, vajadusel paigaldatakse akude tarbeks moodulkonteinerid, mille ehitisealune pind on maksimaalselt 30 m<sup>2</sup>. Tuleohutuse tagamiseks tuleb projekteerimisel lähtuda kehtivatest õigusaktidest. Planeeringualale rajatakse päikesepaneelid, inverterid ja alajaam, mis on mittepõlevatest materjalidest. Kõik projekteeritud rajatised ja seadmed peavad vastama tuleohutusnormidele (Ehitise Tuleohutus: Osa 7 EVS 812-7:2018). Tuleohu korral on seadmeid võimalik lülitada välja liitumispunktist. Päikesepaneelide tsoonid projekteeritakse selliselt, et on tagatud juurdepääs päästemeeskonnale pääste- ja kustutustööde tegemiseks. Juurdepääs planeeringualale on tagatud 2700031 Unimäe külateelt.

Planeeringualale uut veevõtukohta ei kavandata. Ehitise veevõtukohtana võib käsitada lähimat nõutele vastavat veevõtukohta juhul, kui ehitise ehitisealune pind on kuni 60 ruutmeetrit (siseministri määrus nr 10, § 6 lg 5<sup>1</sup> p 1). Maa-ameti kaardi andmetel paikneb lähim tuletõrje veevõtukoht Lahekülas Rehe maaüksusel (ca 2,3 km kaugusel planeeritavast alast).

**Täpne tuleohutuse lahendus antakse ehitusprojekti käigus.**

#### 4.9. Servituutide vajadus

Reaalservituut koormab Asjaõigusseaduse §172 lg 1 järgi teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks selliselt, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenivat kinnisasja teatud viisil kasutama või et teeniva kinnisasja igakordne omanik on kohustatud oma omandiõiguse teostamisest valitseva kinnisasja kasuks teatavas osas hoiduma.

Planeeritavad objektid:

- Elektrimaakaabel, liitumiskilp – piirangud on sätestatud Ehitusseadustikus ja määruses Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded.
- Juurdepääsutee - tagada juurdepääs avalikult kasutatavale teele. Piirangud on sätestatud Asjaõigusseaduses.

Servituutide seadmise vajadus:

Servituudi/ kitsenduse tüüp	Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi või isik	Tingimus	Ruumiline ulatus
Teeservituut, aluseks AÕS § 156 „Juurdepääs avalikult kasutatavale teele“	Tiidu (34801:004:0134); Kruntpos 3	Kruntpos 3 Kruntpos 1 Kruntpos 2 Sooääre (34801:004:0159) Vana-Aida (34801:004:0127) Haavu (34801:004:0243)	tagada juurdepääs avalikult kasutatavale teele	Juurdepääsutee

Isiklik kasutusõigus (IKÕ), „Tehnovõrgud ja rajatised“, aluseks AÕS § 158	Tiidu (34801:004:0134) Urga (34801:004:0177) Launa (34801:004:0259) Toola (34801:005:0141) Paadiku (34801:005:0016) Kuressaare metskond 1080 (34801:005:0117) Kuressaare metskond 1099 (27003:001:0967) Voolu tn 12 (34901:001:0112)	Elektrilevi OÜ	tagada ühendused Elektrilevi OÜ elektrivõrguga	Lähtuvalt kehtivast seadusandlusest.
---	---	----------------	--	--------------------------------------

Elektrimaakaabelliinile on ette nähtud seada isiklik kasutusõigus võrguvaldaja kasuks kaitsevööndi ulatuses. Servituudi vajadusega alad täpsustuvad projekteerimise käigus.

#### 4.10. Planeeringu elluviimine

Detailplaneeringu elluviimiseks kavandatavad tööd:

1. Planeeringuga kavandatud kruntide alusel katastriüksuste moodustamine ja sihtotstarvete määramine.
  2. Vajalike notariaalsete servituutide seadmine (juurdepääs).
  3. Juurdepääsuteede ja vajalike kommunikatsioonide (elektri liitumispunkti) rajamine vastavalt detailplaneeringule ning kehtivatele õigusaktidele ning vajadusel nendele servituutide seadmine.
- Päikesepargi ja vajaliku taristu rajamine (projekt, ehitusluba, kasutusluba) vastavalt kehtivale Ehitusseadustikule.

## 5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Planeeringualal kavandatakse päikesepargi rajamist, mille tarbeks on vajalik ainult elektriühendus.. Ehitustegevuse käigus kasutatakse veevarustuse ning kanalisatsiooni osas ajutisi lahendusi - joogiveepaagid ja kuivkäimlad. Sideühenduseks kasutatakse mobiilseid lahendusi.

### 5.1. Elektrivarustus

Päikesepargi peamised osad on liitumispunkt, trafoalajaamad, päikesepaneelid, inverterid, alusraamid ja maa-alune kaabeldus. Inverterite (muundurite) abil muudetakse PV-paneelidega toodetud alalisvool nõuetekohaste parameetritega vahelduvvooluks ja juhitakse läbi planeeringualal paiknevate tüüpalajaamade ja liitumispunkti maakaablisse ning sealt edasi elektrivõrku ja tarbijateni.

Planeeritava päikeseelektrijaama liitumisvõimsus on kuni 17 MW (võimsus võib liitumisprotsessi kestel täpsustuda). Ehitatav elektrijaam hakkab elektrit tootma Sikassaare alajaama. Liitumispunkt rajatakse Kaasikupõllu päikeseelektrijaama lääneossa. Liitumine ehitatakse välja vastavalt Elektrilevi OÜ liitumisprojektile. Elektrilevi OÜ on väljastanud tehnilised tingimused (nr 478313, väljastatud 19.08.24) detailplaneeringu koostamiseks. Tehniliste tingimuste kohaselt tuleb alale rajada uus komplektalajaam. Alajaama asukoht on ette nähtud võimalikult koormuskeskme lähedusse, planeeritava tee äärde. Selle teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uue alajaama toide on planeeritud maakaabelliiniga Sikassaare 110/35/10 piirkonnaalajaamast. Asukohaskeemil (joonis DP-1) on antud võimalik trassikoridor, mis võib liitumisprojekti koostamise käigus muutuda. Võrguühenduseks ja elektritööde teostamiseks koostatakse eraldi tehniline projekt, mis kooskõlastatakse kaablitrassi läbivate katastriüksuste omanikega.

## 6. KRUNTIDE EHTUSÕIGUSED

### 6.1. Kruntpos 1

(Kaasikupõllu)

Krundi pindala: 139354 m<sup>2</sup>

#### EHITUSÕIGUS

Krundi kasutamise sihtotstarve

Hoonete suurim lubatud arv krundil\*

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind\*

Ehitiste suurim lubatud kõrgus

Piirded

Elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa-OE

4

120 m<sup>2</sup>

5 m maapinnast

võrkaed

### 6.2. Kruntpos 2

(Saadu)

Krundi pindala: 33077 m<sup>2</sup>

#### EHITUSÕIGUS

Krundi kasutamise sihtotstarve

Hoonete suurim lubatud arv krundil\*

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind\*

Ehitiste suurim lubatud kõrgus

Piirded

Elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa-OE

2

60 m<sup>2</sup>

5 m maapinnast

võrkaed

### 6.3. Kruntpos 3

(Tiidupõllu)

Krundi pindala: 89451 m<sup>2</sup>

#### EHITUSÕIGUS

Krundi kasutamise sihtotstarve

Hoonete suurim lubatud arv krundil\*

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind\*

Ehitiste suurim lubatud kõrgus

Piirded

Elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa-OE

2

60 m<sup>2</sup>

5 m maapinnast

võrkaed

\*Lubatud on moodulkonteinerite (ehitisealuse pinnaga kuni 30 m<sup>2</sup>) paigaldamine akude tarbeks (vt ptk 4.2).