

Saare Geoprojekt OÜ

REGISTRIKOOD 11134666

REG. NR. EEP000507

EEO000578

EEG000036

TEL000312

511 MA

Tellija: OÜ Stacey

Töö nr. 0106-01

SAARE MAAKOND

KAARMA VALD

SIKASSAARE KÜLA

TIIGI ja SARAPUPÕLLU

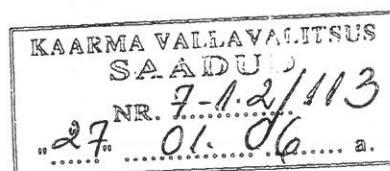
MAAÜKSUSTE

DETAILPLANEERING

SGP juhataja: Egon Sepp

Vastutav insener: Raivo Kaseorg

jaanuar 06 a.



SISUKORD

Seletuskiri	4
1. Eesmärk	4
2. Koostamise alused	4
2.1. Üldplaneering	4
2.2. Detailplaneeringu algatamise otsus ja lähteülesanne	4
2.3. Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nende alusel kavandatavad muutused	4
2.4. Teostatud uuringud	4
3. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega	4
4. Olemasoleva olukorra analüüs	5
5. Ehituslikud nõuded	5
5.1. Ehitusalade määramise põhimõtted	6
6. Kruntide ehitusõigus	6
6.1. Krundi käsutamise sihtotstarve	6
6.2. Lubatud ehitiste arv krundil	6
6.3. Ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind	6
6.4. Ehitiste lubatud suurim kõrgus	6
7. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted	6
7.1. Tee maa-ala kirjeldus ja ligikaudsed laiused	6
7.2. Krundile pääsu asukoht	7
7.3. Liikluskorralduse põhimõtted	7
8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	7
8.1. Säilitatav haljastus, heakorrastuse põhimõtted	7
9. Tehnovõrkude ja - rajatiste paigutus	7
9.1. Lubatud lahendused ehitiste tehnovarustuse tagamisel, lokaalsete lahenduste lubatavus ja tingimused	7
10. Tuleohutuse tagamine	8
10.1. Ehitiste tulepüsivus ja kujad	8
11. Keskkonnakaitse abinõud	8
12. Muud seadustest tulenevad kinnisomandi kitsendused	8
13. Krundi omanikel arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega	8
13.1 Eesti Vabariigi planeerimisseadus	8
13.2 Eesti Vabariigi ehitusseadus	8
13.3 Kaarma Valla ehitusmäärus	8
13.4 Kaarma Valla jäätmekäitluseeskiri	8
13.5 Naaberkinnisasja kasutamine- asjaõigusseadus § 147	8
13.6 Katuselt voolav vesi	9
13.7 Tehnovõrgud ja rajatised asjaõigusseaduse § 158	9

Lisad

Joonised

SELETUSKIRI

1. Üldosa

Detailplaneeringu ala paikneb Saare maakonnas, Kaarma vallas, Sikasaare külas. Detailplaneeringu eesmärgiks on paigaldada Tiigi ja Sarapupõllu maaüksustele kolm tuulegeneraatorit.

1.1 Kolme tuulegeneraatori (Vestas V47-660kW) asukoha planeerimine, vajalike juurde- pääsuteede ja kaabelliini trasside määratlemine, generaatorite vahelise ja ümbritseva hoonestuse kujade kindlustamine, keskkonnakaitsete abinõude kavandamine ning haljastuse ja heakorrastuse kujundamine. Detailplaneering koostati koos keskkonna- mõjude hindamisega.

2. Koostamise alused

2.1. Tiigi ja Sarapuu maaüksustel üldplaneering antud piirkonna kohta on küll algatatud, kuid see on hetkel veel kehtetu.

2.2. Detailplaneeringu otsus.

Kaarma Vallavalitsus algatas 14. jaanuar 2005 a. otsusega nr. 24 detailplaneeringu Sikassaare külas, Tiigi ja Sarapupõllu kinnistule tuulegeneraatorite paigaldamise küsimuste lahendamiseks. Kaarma vald avaldas poolehoidu selles piirkonnas tuulegeneraatorite kavandamisele, kuna kogu piirkond on mõeldud tulevikus planeerida tööstuspiirkonnaks.

2.3. Detailplaneeringu lähteseisukohad.

Lähteseisukohad nr. 115 on välja antud 14. jaanuar 2005 a.

2.4. Teostatud uuringud

Planeeritava ala geodeetilised mõõdistamised on teostatud 17.03.2005 GRGM Projekt OÜ poolt mõõtkavas 1:1000.

3. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega

Planeeritav ala paikneb Kaarma valla lõunaosas. Planeeringuala ja temaga piirnevad alad on osaliselt kasutuses olevad ja söötis karjamaad. Hoonestusalad jäävad lähimast generaatorist 300 m kaugusele.

4. Olemasoleva olukorra analüüs

Piirinaabrite kinnistud:

Sikassaare küla järgi:

Põllu maaüksus 27003:001:0492 maatulundusmaa

Lepametsa maaüksus 27003:001:0052 maatulundusmaa

Soomi maaüksus 27003:001:0717 maatulundusmaa

Uuevärava maaüksus 27003:001:0116 maatulundusmaa

Käenometsa maaüksus 27003:001:0069 maatulundusmaa

Nau maaüksus 27003:001:0493 maatulundusmaa

Sooääre maaüksus 27003:001:0040 maatulundusmaa

Uuevärava maaüksus 27003:001:0116 maatulundusmaa

Upa küla järgi:

Laasimetsa maaüksus 27003:001:0060 maatulundusmaa

maaüksuste detailplaneeringu ala suurus on 16 ha. Planeeritav tuulepark paikneb tasase reljeefiga poldri alal, kõrgusvahed kõiguvad 2.00 ja 2.60 meetrit Balti kõrguste süsteemis. Planeeritav ala on haritav heinamaa. Niitmine saab toimuda vaid kõige kuivemal perioodil, ülejäänud ajal ala väga märg, Alal paikneb drenaažitus, et üldse seda ala kuivaks saada, pumbatakse pinnasevett alalt välja, mis kraavitust mööda juhatakse lõpuks merre. Sellepärast peaks eriti suurt tähelepanu suunama drenaažituse korrashoiule, tuulepargi rajamisel peab olema tagatud poldri senine või parem toimimine. Juurdepääsutee asub Tiigi maatüksuse loodeküljes, millelt on planeeritud üks mahasõit kolme tuulegeneraatori püstitamiseks ja hooldamiseks. Lähim alajaam asub (Sikassaare alajaam) 2 kilomeetri kaugusel.

5. Ehituslikud nõuded

5.1. Ehitusalade määramise põhimõtted

Ehitusalade määratlemisel lähtuti ala looduslikest tingimustest, tuulikutele kehtestatud tehnilistest tingimustest ning juurdepääsuteede rajamise võimalikkusest, samuti ümbritsevate hoonete kaugusest tuulikuteni. Tuulikud on paigutatud selliselt, et segahoonestusalal maksimaalne lubatud müratase 45 dB(A) 245 meetri kaugusel. Modelleeritud varjukaart näitab aastas tunde, mil konkreetne ala võib saada varjatud kõige halvima versiooni kohaselt 40 dB(A). Tuulikute tehnilistest tingimustest lähtuvalt võib nende vahekaugus olla minimaalselt 260 meetrit (ehitiste lubatud väikseim vahekaugus), mis antud planeeringuga on tagatud. Tuulikute täpsemate asukohtade määramiseks koostatakse ehitusprojekt, mis tuleb kooskõlastada ka lisaks Saare Maaparandusbürooga, et oleks tagatud poldri senine või parem toimimine.

6. Kruntide ehitusõigus

6.1. Krundi kasutamise sihtotstarve

Detailplaneeringu kohaselt muudetakse Tiigi ja Sarapuupõllu maaüksuste sihtotstarve tootmiskaaks.

6.2. Lubatud ehitiste arv krundil, mis planeeringu kohaselt nähakse ette:

Tiigi ja Sarapuupõllu maaüksustele paigaldada kolm tuulegeneraatorit vastavalt detailplaneeringu joonisele.

6.3. Ehitiste lubatud suurim ehitusalune pind

Ehitiste suurimaks lubatavaks ehitusaluseks pinnaks on maatükil 10% - 1,6 ha.

6.4. Ehitiste lubatud suurim kõrgus

Tuulikute lubatavaks suurimaks kõrguseks on 83 meetrit arvestatuna merepinnast.

7. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

7.1. Tee maa-ala kirjeldus ja ligikaudsed laiused

Detailplaneeringu alale planeeriti tuulikute paigaldamiseks ning nende hilisemaks ekspluatatsiooniks 4,5 meetri laiused kruusakattega teed, üldpikkusega ligikaudu 700 meetrit. Ajutiste teedena näeb planeering ette rajada tuulikute paigaldamiseks vajaliku teetrassi loomist. Täpsem info teede väljaehitamiseks asub teede ehitusprojekti. Teedeehitusprojekt tuleb kooskõlastada ka lisaks Saare Maaparandusbürooga, et oleks tagatud poldri senine või parem toimimine.

7.2. Krundile pääsu asukoht

Maaüksusele pääs toimub mahasõiduna olemasolevalt kruuskattega teelt, mis jääb Lepametsa maaüksusele (Tiigi maaüksuse loodeserv)

7.3. Liikluskorralduse põhimõtted

Detailplaneeringu ala teenindamiseks ning tuulikute paigaldamiseks on ettenähtud 5 meetri laiuse teelõigud, mis ehitatakse vastavalt ehitusprojektile. Projekteerimisel jälgida maapinna geoloogilisi omadusi. Pinnase koorimist tee ehitusel ei ole lubatud, kuna see võib mõjuda drenaaži torustike tööd. Geotekstiil paigaldada paigaldada otse pinnasele. Tee ehituseks kasutada Kaarma dolomiidis purustatud paekivi killustukku fraktsiooniga 30-70, hiljem kui teekate on muutunud püsivaks, parandada augud ja ära vajunud kohad peenema paekillustikuga. Peamine teekasutus toimub tuulegeneraatorite kohale transportimisega, hilisem teekasutus sellekõrval on peaaegu olematu. Liiklusskeemi koostamisel oli määravaks tuulikute transportimisel nende veoste pikkus (ligikaudu 35 meetrit). Geoloogilise uuringu tulemusel (AS Maves, töö nr. 4166 a. mai 2005) soovituslikult rajada teedevõrk kõige tugevamale ehk 4-nda klassi geotekstiilile. Pinnaskate koosneb halva kandevõimega pinnasest- veeküllastunud tolmlüiv, savi, voolavplastne moreen.

8. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

8.1. Säilitatav haljastus, heakorrastuse põhimõtted

Tuulikute asukohtade planeerimisel arvestati olemasoleva loodusliku situatsiooniga ning kavandatakse minimaalses mahus pinnase ümbertõstmist. Planeeringualal on tuulegeneraatorite paigaldamise järgselt võimalik ala niitmine. Detailplaneering ei näe ette kõrghaljastuse rajamist.

9. Tehnovõrkude ja -rajatiste paigutus

9.1. Lubatud lahendused ehitiste tehnovarustuse tagamisel, lokaalsete lahenduste lubatavus ja tingimused

Planeeritava ala tuulegeneraatorite paigaldamise detailplaneering annab ehitusõiguse kolme koonilis-silindrilise torutorni kõrgusega 55 meetrit, laba pikkusega ca 23 meetrit, pöörlemiskiirusega 28,5 rpm ja 660 kW võimsusega tuulegeneraatorjaama paigaldamiseks.

Kolme tuulegeneraatori summaarne arvutuslik võimsus on 1980 kW. Tuulegeneraatorjaamades toodetava elektrienergia kasutamiseks tuleb nad lülitada olemasolevasse elektrivõrku vastavalt Eesti Energia AS Põhivõrgu liitumislepingule, mis on järgmised:

Liitumispunkt: Sikassaare alajaama 10kV jaotlas

Eesti Energia AS kindlustab liitumispunktis elektrienergia järgmiste parameetritega:

- maksimaalselt lubatav genereeritav võimsus on 1,5 MW
- pingekvaliteet vastavalt Eesti Standardile EVS EN 50160:2000

10. Tuleohutuse tagamine

10.1. Ehitiste tulepüsivus ja kujad

Tuleohutuse tagamiseks on paigaldatud elektrikaitsmed. Põlengu korral ei toimu tule levikut kondist väljapoole. Generaatorite juures käsutatav metall on tulepüsiv.

11. Keskkonnakaitse abinõud

Keskkonna kaitselised abinõud määratakse detailplaneeringuga paralleelselt koostatava Keskkonna mõjude hindamise raames.

12. Muud seadustest tulenevad kinnisomandi kitsendused

Käesolev detailplaneering seab kitsenduse Uuevärava maaüksusele teeservituudi osas. Teeservituut tuleb seada antud maaüksusele notarjaalselt.

13. Krundi omanikel arvestada järgmiste seadusjärgsete kitsendustega

13.1 Eesti Vabariigi planeerimisseadus

Detailplaneering on uute hoonete ehitusprojektide koostamise aluseks.

13.2. Eesti Vabariigi ehitusseadus

Ehitist võib rajada üksnes kohaliku omavalitsuse poolt välja antud ehitusloa alusel.

Ehitist võib asuda kasutama alles pärast kasutusloa saamist kohalikult omavalitsuselt.

13.3. Kaarma Vallavalitsuse ehitusmäärus

Projekteerimistingimused väljastab Kaarma Vallavalitsus taotluse alusel.

Ehitusalased load (ehitusluba, kasutusluba jm.) väljastab Kaarma Vallavalitsus taotluse alusel.

Kaarma Vallavalitsus võib välja anda kehtestatud detailplaneeringu nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi.

13.4. Kaarma Vallavalitsuse jäätmekäitluseeskiri

Vastavalt Kaarma Vallavalitsuse jäätmekäitluseeskirjale on iga krundivaldaja kohustatud paigaldama krundile prügikonteineri(d) (või) ja korraldama jäätmeveo.

13.5. "Naaberkinnisasja kasutamine" – asjaõigusseaduse § 147

Kui ehitada või ehitist parandada saab ainult nii, et naaberkinnisasjale või selle kohale tuleb ehitada tellingud, või et üle selle kinnisasja tuleb vedada või sellele asetada ehitusmaterjali või kinnisasjast üle käia või sõita, peab naaberkinnisasja omanik seda lubama, kui see on hädavajalik, tingimusel, et temale tagatakse kahju hüvitamine.

13.6. "Katuselt voolav vesi" – asjaõigusseaduse § 154

Omanik peab tagama, et tema ehitise katuselt ei voolaks vesi teise isiku kinnisasjale, kui ei ole kokku lepitud teisiti. Vee juhtimine katuselt avalikule teele on lubatud.

13.7. "Tehnovõrgud ja rajatised" – asjaõigusseaduse § 158

Teisele isikule kuuluval kinnisasjal paiknev tehnovõrk või -rajatis (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustik, telekommunikatsiooni- või elektrivõrk, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldis või surveeadmestik ja nende teenindamiseks vajalik ehitis) ei ole kinnisasja oluline osa.

NB. Järgida kehtivaid tervisekaitse, keskkonnakaitse, riigikaitse jm seadusi.

Koostaja: Egon Sepp

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and lines, positioned above a horizontal dotted line.