



DP Projektbüro OÜ
Reg.kood 11217547
EEP000710 (26.04.2006)

Algataja: Saima Jõgi
Aia tn.11, Salme alevik, Salme vald

SAAREMAA, SALME VALD, LASSI KÜLA
KULDI KINNISTU
(72101:001:0681)

DETAILPLANEERING
TÖÖ NR. 05-09-DP

Koostaja: Alar Oll

Esiteldud 11.05.2009

KURESSAARE 2009

SISUKORD

A. SELETUSKIRI

1. LÄHTEMATERJALID JA ÜLDEESMÄRGID
 - 1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid
 - 1.2. Detailplaneeringu üldesmärgid
2. ASEND JA OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS
 - 2.1. Planeeringuala üldiseloomustus
 - 2.2. Looduslikud tingimused
 - 2.3. Keskkonnakaitse ja muinsuskaitse
 - 2.4. Olemasolev insenervarustus
3. PLANEERIMISLAHENDUS
 - 3.1. Üldlahendus
 - 3.2. Kruntide moodustamine
 - 3.3. Krundi ehitusõigus
 - 3.4. Teedevõrk ja liikluskorraldus
 - 3.5. Tehnovõrgud ja -rajatised
 - 3.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted
 - 3.7. Jäätmekäitlus
 - 3.8. Tuleohutusnõuded
 - 3.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks
 - 3.10. Tehnilised näitajad
4. PLANEERIMISLAHENDUSE ELLUVIIMISE RAKENDUSKAVA
5. KEHTIVAD PIIRANGUD

B. GRAAFILINE OSA

- | | |
|------------------------|--------|
| 1. ASUKOHAPLAAN | 1:5000 |
| 2. TUGIPLAAN | 1:2000 |
| 3. KRUNDIJAOTUSPLAAN | 1:2000 |
| 4. PLANEERIMISLAHENDUS | 1:1000 |

C. LISAD

A. SELETUSKIRI

1. LÄHTEMATERJALID JA ÜLDEESMÄRGID

1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid

Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid on:

- Salme Vallavolikogu 20.aprill 2009.a. otsus nr.7 *detailplaneeringu algatamine* koos lisaga *detailplaneeringu lähteülesanne nr.59* ;
- Saare maakonna üldplaneering;
- Salme valla rannaalade osäüldplaneering
- Salme valla planeerimis- ja ehitusmäärus
- OÜ Saare Geoprojekt poolt teostatud digitaalne geodeetiline alusplaan, töö nr. G-806;
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadus;
- Asjaõigusseadus;
- Maakatastriseadus;
- Välisõhu kaitse seadus
- Teeseadus;
- Veeseadus;
- Looduskaitse seadus;
- Lennundusseadus

1.2. Detailplaneeringu üldesmärgid

Detailplaneeringu üldesmärgid on:

- ühe tuulegeneraatori rajamine planeeringualale;
- kinnistu jagamine kruntideks;
- moodustatava katastriüksuse sihtotstarbe muutmine;
- krundile ehitusõiguse määramine;
- liikluskorralduse ja juurdepääsutee määramine;
- tehnovõrkude, trasside ja tehno rajatiste asukoha määramine ning sidumine olemasolevatega;
- haljastuse põhimõtete ja ulatuse määramine;
- keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks;
- seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kitsenduste ulatuse määramine.

2. ASEND JA OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

2.1. Planeeringuala üldiseloostus

Planeeringuala suurusega 10,6 ha asub Saare maakonna Salme valla Lassi külas, Salme alevikust loodes a` 2 km. Kuldi maaüksus on pindalaga 8,81 ha, katastritunnusega 72101:001:0681. Olemasolev katastriüksuse sihtotstarve on maatulundusmaa. Kõlvikuline koosseis: haritav maa- 7,37 ha, muu maa 1,44 ha (s.h. vee all 0,68 ha). Kinnistule pääseb Salme alevikust Kuressaare-Sääre maanteelt mööda Kastani tänavat ja Üüdibe raudteetammi. Kuldi maaüksus piirneb põhjast Liisu (72101:001:1099), idast Jaksi (72101:002:0077), lõunast Farmi (72101:002:0616) ja Raudtee (72101:001:1100) katastriüksustega. Läänest piirneb maaüksus Üüdibe raudteetammi munitsipaalteega.

Planeeringuala kohta puudub eelnev detailplaneering.

2.2. Looduslikud tingimused

Reljeef ja maastik

Maapind on valdavalt tasane ja reljeefi suuri kõikumisi ei esine. Absoluutkõrgused planeeritava tuulegeneraatori asukohas ja selle lähiümbruses jäävad vahemikku 1,5-2,0 m. Kõrgused planeeringualas oleval Üüdibe raudteetammil on 3,0-3,3 m.

Haljastus

Kuldi maaüksusest 80% moodustab haritav maa ning 20% muu maa.

2.3. Keskkonnakaitse ja muinsuskaitse

Planeeringualal ei ole kaitse- ega hoiualasid. Kuldi maaüksusel puuduvad looduskaitsealused üksikobjektid ja muinsuskaitse all olevad objektid.

2.4. Olemasolev insenerivarustus

Planeeringuala läbib OÜ Jaotusvõrgule kuuluv 10 kV õhuliin Käesla:LTS, mis on ühendatud Läätsa alajaamaga. Muid tehnovõrke ja kommunikatsioone planeeringuala ei sisalda.

3. PLANEERIMISLAHENDUS

3.1. Üldlahendus

Planeerimislahenduse koostamisel on arvestatud järgmiste tingimustega:

- juurdepääs tuulegeneraatoritele planeeritakse Üüdibe raudteetammi munitsipaalteelt;
- planeeringuala sisese teekatte laius on 3,5 m;
- kõrgepingeliinidele on seatud kaitsetsoonid: kuni 20 kV 10 m liini teljest;
- planeeringualal säilitatakse tuulegeneraatori planeerimisel maksimaalselt olemasolevat haritavat maad;
- dünaamiliste looduslike protsesside ja piirkonna majandusliku arendamistegevuse vahelise tasakaalu säilitamine;
- Moodustatavale 0,5 ha krundile on lubatud ehitada 1 tuulegeneraator;

3.2. Kruntide moodustamine

Moodustatakse 2 krunti sihtotstarvetega maatulundusmaa ja tootmismaa.

Tabel 1. Andmed kruntide moodustamiseks.

| Krundi nimetus | Krundi pind, ha | Krundi sihtotstarve | Katastriüksuse sihtotstarve | Sihtotstarbe osakaal |
|----------------|-----------------|---|-----------------------------|----------------------|
| Kuldi | 8,31 | Põllumajandusmaa (MP) | Maatulundusmaa(M) | 100 % |
| Eleoni | 0,50 | Elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa (OE) | Tootmismaa (T) | 100 % |

3.3. Kruntide ehitusõigus

Kuldi.

Käesoleva detailplaneeringuga hoonestusõigust krundile ei anta.

Eleoni.

Krundile on planeeritud 1 tuulegeneraator Siemens SWT-2.3-82 või muu uue põlvkonna tuulik max. võimsusega 3MW. Kuni 95 m toekõrgusega elektrituuliku paigaldamiseks ehitatakse monoliitsest raudbetoonist plaatalus läbimõõduga 20 m. Müratase: 45 dBA maks 250 m raadiuses; 40 dBA maks 500 m raadiuses. Tuulegeneraatori teenindamiseks rajatakse juurdepääsutee, teenindusplats 25x25 m ja 10 kV keskpingetrass. Tuuliku asukoht teenindusplatsil on tinglik ja täpsustatakse ehitusprojektiga.

3.4. Teedevõrk ja liikluskorraldus

Planeeringualale toimub juurdepääs munitsipaalomandis oleva Üüdibe raudteetammi teelt. Juurdepääsutee tuulegeneraatorini peab olema vähemalt 3,5 m laiune, võimaldades korraldada hooldus-, avarii- ja päästetegevust. Kuna planeeringualal puudub suur liikluskoormus, siis hooldus-, avarii- ja päästemasinate überpööramine teostatakse tuulegeneraatorit teenindaval platsil 25x25 m.

Teede ehitustöödega alustatakse peale ehitusloa saamist kohaliku omavalitsuse haldusterritooriumil kehtestatud alustel ja korras. Teelõigu aluskiht kaetakse keskmiselt 30 cm paksuse paekivikillustiku (fraktsiooniga 32-64 mm) kihiga. Teekatte pealiskiht kaetakse

keskmiselt 10 cm paksuselt purustatud kruusaga (fraktsiooniga 0-32 mm) või peeneteralise loodusliku kruusaga. Peale teede ehitustööde lõppemist tööpiirkond puhastatakse.

3.5. Tehnovõrgud ja -rajatised

Planeeritav tuulegeneraator ühendatakse Tiiviku kinnistu (72101:002:0545) tsentris paikneva jaotuspostiga, kus paikneb ka liitumispunkt. Tiiviku kinnistu omanik on Eesti Elekter AS. Tuulegeneraatorit ühendav elektriliin on 10 kV keskpinge õhuliin, mis läbib Farmi kinnistut, kat.tunnus 72101:002:0616 (omanik Salme POÜ), Pilliroo kinnistut, kat.tunnus 72101:002:0591 (omanik Salme POÜ), Raudtee kinnistut kat.tunnus 72101:001:1100 (kasutusvaldaja Salme POÜ). Planeeritud elektritrass kooskõlastatakse maaomanikega ja valdajatega, eelkõikulepped arendaja poolt on sõlmitud.

Planeeritava tuulegeneraatori asukoht on tinglik ja täpsustatakse ehitusprojekti käigus.

Planeeritaval maa-alal ei ole vajadust veevarustuse, kanalisatsiooni ega sideühenduse järele. Maa-alale planeeritud 10 kV keskpinge õhuliinile kehtestatakse trassi kaitsevöönd 10 m ulatuses mõlemale poole trassi telge (Eesti Vabariigi Valitsuse määrus nr.211, 2.juuli 2002.a. Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus).

3.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringualal säilitatakse maksimaalselt olemasolevat looduslikku keskkonda. Planeeritavate tuulegeneraatorite lähiümbrust ei ole vaja piirata piirdega, vaid jäetakse maksimaalses võimalikus mahus põllumajanduslikuks otstarbeks ning kariloomade karjatamiseks.

Heakorrastamine on ette nähtud vastavalt 18.11.2002 määrus nr.16 Salme valla korra eeskirja nõuetele.

3.7. Jäätmekäitlus

Jäätmevedu korraldatakse vastavalt Salme vallavolikogu 17. detsember 2007. a. määrusele nr. 38.

3.8. Tuleohutusnõuded

Tuulegeneraatorite projekteerimisel ja püstitamisel tuleb lähtuda Eesti projekteerimisnormidest EPN 10.14 Piksekaitse nõuded.

3.9. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Salme Vallavalitsus kaalus oma 20.aprilli 2008. a. otsuses nr.7, kas antud detailplaneeringulahendusel võib olla olulist keskkonnamõju. Salme Vallavalitsus ei pidanud antud detailplaneeringule strateegilise keskkonnamõju hindamist vajalikuks ja asendas selle detailplaneeringus kehtestatud keskkonnakaitseliste tingimustega.

Planeeritavast kinnistust a` 500 m lõuna poole Niidi maaüksusele on koostatud tuuleturbiinide paigaldamise keskkonnamõju hindamise aruanne (Hendrikson ja Ko, Tartu, Õpetaja 9, töö nr.209/01. Koosõlas Saaremaa Keskkonnateenistusega võib sama töö sisu kanda Kuldi maaüksusele, kuna keskkonnad ei erine teineteisest oluliselt.

Saare maakonnas on perspektiivsete tuuleturbiinide ja –parkide asukohtade väljaselgitamiseks tehtud uuring *Salme, Kärla, Mustjala, Pihla ja Valjala valla ning Roomassaare ala tsoneering tuuleenergia kasutamiseks keskkonna- ja sotsiaal-majanduslike tegurite alusel, 2000.a.* Uuringu

eesmärk on lihtsustada tuuleturbiinide ja –parkide asukohavalikut, mis nende arendamisel on määrava tähtsusega. Tsoneeringu järgi paikneb planeeritav Kuldi Kinnistu alal, kus piiranguid tuuleenergia kasutamiseks ei ole.

Saare Maavalitsuse tellimisel valmis 08.01.2001.a. Lääne-Eesti Saarestiku Biosfääri Kaitseala Saaremaa Keskuse ja A. Kull'i TÜ GI poolt koostatud *Laimjala, Leisi, Muhu, Ruhnu ja Salme valla tsoneering tuuleenergia kasutamiseks keskkonna- ja sotsiaal-majanduslike tegurite alusel*. Vastavalt sellele tööle on koostatud energiatiheduse kaart, mille järgi piiritletakse alad, kus tuuleenergia kasutamist takistavad erinevad keskkonna- või sotsiaal-majanduslikud tegurid. Planeeritav maa-ala jääb piiranguteta alale, mille puhul olulisi tuuleenergeetika arendamist takistavaid tegureid ei esine. Vastupidi on planeeringu ala naabruses Salme Tuulepark alates aastast 2003, seega on planeeringu ala puhul tegemist tuuleenergeetika arengu piirkonnaga.

Tuulegeneraatori rajamisest tingitud otsene mõju olemasolevale keskkonnale jääb Kuldi kinnistust moodustatava krundi piiridesse. Kavandatav maakasutus ja projekti tehniline lahendus sulanduvad ümbritsevaga, kuna tegemist on maaparanduse tulemusena tekkinud põllumassiiviga ja eelnevalt tehnovõrkudega (keskpinge õhuliin) koormatud maa-alaga.

Tuulegeneraatori rajamisest ja töös hoidmisest tekkiv võimalik negatiivne mõju looduskeskkonnale on lokaalne. Töötava tuulegeneraatori mõju linnustikule reguleeritakse AS Telewind ja MTÜ Saaremaa Linnuklubi vahelise koostööleppena. Antud koostöölepe sõlmiti linnustike seire läbiviimiseks naabruses paikneva Salme tuulepargis ajavahemikul juuni 2005 kuni juuni 2006, mille eesmärgiks on oluliste negatiivsete mõjude ilmnenisel linnustikule leevendavate võimaluste otsimine ja rakendamine.

Võimalike inimeste elukeskkonda häirivate faktorite mõju on minimaalne, kuna tuuleturbiinist mõjutatava ala (500 m) piiresse ei jää ühtegi elamut. Üheks olulisemaks häirivaks faktoriks võib olla müra, mille ulatus Kuldi kinnistust moodustatava krundi asukohta arvestades on 45 dBA maks. 250 m raadiuses (sellesse tsooni ei jää elamuid) ja 40 dBA maks. 500 m raadiuses (sellesse tsooni ei jää elamuid).

Kuldi maaüksusel ei ole kaitse- ega hoiuala ega asu kaitstavate alade vahetus läheduses. Maaüksusel ei asu kaitstavaid looduskaitse üksikobjekte.

Tuulest elektrienergia tootmisel ei kasutata eksploatatsiooni perioodil taastumatuid loodusressursse ega saastata õhku. Materjali ja energiakasutus toimub peamiselt turbiinide tootmisel ning paigaldamisel. Jäätmeid betoonvundamendi, metalli ja platsi näol tekib eeskätt tuuleturbiinide demonteerimisel nende eluea lõppemisel. Tuule abil 1000 kW elektrienergia tootmisega hoitakse kokku teisi energiaallikaid (Eestis peamiselt põlevkivi) ning seeläbi jääks atmosfääri paiskamata 1350 kg CO₂ ja 10-18 kg SO₂.

Planeeringu koostamise ajal on lähim hoonestus (elamu ja kõrvalhooned) tuulegeneraatorist 570 m kaugusel- Salme valla Suurna küla Suurna kinnistu. Tuulegeneraatoreid ei soovitata püstitada elamutele lähemale kui 300 m.

3.10. Tehnilised näitajad

| | |
|---|--------------------|
| Planeeringuala pindala | 10,6 ha |
| Planeeritud tuulegeneraatorite arv | 1 tk |
| Rajatava keskpinge õhuliini trassi kogupikkus | 510 m |
| Rajatavate teede kogupikkus | 182 m |
| Rajatava teenindusplatsi pindala | 400 m ² |

4. PLANEERIMISLAHENDUSE ELLUVIIMISE RAKENDUSKAVA

Peale käesoleva planeeringu kehtestamist teostatakse planeering vastavalt järgmisele kavale:

- 1) tee projekteerimine ja ehitamine vastavalt detailplaneeringule;
- 2) elektrivõrkude projekteerimine ja ehitamine vastavalt detailplaneeringule;
- 3) planeeringuala kruntimine vastavalt detailplaneeringule;
- 4) projekteerimine ja ehituslubade taotlemine vastavalt detailplaneeringule;
- 5) tuulegeneraatori püstitamise vastavalt detailplaneeringule.

5. KEHTIVAD PIIRANGUD

Teekaitsevöönd

Alus: Teeseadus (RT I 1999, 26, 377);

Teede- ja siseministri 28. septembri 1999. a. määrus nr. 59 *Tee ja tee kaitsevööndi kasutamise ja kaitsmise nõuded* (RTL 1999, 155, 2173).

Tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks rajatakse tee äärde kaitsevöönd. Riigimaantee kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on 50 meetrit. Kohaliku maantee kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on 20 kuni 50 meetrit.

Teel ja tee kaitsevööndis on tee omaniku nõusolekuta keelatud:

- ehitada hooneid või rajatisi ning rajada istandikke. Detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel võib hooneid ehitada teekaitsevööndisse juhul, kui see on lubatud kohaliku omavalitsuse kehtestatud detailplaneeringus;
- ehitada kiirendus- või aeglustusrada, peale- või mahaõiduteed, alalist või ajutist müügipunkti või muud teeninduskohta;
- takistada jalakäijate liiklemist neid häiriva tegevusega;
- paigaldada valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit;
- korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust;
- kaevandada maavara ja maa-ainest;
- teha metsa uuendamiseks lageraiet;
- teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandus- või muud teehoiuvälisist tööd.

Tee kaitsevööndi maa omanik on kohustatud kaitsevööndis hoidma korras teemaaga külgneva kaitsevööndi maa-ala ja sellel paikneva rajatise ning kõrvaldama või lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või muu liiklusele ohtliku rajatise. Ta peab võimaldama paigaldada teega külgnevale kaitsevööndi kinnistule talihooldeks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teemaad, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu tema elukohale ja varale. Mitmele omanikule kuuluvate teede ristumiskohal vastutab iga omanik ohutuks liiklemiseks vajaliku tee seisundi eest talle kuuluva kinnisasja ulatuses. Uue tee ristumiskoha ehitamise kulud kannab omanik, kes nõuab teede ühendamist. Teede omanike kokkuleppel võib kulud jaotada.

Elektripaigaldiste kaitsevöönd

Alus: Elektriohutusseadus (RT I 2007, 22, 64);

Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. märtsi 2007. a. määrus nr. 19 *Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord* (RTL 2007, 27, 482);

Elektripaigaldise kaitsevöönd on elektripaigaldist, kui see on iseseisev ehitis, ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus ohutuse tagamise vajadusest lähtudes kehtivad kasutuspiirangud. Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu elektripaigaldisele, põhjustada oma tegevusega elektripaigaldise saastamist ja korrosiooni ning tekitada muul viisil olukorda, mis võib ohustada inimest, vara või keskkonda, samuti korraldada kõrgepingepaigaldise õhuliini kaitsevööndis massiüritusi.

Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Elektripaigaldise omaniku loata on keelatud:

- elektripaigaldise kaitsevööndis ehitada, sealhulgas ehitada tanklat, ladustada jäätmeid, materjale ja aineid, teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis- ja maaparandustöid, teha tuld, istutada ning langetada puid;
- maakaabelliinide kaitsevööndis töötada löökmehhanismidega, tasandada pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 meetrit, küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit ning ladustada ja teisaldada raskusi.

Tuleohutusnõuded

Alus: Siseministri 8. septembri 2000. a. määrus nr. 55 *Tuleohutuse üldnõuded* (RTL 2000, 99, 1559);

Keskkonnaministri 15. juuni 1998. a. määrus nr. 46 *Metsa ja muu taimestikuga kaetud alade tuleohutusnõuete kinnitamine* (RTL 1998, 216/217, 854).

Territooriumi sõidutee, juurdepääs ehitisele ja ladustatud materjalile ning tuletõrjeveevõtukohale hoitakse vaba ning aastaringsest kasutamiskõlblikus seisukorras. Tee või läbisõidukoha sulgemisel remondiks või muuks otstarbeks, kui see takistab päästetehnika läbisõitu, rajatakse viivitamatult muu läbipääs suletavasse lõiku või seatakse üles ümbersõiduvõimalust näitav viit.

Tuleohtlikul ajal on tuleohtlikul alal keelatud:

- suitsetamine, välja arvatud selleks ettevalmistatud ja tähistatud kohas või mineraalse pinnasega kohas, kus puudub taimestik või selle jäänused;
- lõkke tegemine, välja arvatud selleks ettevalmistatud ja tähistatud kohas;
- raiejäätmete põletamine;
- kulu põletamine;
- rokket suitsu tekitava risu, põhu jms põletamine;
- muu tegevus, mis võib põhjustada tulekahju.

Koostaja: Alar Oll 08.05.2009