



DP Projektbüroo OÜ
Reg.kood 11217547
EEP000710 (26.04.2006)

Huvitatud isik: OÜ Stacey
Suur-Patarei tn 13, Tallinn 10415

Töövõtja: DP Projektbüroo OÜ
Rohu 5, Kuressaare 93819

SAARE MAAKOND, SAAREMAA VALD, SIKASSAARE KÜLA,
TIIGI KINNISTU
Kat.tunnus 27003:001:0568

DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUS
TÖÖ NR. 12-22-DP

Koostajad: Alar Oll
Janika Jürgenson

Esitatud: nov.2022

KURESSAARE 2022

TIIGI KINNISTU DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUSE SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu üldeesmärgid

Katastriüksuse sihtotstarbe muutmise vajaduse määramine, katastriüksustele ehitusõiguse määramine kasvuhuone ja päikesepargi rajamiseks, krundi arhitektuursete tingimuste määramine, liikluskorralduse põhimõtete, tehnovõrkude, trasside ja rajatiste asukoha määramine, hoonestuse ja haljastuse põhimõtete ja ulatuse määramine keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks, seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kitsenduste ja servituutide ulatuse määramine.

2. Planeeringuala asukoht ja olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Sikassaare küla keskosas Sikassaare poldri maa-alal. Tiigi katastriüksus pindalaga 6,54 ha piirneb põhja poolt Põllu katastriüksustega, lõuna poolt Luguse ja Sarapuupõllu katastriüksustega, ida poolt Uuevärava katastriüksusega ja lääne poolt Soomi ja Kuressaare metskond 90 katastriüksustega. Kõlvikuliselt koosseisult koosneb Tiigi katastriüksus 6,02 ha haritavast maast ja 0,52 ha muust maast. Olemasoleva katastriüksuse sihtotstarve on maatulundusmaa 95% ja tootmismaa 5%. Planeeringualal ei asu vääriselupaiku, Natura 2000 võrgustiku alasid ega muid kaitsealuseid loodusobjekte, samuti puuduvad muinsuskaitsealused objektid ning kultuurimälestised. Planeeringualal asub maaparandussüsteemi maa-ala "Sikassaare polder". Planeeringualale on rajatud juurdepääsutee, kesk- ja madalpinge maakaablid ja tuulegeneraator. Ehitistest ja rajatistest vaba maa-ala kasutatakse rohttaimede kasvatamiseks ja loomasööda varumiseks.

Planeeringualal kehtib Sikassaare küla, Uuevärava, Tiigi ja Sarapuupõllu detailplaneering, töö nr 01-18-DP. Uuevärava ja Sarapuupõllu kinnistute kehtivat planeerimislahendust ei muudeta.

3. Üldplaneeringust tulenevate teemade kirjeldus

Planeeringualal kehtib Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering (ÜP). ÜP kohaselt on planeeringuala maakasutuse juhtotstabeaks haljasmaa. Vastavalt ÜP seletuskirja punktis 4.3 on haljasmaa juhtotstarve 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. Üldplaneeringust tulenevalt on Sikassaare polder väärtuslik maastikuelement.

Ruumilise arengu põhimõtted väärtuslikel maastikuelementidel ja nende kontaktvööndis:

- väärtuslikud maastikuelemendid säilitavad oma senise maakasutusfunktsiooni;
- maakasutustingimused väärtuslike maastikuelementide kontaktvööndis määratakse detailplaneeringutega;

- piirkondade identiteedi tugevdamiseks tuleb väärtuslikke maastikuelemente eksponeerida, korrastada, vajadusel tähistada ja korraldada teavitustööd.

Ruumilise arengu mõistes jääb planeeringuala lisaks tootmismaale põllumajandusliku tegevusega maa-alaks, võimaldades päikesepaneelidest ja kasvuhoone hoonestusalast vabal territooriumil loomakasvatust ning rohttaimede kogumist. Toimima jääb maaparandust reguleeriv võrgustik ja polder koos pumpla seadmetega, võimaldades maakasutusfunktsiooni säilitamise. Juhul kui ilmneb, et ehitustööde käigus kahjustatakse kuivendussüsteemi, on võimalik seda rekonstrueerida vastavalt maaparandussüsteemi rekonstrueerimise projektile. Vajadusel tellib arendaja projekti ja teostab tööd süsteemi vastava osa muudatuse ilmnemisel. Päikesepaneelide metallkarkassid paigaldatakse otse maapinnale, kasutades nende stabiliseerimiseks kruvivaiasid, mis ei kahjusta maaparandussüsteemi. Päikesepaneelide amortiseerumisel või nende eluea lõppemisel need demonteeritakse või vahetatakse välja uuemate vastu. Päikesepaneelide demonteerimise järgselt tuleb maa võtta kasutusse uuesti põllumajandusliku maana ning maa sihtotstarve muuta maatulundusmaaks.

Detailplaneeringuga kavandatav ehitustegevus hõlmab kinnistu pindalast kuni 50%, millest tulenevalt on detailplaneering kehtiva Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringuga kooskõlas.

4. Planeeritava ala kontaktvööndi analüüs.

Planeeringuala kontaktvööndit iseloomustab dreanaži ja kraavitustega vahelduv põllu-, ja rohumaadega kaetud hajaasustus. Lähipiirkonda on rajatud taastuenergia tootmisele orienteeritud tootmisüksused- elektrituulik Tiigi kinnistul ja elektrituulik ning päikesepark Sarapuupõllu kinnistul. Vastavalt kehtivale Uuevärava, Tiigi ja Sarapuupõllu detailplaneeringule (töö 01-18-DP) on Uuevärava kinnistule planeeritud elektrituulik ja Tiigi kinnistule kasvuhooned. Planeeringualast loode poole jäävad RMK metsamassiivid. Piirkonna katastriüksuste sihtotstarbed on valdavalt maatulundusmaad, osaliselt ka tootmismaad.

Päikesepargi elementidena kasutatakse päikesepaneele, mis avaldavad visaalset mõju avalikule ruumile ja elamualadele. Lähim elamumaa hoonestus (Sikassaare küla, Metsa elamu, 27003:001:1008) jääb planeeritavast päikesepargist ca 250 m kaugusele lääne poole. Päikesepargi ja elamu vahele jääb ca 40 m laiune kõrghaljastustatud maa-ala ja võimalik visuaalne häiring puudub. Päikesepargist põhja ja kirde pool, kus eeldatav visuaalne häiring võib olla kõige suurem, elamumaad puuduvad.

Ruumilise arengu mõistes jääb planeeringuala lisaks tootmismaale põllumajandusliku tegevusega maa-alaks, võimaldades päikesepaneelidest ja hoonestusaladest vabal territooriumil loomakasvatust või rohttaimede kogumist. Planeeringuga kavandatu sulandub olemasoleva tehnopargiga, moodustades ühtse tootmis- ja ettevõtlusala.

Planeeringuala lähiumbruses ei asu sellise funktsiooniga hoonestust, mida kavandatav taastuenergia tootmine ja muu tootmistegevus võiks häirida.

5. Kruntide moodustamine

Tiigi katastriüksuse jagamist ja piiride muutmist ei planeerita.

6. Katastriüksuste ehitusõigus

EHR registreeringute andmetel asuvad Tiigi kinnistul tuulegeneraator nr 1 (EHR kood 220534588), 10/20 KV maakaabelliin (EHR kood 220532873) ja juurdepääsutee (EHR kood 220530319). Registreerimata rajatistest asuvad kinnistul drenaažitorustik ja keskpinge õhuliinid.

Päikesepargi rajamiseks vajaliku taristu koosseisu kuuluvad päikesepaneelid koos inverterite, jaotuskilpide ja kaablitega, lisaks alajaam ja keskpinge liitumiskaabel. Päikesepaneelid paigaldatakse maapinnale teraskonstruktsioonidele ja 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 maa-ala suurim ehitisealne pind on 2,50 ha ja paneelide suurim kõrgus maapinnast 3,0 m.

Päikesepaneelide ühendamiseks võrguga rajatakse alalisvoolu kaabeldus päikesepaneelidest inverteriteni. Edasi rajatakse vahelduvvoolu kaabeldus päikesepargi jaotuskilpideni ja sealt edasi rajatavasse alajaama. Toodetud elektrienergia suunatakse alajamast automaatselt jaotusvõrku ja puuduolev energia võetakse võrgust. Ühendus teostatakse vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele ja liitumislepingule Sikassaare 110/35/10 kV alajaama.

Päikesepaneel neelab 90-95% langevalt valguskiirgusest ehk peegeldusohut päikesepaneelidest sisuliselt puudub. Paneelid kaetakse poolmati klaasiga. Päikesepargi piiramiseks ja võimalike koduloomade karjatamiseks võib rajada metallkeevisaia kõrgusega kuni 1,5 m. Päikesepargi rajamiseks koostatakse peale detailplaneeringu kehtestamist eraldi tehniline projekt.

Tootmishoone (kasvahoone) planeeritakse ühekorruselisena, kõrgusega maapinnast kuni 6 m ja ehitisealuse pinnaga kuni 2025 m². Kasvuhoonet kasutatakse põllumajandussaaduste kasvatamiseks ja realiseerimisele suunamiseks. Piirete rajamine on lubatud hoonestusalal. Hoone tulepüsisusklass on TP2. Hoone projekteerimisel arvestatakse olemasoleva infrastruktuuri ja lähiala tööstuspiirkonna hoonestusega. Hoone ja rajatise projekteeritakse terviklikult koos haljastuse, piirete, maastiku, teede jm ruumielementidega. Projekteerimisel arvestatakse ümbritseva miljöö, väljakujunenud ruumistruktuuri ja maastikuliste võimalustega.

7. Teedevõrk ja liikluskorraldus

Katastriüksusele pääseb 21140 Kuressaare-Sikassaare teelt läbi Sikassaare-Upa tee nr 2700353. Juurdepääsuks planeeringualale kasutatakse olemasolevat mahaõitu ja juurdepääsuteed Tiigi kinnistul. Juurdepääsutee peab võimaldama liiklemist päästetehnikale ja hoonet ning päikeseparki teenindavale transpordile. Juurdepääsuteede ja teenindusplatsi rajamisel hoonestusalal kasutatakse katendite all geotekstiili kuivendusrajatiste konstruktsiooni läbilõike minimaliseerimiseks ja sademevete filtratsiooniks. Kuivendusrežiimi ei rikuta, kui rajamissügavus jääb kõrgemale drenaažist ja läbi killustiku toimub filtratsioon.

8. Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringuala asub keskmiselt kaitstud põhjaveega alal. Kasvuhoone hoonestusala veevarustuseks planeeritakse 10 m hooldusalaga puurkaev. Vastavalt Veeseaduse §187 lg 2 on veeloa kohustus, kui võetakse põhjavett rohkem kui 150 kuupmeetrit kuus või rohkem kui 10 kuupmeetrit ööpäevas. Kui veevajadus ületab nimetatud mahud, tuleb Keskkonnaametilt taodelda veeluba. Kanalisatsiooni lahenduseks planeeritakse hoonestusala lähedusse lekkekindlad ja sertifitseeritud CE märgisega reoveemahutid kaitsevööndiga 5 m mahuti välisservast.

9. Elektrivarustus

Elektrivarustuseks ja päikesepargi ühendamiseks Sikassaare 110/35/10 kV alajaamaga on taotletud Elektrilevi OÜ-lt tehnilised tingimused nr 388970. Planeeringualale rajatakse uus alajaam koos teenindava taristuga ja ühendatakse 10 kV PAHI:SIK õhuliiniga. Elektritööde teostamiseks planeeringualal koostatakse eraldi tehniline projekt.

10. Sidevarustus

Teleteenusteks taodeldakse Telia Eesti AS-lt tehnilised tingimused ja kasutatakse Wifi või mobiilse interneti teenust.