

Detailplaneeringu algataja: Saaremaa Vallavalitsus
Koostamise korraldaja: Saaremaa Vallavalitsus
Huvitatud isik: OÜ Sassi Energia

Koostaja: Klotoid OÜ
Reg kood 10207096

Tehnika tn 20
93815 Kuressaare

Tel 453 3723
Mob 508 4489
E-mail: klotoid@klotoid.ee

MTR majandustegevusteed:
Teede- ja liikluse projekteerimine EEP003326; ELK000027
Ehituslik projekteerimine EP10207096-0001
Elektripaigaldamise projekteerimine EL 10207096-0001
Muinsuskaitseameti tegevusluba PT 210/2005

SASSI DETAILPLANEERING

Töö nr 491222

Projektijuht: Indrek Himmist
Planeerija: Pille Hein
(kutsetunnistus nr 189120)

Kausta kooslus : seletuskirjas lehti 11
joonised 3

SISUKORD

SELETUSKIRI

1.	LÄHTESITUATSIOON	
1.1	Planeeritava ala asukoht ja suurus	3
1.2	Planeeringu eesmärk ja koostaja	4
1.3	Lähtematerjalid	4
1.4	Olemasoleva ruumi kirjeldus	4
1.5	Vastavus üldplaneeringule	5
1.6	Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus	6
2	PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID	7
3	PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS	7
3.1	Krundijaotus	7
3.2	Krundi ehitusõigus	7
3.3	Juurdepääs ja parkimine	8
3.4	Piirded	8
3.5	Haljastus	8
3.6	Vertikaalplaneerimise põhimõtted	8
4	TEHNOVÕRGUD	
4.1	Veevarustus	8
4.2	Kanaliseatsioon	8
4.3	Sademeveekanaliseatsioon	8
4.4	Elekter	8
4.5	Soojavarustus	8
4.6	Side	9
5	PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS	9
6	MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID	
6.1	Keskkonnakaitse tingimused	9
6.2	Tuleohutus	10
6.3	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded	10
7	PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA	10
8	EHITUSÕIGUS KRUNTIDE KAUPA	11

JONISED

Situatsiooniskeem M 1:10000	leht 1
Tugijoonis M 1:1000	leht 2
Planeeringujoonis M 1:1000	leht 3

SAAREMAA VALLAS LIIGALASKMA KÜLAS SASSI DETAILPLANEERINGU

S E L E T U S K I R I

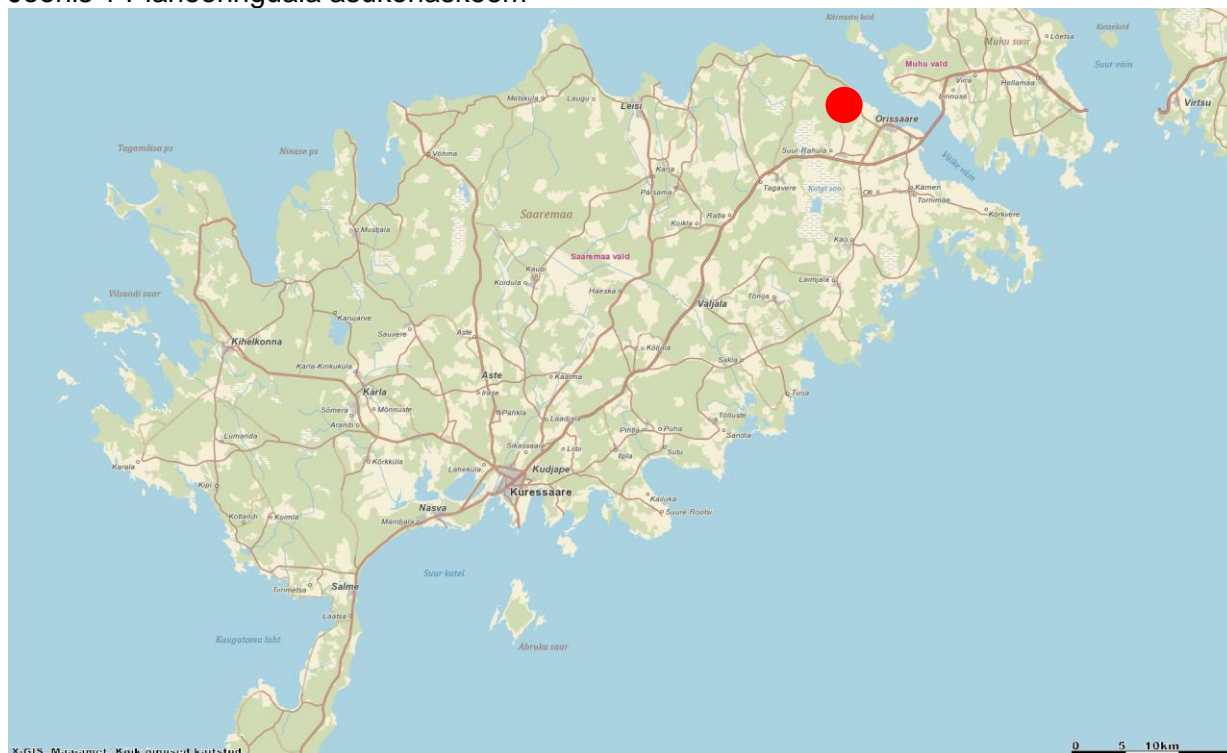
1. LÄHTESITUATSIOON

1.1 Planeeritav ala asukoht ja suurus:

Planeeringu ala asub Saaremaa idaosas Liigalaskma külas. Planeeringuala moodustab osa Sassi kinnistust.

Planeeritava ala pindala on 1,56 ha.

Joonis 1 Planeeringuala asukohaskeem



● planeeritava ala asukoht

1.2 Planeeringu eesmärk ja koostaja

Liigalaskma küla Sassi detailplaneering algatati 18.10.2022 Saaremaa Vallavalitsuse korraldusega nr 2-3/1623. Detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt on detailplaneeringu eesmärgiks Sassi katastriüksusele ehitusõiguse määramine päikesepargi ja selle toimimiseks vajalike ehitiste rajamiseks.

Planeeringu koostamise korraldaja on Saaremaa Vallavalitsus.

Planeeringu koostaja on Klotoid OÜ ning planeeringu koostamisest võtsid osa:

Indrek Himmist	Projektijuht, teedeinsener;
Pille Hein	Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7(kutsetunnistus nr 189120);
Terje Truumaa	Volitatud arhitekt, tase 7;
Andri Põrk	Diplomeeritud teedeinsener, tase 7;
Ivo Väli	Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7;
Jaan Sõmmer	Elektriinsener elektrivõrkude ja –süsteemide alal, tase 6.

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

1.3 Lähtematerjalid

- Saaremaa Vallavalitsuse 18.10.2022 korraldus nr 2-3/1623 Liigalaskma külas Sassi detailplaneeringu algatamine;
- Lisa 1 Liigalaskma külas Sassi detailplaneeringu asendiplaan;
- Lisa 2 Saaremaa Vallavalitsuse 18.10.2022 korraldusele nr 2-3/1623 detailplaneeringu lähteseisukohad;
- Orissaare rannaala osaüldplaneering, kehtestatud Orissaare Vallavolikogu 12.10.2005. a otsusega nr 141;
- Saare maakonnaplaneering;
- Digitaalne geodeetiline alusplaan (geodeesiabüroo, töö nr G-114/8-22, mõõdistatud august 2022);
- Elektrilevi OÜ 27.06.2022 tehnilised tingimused nr 380732;
- Kehtivad seadused ja õigusaktid.

1.4 Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeringu ala asub Saaremaa idaosas Liigalaskma külas. Planeeringuala moodustab osa Sassi kinnistust.

Sassi kinnistu planeeringualast väljajääval osal asub elamu koos abihoonetega. Sassi maaüksus paikneb Liigalaskma ajaloolises külasüdames. Maa-ameti kaardirakenduse järgi on Sassi katastriüksusel haritavat maad 1,24 ha, looduslikku rohumaad 1,9 ha, matsamaad 0,1 ha, õuemaad 0,52 ha ja muud maad 1,34 ha. Planeeringualale jääb haritava maa ja muu maa kõlvikud.

Planeeringuala piirneb läänest ja lõunast Uus-Sassi maaüksuse põllumaaga, Põhjast Rusnikukooli elamumaa katastriüksusega, ida poole jääb planeeringualast välja jääv Sassi kinnistu osa.

Sassi maaüksust läbib 10 kV õhuliin.

Looduskaitseelised piirangud planeeringualal puuduvad. Samuti ei ole alal muinsuskaitseelisi objekte ega kultuurimälestisi. Sassi katastriüksusel asuvad pärandkultuuriobjektid: Sassi veski (550:TUV:010), Kahju Sauna popsikoht (550:POP:002), Liigalaskma küla kaev (550:KAE:002), Kahju Sauna külatänav (550:KAT:003). Kõik nimetatud pärandkultuuri objektid jäävad planeeringualast välja.

Juurdepääs planeeringualale on 21162 Orinõmme-Saikla riigiteelt mööda Tõnulaasu kinnistul asuvat erateed.

Planeeritaval maaüksustel kehtivad detailplaneeringud puuduvad.

1.5 Vastavus üldplaneeringule

Vastavalt Orissaare Vallavolikogu 12. oktoobri 2005. a otsusega nr 141 kehtestatud Orissaare valla rannaala osaüldplaneeringu seletuskirja p 8.2 toimub kõigi uute tööstus- ja tootmishoonete ja -rajatiste ehitusprojekti koostamine ja püstitamine valla rannaalal ainult detailplaneeringu alusel. Seega algatatakse detailplaneering planeerimisseaduse § 125 lg 2 alusel.

Planeeringuala piirneb üldplaneeringu joonise kohaselt põllualaga ning asub väikeses osas Liigalaskma miljöövärtuslikul hoonestusalal. Miljöövärtuslikule hoonestusalale paneelide rajamist ei ole planeeritud. Üldplaneeringus sätestatud miljöövärtusliku hoonestusala tingimused käsitlevad hoonestuse rajamist, päikesepaneelide rajamist ei ole käsitletud. Üldplaneeringu p 9.1.1 kohaselt tuleb vältida ehitamist põllumaale, siin on mõeldud hoonestuse rajamist.

Üldplaneeringus ei ole maa-alale juhtotstarvet määratud, seega on kavandatav tootmismaa planeerimine üldplaneeringuga kooskõlas.

2. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID

Planeeringuala asub Ida Saaremaal Liigalaskma külas. Planeeringuala vahetus läheduses asub Liigalaskma küla ajalooline külasüda. Planeeringuala jääb külasüdamest lõunapoole haritavale maale. Üldplaneeringu p 9.1.1 kohaselt tuleb vältida ehitamist põllumaale, siin on mõeldud hoonestuse rajamist. Päikesepaneelid on oma kasutamise eluea poolest ajutise iseloomuga ehitised, peale paneelide kasutusea lõppu on nende eemaldamisel võimalik taastada põllumaa.

Üldplaneeringus ei ole maa-alale juhtotstarvet määratud, seega on kavandatud tootmismaa planeerimine üldplaneeringuga kooskõlas. Päikeseenergia tootmisega ei kaasne keskkonnahäiringuid nagu müra, hais või õhusaaste, paneelide paigaldamisega kaasneb vaid mõningane visuaalne mõju. Kuna kavandatud paneelid asuvad küla hoonestusalast kaugemal ning paneelide ja hoonete vahele jääb loodusliku rohumaa ja muu maa kõlvikud, siis eeldatavalt ei ole visuaalne mõju hoonestatud alale suur.

Lähtuvalt eeltoodust sobib päiksepargi rajamine planeeritavale alale.

3. PLANEERINGU ÜDLAHENDUS

Sassi katastriüksus jagatakse kaheks krundiks: Sassi 1 ja Sassi 2. Sassi 1 krunt jääb planeeritava ala piiridesse ning käesoleva planeeringuga määratakse Sassi 1 krundile ehitusõigus, Sassi 2 krunt jääb planeeringualast välja ja käesoleva planeeringuga Sassi 2 ehitusõigust ei käsitleta.

Sassi 1 krundile on kavandatud päikeseenergia tootmise park.

3.1 Krundijaotus

Tabel 3 Planeeringujärgsed krundid

Planeeringujärgsed krundid		
Krundi nimetus	Pindala	Krundi kasutamise sihtotstarve
Sassi 1	15596 m ²	Elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa OE Katastriüksuse sihtotstarve tootmismaa
Sassi 2	35360 m ²	Katastriüksuse sihtotstarve maatulundusmaa

3.2 Kruntide ehitusõigus

3.2.1 Sassi 1

Pindala: 15596 m²

Krundi kasutamise sihtotstarve: Elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa OE

Lubatud suurim hoonete arv:	0
Lubatud suurim ehitisealune pind:	10000 m ²
Lubatud rajatise suurim kõrgus:	5 m

3.3 Juurdepääs ja parkimine

Juurdepääsutee on kavandatud Orinõmme-Saikla teelt üle Tõnulaasu kinnistul asuva eratee. Juurdepääsuks Sassi 1 krundile seada teeservituudid.

Parkimisvajadus puudub.

Krundisestete teede laius ja seisukord peab võimaldama päästetehnika ja teenindava transpordi juurdepääsu.

3.4 Piirded

Piirdeid kavandatud ei ole.

3.5 Haljastus

Päikesepark rajatakse krundi lagedale osale. Uut haljastust kavandatud ei ole.

3.6 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Olemasolevat maapinna kõrgust ei muudeta.

4. TEHNOVÕRGUD

4.1 Veevarustus

Veevarustuse vajadus puudub

4.2 Kanalisatsioon

Reovee käitlemise vajadus puudub.

4.3 Sademeveekanaliseerimine

Sademeveed imuvad pinnasesse.

Täpsed lahendused anda ehitusprojektiga.

4.4 Elekter

Elektrilevi OÜ on 27.06.2022 väljastanud tehnilised tingimused nr 380732.

Sassi 1 krundile on kavandatud päikesepark võimsusega kuni 499 kW.

Sassi päikesepark liidetakse elektrivõrguga Liigalaskma alajaama kaudu.

Täpsed lahendused anda ehitusprojektiga.

4.5 Soojavarustus

Soojavarustuse vajadus puudub.

4.6 Side

Kaabelside vajadus puudub.

5. PLANEERITAV SERVITUUTIDE VAJADUS

Servituutide täpne ulatus ja tingimused lepitakse kokku servituudilepingu seadmisel.

Tabel 4 Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitseja	Servituudi/kitsenduse tüüp	Sisu	Ruumiline ulatus
Sassi 2	Sassi 1	teeservituut	Sassi 1 juurdepääsutee on planeeritud üle Sassi 2 krundi	Tee laius 6 m
	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud maakaabelliin maakaabel	1 m elektrirajatisest
Tõnulaasu 55001:007:0070	Sassi 1, Sassi 2	teeservituut	Sassi 1 juurdepääsutee on planeeritud üle Tõnulaasu katastriüksuse	Tee laius 6 m
Vanasepa 55001:007:0348	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Planeeritud maakaabelliin maakaabel	1 m elektrirajatisest

6. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

6.1 Keskkonnakaitselised tingimused

Eeldatavalt ei ületa kavandatav tegevus tegevuskoha keskkonnataluvust, sellel puudub oluline kumulatiivne mõju, see ei sea ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit ega vara.

- Planeeritud rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnilistele nõuetele. Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnaohtlikke materjale ega aineid.
- Tagada tuleb müra normtaseme järgimine lähedalasuvatel elamukinnistutel, vajadusel võtta kasutusele müratõkestatavad meetmed.
- Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb vältida öiseid ehitustöid (v.a. hoonesisesed ehitustööd, mis ei põhjusta müraemissiooni välisterritooriumile). Ehitustegevuse ajal tuleb hoida müra normtaseme piirides, seega tuleb rakendada müra vähendamise meetmeid nagu näiteks välja lülitada masinad, mida hetkel ei kasutata, kõik masinad ja seadmed hoida heas korras ning vajadusel varustada summutiga.
- Ehitusaegse tolmu teket tuleb minimaliseerida. Puistematerjalide ladustamisel ning kuivades tingimustes kaevetöid tehes tuleb vajadusel tolmu teket vältida

niisutamise abil. Tolmuemissioone ehitustöödel on võimalik vältida ka materjali langemiskõrguse vähendamise abil, ehitusmaterjalide katmisega veol ja ladustamisel, ehitusplatsil teede ja seadmete perioodilise puhastamisega ning kui ehitusmaterjalide laadimist ei teostata tugeva tuulega.

- Sademevee juhtimisel pinnasesse tuleb kinni pidada Keskkonnaministri 08.11.2019 määrusest nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹“.
- Jäätmete sorteeritud kogumine peab toimuma vastavalt jäätmeseaduses ja valla jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetele.

6.2 Tuleohutus

Hooneid planeeritud ei ole.

Veevõtukohta kavandatud ei ole.

6.3 Kuritegevuse riskide ennetamine

Eestis on koostatud standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002. a.

Antud standard puudutab probleeme ja annab soovitusi linnalisele keskkonnale kui ka maa piirkondadele. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitus edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Loomulikult ei paranda planeerimine üksi eksisteerivat kuritegevust. Vajalik on ka valla ja elanike enda huvi ja initsiatiiv. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus.

Ala edasisel projekteerimisel ja eksploatatsioonil tuleb tagada:

- vastupidavate (vandaalikindlate) ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine.

7. PLANEERINGU ELLURAKENDAMISE KAVA

- Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.
- Planeeringujärgsete katastriüksuste moodustamine ja sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringule.
- Planeeritavate ehitiste projekteerimine vastavalt ehitusseadustikule. Kruntide ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja(te) poolt.
- Ehituslubade taotlemine/ehitusteatiste esitamine ja ehitamine vastavalt ehitusseadustikule. Enne ehitusloa väljastamist sõlmida notariaalne teeservituudi leping Sassi 2 krundiga ja Tõnulaasuga.
- Enne ehitiste kasutuselevõttu kasutuslubade taotlemine ja kasutusteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule.

8. EHITUSÕIGUS KRUNTIDE KAUPA

8.2.1 Sassi 1

Pindala:	15596 m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa OE
Lubatud suurim hoonete arv:	0
Lubatud suurim ehitisealune pind:	10000 m ²
Lubatud rajatise suurim kõrgus:	5 m