



DP Projektbüro OÜ  
Reg.kood 11217547  
EEP000710 (26.04.2006)

Tellija: Saaremaa Vallavalitsus  
Tallinna 10, Kuressaare 93819

Huvitatud isik: Pärtneri OÜ  
Väljamaa, Liigalaskma küla, Saaremaa vald 94628

Töövõtja: DP Projektbüro OÜ  
Rohu 5, Kuressaare 93819

SAARE MAAKOND, SAAREMAA VALD, MÄEKÜLA,  
LOOVÄLJA  
Kat.tunnus 55001:001:0956

**DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUS**  
TÖÖ NR. 22-21-DP

Koostajad: Alar Oll  
Janika Jürgenson

Esitatud: dets.2021

KURESSAARE 2021

# LOOVÄLJA DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUSE SELETUSKIRI

## 1. Detailplaneeringu üldeesmärgid

Maa-alale päikesepargi ja selle toimimiseks vajalike ehitiste rajamine ning maa sihtotstarbe muutmine tootmismaaaks;

ehitusõiguse seadmine tootmismaa sihtotstarbega katastriüksustele päikesepargi ja tehnovõrkude rajamiseks, juurdepääsu ning liikluskorralduse põhimõtete planeerimine; seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kitsenduste ja servituutide vajaduse määramine.

## 2. Planeeringuala asukoht ja olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Saaremaa valla põhjaosas Mäekülas. Katastriüksus piirneb põhja poolt Laadamäe katastriüksusega, lõuna ja lääne poolt Rehemäe katastriüksusega, ida poolt Vana-Laadamäe katastriüksusega. Kõlvikuliselt koosseisult koosneb katastriüksus 5,33 ha haritavast maast, 0,33 ha looduslikust rohumaast ja 0,18 ha muust maast. Olemasolev kü. sihtotstarve on maatulundusmaa 100%. Planeeringualal ei asu vääriselupaiku, Natura 2000 võrgustiku alasid ega muid kaitsealuseid loodusobjekte, samuti puuduvad muinsuskaitsealused objektid ning kultuurimälestised. Planeeringuala asub Maasi-Liigalaskma maaparandussüsteemi maa-alal. Drenaaž puudub.

## 3. Üldplaneeringust tulenevate teemade kirjeldus

Vastavalt kehtivale Orissaare valla rannaala osauildplaneeringule (ÜP) asub planeeringuala põlluala juhtotstarbega maa-alal. ÜP seletuskirjas p.6.2.6 on toodud kaitse- ja kasutustingimused väärtuslikel põllumaadel:

- väärtuslikud põllumaad peavad jääma põllumajanduslikku kasutusse;
- põldude sobiva mikrokliima hoidmiseks säilitada põldudevahelised metsatukad;
- säilitada piirkonnale omane põllumajandusmaastik ja kultuuripärand;
- vältida hoonete rajamist väärtuslikele põllumaadele;
- vältida teede rajamist väärtuslikele põllumaadele;
- teadvustada põllumaade väärtust;
- vältida põllumaade võsastumist

Loovälja kinnistu omanik on andnud hinnangu kinnistule määratud ÜP-järgse põllumaa osas: *tegu on madala maaga, mis soojeneb liigniiskuse tõttu kevadel aeglaselt ja seetõttu saak ei jõua sügiseks valmida nagu kõrval kõrgematel aladel. Kuna maapind on kevadel-sügisel liigniiske, siis on maaharimine varakevadel ja sügisel keeruline. Kuivendus on teostatud, aga eelkõige kuivendab see ümbruskondseid alasi/põlde, ja viimases järjekorras alles Loovälja kinnistut. Loovälja kinnistu mullastik on savine ja sobib põllumajanduslikult vaid heinakarjamaaks. Praegu on ala söötis - rohumaana. Kui alal oleksid paneelid oleks alal ka aed ümber ja saaks seal karjatada lambaid. Oleks tegu karjamaaga, lisaks lihtsalt lisaboonusena oleksid seal ka paneelid. Maatükk asub elektriliinide ja alajaama vahetus läheduses ja seetõttu on loogiline et seal on elektrirajatised. Kui alal on paneelid, siis võsastumist karta ei ole, ala oleks hooldatud ja korras. Teed ei ole vaja rajada. Päikesepargi rajamise ajaks on*

*vaja asjad viia sinna kohapeale, ja sellest piisab. Teeservituud on pandud läbi kõrvalkinnistu, tee rajamine-läbipääs on tagatud kõrvalkinnistu omanikuga aga kuna seal põllumaa, siis ei tahaks seda teega koormata.*

Tootmismaa kavandamisel ja päikesepargi planeerimisel juhendatakse ÜP p.9.1 Ehitamise printsiibid hajaasustusega alal ja p.9.2 Tehnovõrgud ja p.9.3 Piirded.

#### **4. Planeeritava ala kontaktvööndi analüüs.**

Planeeringuala kontaktvööndit iseloomustab kraavitustega vahelduv põllu- ja rohumaadega kaetud hajaasustus. Katastriüksuste sihtotstarbed on valdavalt maatulundusmaad. Päikesejaam planeeritakse planeeringualast põhja ja lõuna poole jäävate elektriõhuliinide vahele. Päikesepargi elementidena kasutatakse päikesepaneelide, mis avaldavad visaalset mõju. Lähim hoonestus (Laadamäe elamu, 55001:007:0218) jääb ca 140 m kaugusele põhja poole. Arvestades maapinna reljeefi ühtlast langust lõuna suunas, ei avalda eeldatavalt vaated Laadamäe elamualalt lõuna suunas planeeritavale päikesepargile visuaalset häiringut. Absoluutkõrgusmärgid Laadamäe kinnistu õuaelal on ca 4,5 m ja planeeringualal ca 2,0 m. Päikesepark on vaadeldav ka ca 150 m kaugusel asuvalt Orissaare-Leisi-Mustjala teelt. Ruumilise arengu mõistes jääb planeeringuala lisaks tootmismaaale põllumajandusliku tegevusega maa-alaks, võimaldades päikesepaneelidest vabal territooriumil loomakasvatust või rohttaimede kogumist.

#### **5. Kruuntide moodustamine**

Katastriüksuse jagamist ja piiride muutmist ei planeerita.

#### **6. Katastriüksuste ehitusõigus**

Päikesepargi toimimiseks vajaliku taristu koosseisu kuuluvad päikesepaneelid koos inverterite, jaotuskilpide ja kaablitega, lisaks liitumiskilp ja madalpinge liitumiskaabel.

Päikesepaneelid paigaldatakse maapinnale teraskonstruksioonidele. Päikesepaneelid 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.

Päikesepaneelide ühendamiseks võrguga rajatakse alalisvoolu kaabeldus päikesepaneelidest inverteriteni. Edasi rajatakse vahelduvvoolu kaabeldus päikesepargi jaotuskilpideni ja sealt edasi rajatavasse liitumiskilpi. Toodetud elektrienergia suunatakse liitumiskilbist automaatselt jaotusvõrku ja puuduolev energia võetakse võrgust. Ühendus teostatakse vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele ja liitumislepingule Laadamäe alajaama.

Päikesepaneel neelab 90-95% langevalt valguskiirgusest ehk peegeldusohut päikesepaneelidest sisuliselt puudub. Paneelid kaetakse poolmati klaasiga. Päikesepargi rajamiseks koostatakse peale detailplaneeringu kehtestamist eraldi tehniline projekt.

**Ehitusõiguse andmed Loovälja kinnistul**

Suurim lubatud ehitisealune pind kokku- 4180 m<sup>2</sup>

Ehitise suurim lubatud kõrgus maapinnast- 3,0 m

Suurim ehitiste arv- 1 (päikesepaneelid)

Sihtotstarve ja osakaal- OE 100%, elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa,  
(detailplaneeringu liikide kaupa)

T 100%, tootismaa (katastriüksuse liikide kaupa)

Ehitise kasutamise otstarve on 23029 Muu energiatööstuse rajatis.

Päikesepargi piiramiseks ja võimalikeke koduloomade karjatamiseks planeeritakse metallkeevisaed kõrgusega kuni 1,5 m.

**7. Teedevõrk ja liikluskorraldus**

Katastriüksusele pääseb 21129 Orissaare-Leisi-Mustjala teelt läbi Vana-Laadamäe kinnistu, millele on seatud realservituut igakordse omaniku kasuks. Vana-Laadamäe maaomanikuga on kokkulepe, et juurdepääsuteed tema kinnistule ei rajata. Päikesepargi rajamiseks vajalikud detailid ja muud seadmed toimetatakse kohale sobilikke ilmastikuolusid arvestades (suvel kuival perioodil või talvel külmunud pinnasega). Kuna päikesepaneelid ja nende lisaseadmed on kergkonstruktsioonid, siis nende kohaletoimetamine ei eelda rasketehnika kasutamist. Kraavist üleminekul rajatakse puidust sild. Päikesepargi eksploatatsioon ei eelda sõiduvahenditega juurdepääsu.

**8. Veevarustus ja kanalisatsioon**

Vajadus puudub.

**9. Elektrivarustus**

Planeeritava päikesepargi ühendus teostatakse vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 355292 ja liitumislepingule nr 355292. Kinnistule rajatakse liitumiskilp ja ühendus Laadamäe alajaamaga. Päikesepargi planeeritud võimsus on 200 kW.

**10. Sidevarustus**

Teleteenusteks kasutatakse Wifi või mobiilse interneti teenust.