



DP Projektbüro OÜ
Reg.kood 11217547
EEP000710 (26.04.2006)

Planeeringu koostamise korraldaja: Saaremaa Vallavalitsus
Tallinna tn 10, Kuressaare, Saare maakond 93819, vald@saaremaavald.ee, +372 452 5000

Töövõtja: DP Projektbüro OÜ
Rohu tn 5, Kuressaare Saare maakond 93819
alar@dpprojekt.ee, +372 4545491

Planeringu koostamise tellija ja huvitatud isik: OÜ Stacey
Suur-Patarei tn 13, Tallinn 10415
info@greenbit.energy, +372 58663700

SAARE MAAKOND, SAAREMAA VALD, TIIGI KINNISTU
TIIGI DETAILPLANEERING
TÖÖ NR 12-22-DP

Algatatud 07.02.2023 korraldusega nr 2-3/149

Planeeringu koostajad: Alar Oll
Janika Jürgenson
TTÜ diplom MB 007012,
arhitektuurimagistri kraad

Versiooni kuupäev: 17.04.2024

KURESSAARE 2023

SISUKORD

MENETLUSDOKUMENDID

SELETUSKIRI	3
<u>1. LÄHTESITUATSIOON</u>	3
<u>1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid</u>	3
<u>1.2. Detailplaneeringu koostamise eesmärgid</u>	4
<u>1.3. Olemasoleva ruumi kirjeldus</u>	4
<u>1.4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning ruumilise arengu eesmärgid</u>	5
<u>1.5. Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus</u>	6
<u>2. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM</u>	6
<u>2.1. Üldlahendus</u>	6
<u>2.2. Maakonna- ja üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus</u>	7
<u>2.2.1 Saare maakonnaplaneering 2030+</u>	7
<u>2.2.2 Saare maakonna planeering 2030+ lisaks olev teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“</u>	7
<u>2.2.3 Planeeringu vastavus üldplaneeringule</u>	8
<u>2.2.4 Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nendega arvestamise vajadus</u>	9
<u>2.3. Krundijaotus</u>	9
<u>2.4. Projekteerimispõhimõtted ja ehitusõigus</u>	9
<u>2.5. Teedevõrk ja liikluskorraldus</u>	10
<u>2.6. Tehnovõrgud ja -rajatised</u>	11
<u>2.7. Piirded, haljastus ja heakord</u>	12
<u>2.8. Keskkonnakaitse tingimused</u>	13
<u>2.9. Vertikaalplaneerimine</u>	13
<u>2.10. Tuleohutusnõuded</u>	13
<u>2.11. Reaalservituudid ja isiklikud kasutusõigused</u>	14
<u>2.12. Kuritegevuse riskide ennetamine</u>	14
<u>3. PLANEERINGU ELLUVIIMINE</u>	14
<u>4. KRUNDI EHITUSÕIGUS</u>	16

LISAD

Detailplaneeringu kooskõlastuste kokkuvõte
Ruumiline illustratsioon

JOONISED

DP1 Asendiskeem M 1:10000
DP2 Tugijoonis M 1:1000
DP3 Põhijoonis tehnovõrkudega M 1:1000

SELETUSKIRI

1. LÄHTESITUATSIOON

Planeeringu nimetus: Tiigi detailplaneering

Huvitatud isik: OÜ Stacey

Planeeringuala suurus: 1,5 ha

1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid

Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid:

- Detailplaneeringu algatamise taotlus 26.10.2022;
- Saaremaa Vallavalitsuse 07.02.2023 korraldus nr 2-3/149 „Sikassaare küla Tiigi detailplaneeringu algatamine“ koos lisadega (Lisa 1 planeeringuala ja Lisa 2 lähteseisukohad);
- Saare maakonnaplaneering 2030+;
- Kuressaare Linnavolikogu 26.01.2012 otsusega nr 1 kehtestatud „Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering“;
- Saaremaa Vallavalitsuse 09.05.2018 määrus nr 2-2/14 „Detailplaneeringu algatamise taotluse vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“;
- DP Projektbüro OÜ poolt koostatud geodeetiline alusplaan, töö nr 97-22-G;
- Põllumajandus- ja Toiduameti kiri 19.01.2023 kiri nr 6.2-6/12762-1” Sikassaare küla Tiigi detailplaneeringu algatamine”;
- Tambet Kikas poolt 2022. a koostatud „Ehitustegevuse mõju Sikassaare poldriala veerežiimile“;
- Ehitusseadustik (RT I, 05.03.2015, 1);
- Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (RT I 2005, 15, 87);
- Looduskaitse seadus (RT I 2004, 38, 258);
- Veeseadus (RT I, 22.02.2019, 1);
- Keskkonnaseadustiku üldosa seadus (RT I, 28.02.2011, 1);
- Asjaõiguse seadus (RT I 1993, 39, 590);
- Seadme ohutuse seadus (RT I, 23.03.2015, 4);
- Siseministri 30. märtsi 2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrus nr 106 „Tee projekteerimise normid“;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Saaremaa Vallavolikogu 13.09.2022 määrus nr 26 “Saaremaa valla jäätmehooldus-eeskiri”;
- Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded (RT I, 28.06.2015, 4);
- Muud kehtivad õigusaktid, projekteerimisnormid ja eesti Standardid (EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine“; EVS 843:2016 „Linnatänavad“ jne).

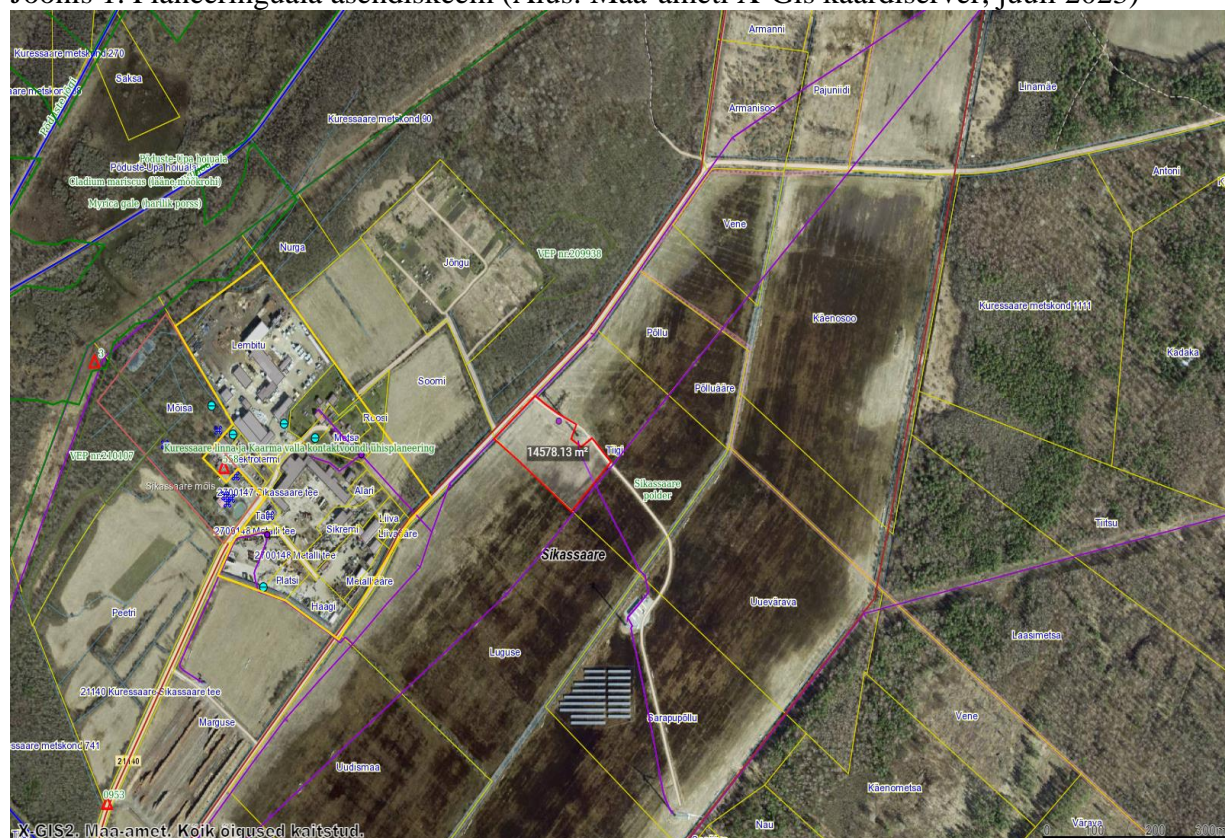
1.2. Detailplaneeringu koostamise eesmärgid

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on ehitusõiguse määramine päikesepargi rajamiseks ja katastriüksuse sihtotstarbe muutmise vajaduse määramine.

1.3. Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeringuala asub Sikassaare küla keskosas Sikassaare poldri maa-alal. Planeeringualal kehtib Uuevärava, Tiigi ja Sarapupõllu detailplaneering (kehtestatud Saaremaa Vallavolikogu 27. jaanuari 2022. a otsusega nr 1-3/9), millega on planeeritud kuni kuus aastaringsest kasutatavat tööstuslikku kasvuhoonet põllumajandussaaduste tootmiseks, maksimaalse ehitisealuse pinnaga 2025 m². 09.10.2023 väljastas Saaremaa Vallavalitsus ehitusloa nr 2312271/08275 kasvuhoone ehitamiseks Uuevärava, Tiigi ja Sarapupõllu detailplaneeringu hoonestusalale. Planeeringualale pääseb 21140 Kuressaare-Sikassaare teelt läbi eraomandis olevate Sikassaare-Upa tee L1, Haagi, Metalliaäre, Liivaääre ja Soomi kinnistu ning läbi riigiomandis oleva Kuressaare metskond 90 kinnistu. EHR registreeringute andmetel asuvad Tiigi kinnistul tuulegeneraator, 10/20 kV maakaabelliin ja juurdepääsutee ning kavandatav kasvuhoone. Registreerimata rajatistest asuvad kinnistul drenaažitorustik, alajaam, kesk- ja madalpingekaablid, keskpinge õhuliinid. 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. Planeeringualast ca 150 m põhja pool on registreeritud vääriselupaik, VEP nr 209938. Planeeringualal asub maaparandussüsteemi maa-ala "Sikassaare polder". Poldriala puhul on tegemist kunagise merelahega, hilisema seisuveekoguga, mille keskmine kõrgus on ümbritsevast alast madalam. Vastavalt Maa-ameti X-Gis kaardirakendusele on poldriala üleujutusala. Absoluutkõrgused planeeringuala poldri piirkonnas jäävad vahemikku 1,7-2,3 m. Arvestades kõrguste jaotust on poldriala sees vahetu üleujutuse suhtes kriitilised kõrgused kuni 2,5 meetrit merepinnast. Poldriala ümbritsevad piirdekraavid ja tammid. Tammide kõrgused jäävad valdavalt üle 3 meetri merepinnast.

Joonis 1. Planeeringuala asendiskeem (Alus: Maa-ameti X-Gis kaardiserver, juuli 2023)



1.4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning ruumilise arengu eesmärgid

Planeeringuala kontaktvööndit iseloomustab dreenaži ja kraavitustega põllumajandusmaa Tiigi kinnistust põhja, lõuna ja ida pool ning RMK metsamassiivid loode pool. Piirkonna katastriüksuste sihtotstarbed on valdavalt maatulundusmaad. Planeeringu elluviimisel kaasnevate tegevuste mõju planeeringualal ja selle mõjualal võib tinglikult jagada kahte ossa-ehitamisaegsed mõjud ja ehitusjärgsed mõjud. Ehitamisaegsed mõjud on lühiajalised ja lõppevad enamasti ehitise valmimisega. Käesoleva planeeringu ehitamisaegsed tegevused, mis mõjutavad lühiajaliselt ümbritsevat keskkonda, on päikesepargi ja sellega seotud taristu rajamine. Nimetatud tegevustega kaasneb ehitismüra, ehitustegevusega seotud veoste liikumine, liiklussageduse ajutine kasv. Ehitusjärgsed mõjud on ligilähedased planeeringueelsele olukorrale - päikesepargi töös hoidmise ja selle ekspluatatsiooniga ei kaasne müra, õhusaastet, liiklustiheduse kasvu ega muid keskkonnahäiringuid. Päikesepargi elementidena kasutatakse päikesepaneele, mis avaldavad visuaalset 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 pool, kus eeldatav visuaalne häiring võib olla kõige suurem, elamumaad puuduvad. Päikesepark on vaadeldav Tiigi kinnistuga piirnevalt Sikassaare-Upa erateelt. Ruumilise arengu mõistes jääb planeeringuala lisaks tootmismaaale põllumajandusliku tegevusega maa-alaks, võimaldades päikesepaneelidest vabal territooriumil loomakasvatust või rohttaimede kogumist. Üldplaneeringu järgselt on planeeringuala ja selle lähiumbrus haljasmaa juhtotstarbega ala, kus lubatud sihtotstarbed on maatulundusmaa, sotsiaalmaa ja elamumaa.

Kuna detailplaneeringuga kavandatud päikesepaneelide ala hõlmab katastriüksuse pindalast vähem kui 50%, säilib piirkonnas üldplaneeringuga määratud juhtotstarve. Planeeringualale ja selle lähipiirkonda rajatud Sikassaare polder on ehitatud põllumajandusmaa kuivendamiseks ja rohttaimede varumiseks. Suures osas poldri maa-alast kasutavad käesoleval ajal põllumajandusettevõtted loomasööda varumiseks. Detailplaneeringuga kavandatu piirab põllumajanduslikku tegevust, kuid ei mõjuta seda olulisel määral kogu poldriala mastaape arvestades. Päikesepaneelide amortiseerumisel või nende eluea lõppemisel need demonteeritakse või vahetatakse välja uuemate vastu. Päikesepaneelide demonteerimise järgselt tuleb maa võtta kasutusse uuesti põllumajandusmaana ning tootmismaa sihtotstarve muuta maatulundusmaaks.

Planeeringuala lähiümbruses ei asu sellise funktsiooniga hoonestust, mida kavandatud taastuenergia tootmine võiks häirida. Tiigi katastriüksusel planeeringuala läheduses asub elektrituulik ja naaberkinnistule on rajatud kaks elektrituulikut ning päikesepark. Vastavalt kehtivale Uuevärava, Tiigi ja Sarapupõllu detailplaneeringule on Uuevärava kinnistule planeeritud elektrituulik ja Tiigi kinnistule kasvuhooned.

Detailplaneeringul puudub piiriülene mõju ja lähtuvalt kavandatud tegevuse iseloomust ka oluline strateegiline mõju maakondliku või omavalitsuse territooriumi mastaape silmas pidades. Euroopa Liit on otsustanud võtta ette mastaapse reformi Euroopa roheline kokkuleppe (roheleppe) nime all, mille eesmärgiks on muuta Euroopa aastaks 2050 esimeseks kliimanetraalseks maailmajaoks. Kõige suuremad muutused ootavad energiatootmise sektorit, kus seisab ees täielik üleminek taastuenergiaallikatele, kaasa arvatud päikesenergeetika.

Detailplaneeringu eesmärkide elluviimine annab tulenevalt roheleppest piirkonnale lisaväärtusi elektrienergia tootmiseks ja tarbimiseks, teenides avalikke ja erahuve.

1.5. Olemasoleva maaüksuse struktuur, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus

Tabel 1.

Kü aadress	Omandivorm	Kü pindala	Kü sihtotstarve	Katastriüksuse tunnus	Kinnistu registriosa
Tiigi	Eraomand	6,54 ha	Maatulundusmaa 95%, tootmismaa 5%	27003:001:0568	490034

Maa-alal kehtivad kitsendused

1. Keskpinge õhuliini kaitsevöönd 10 m mõlemale poole liini teljest
2. Keskpingekaabli kaitsevöönd 1 m mõlemale poole kaabli teljest
3. Madalpingekaabli kaitsevöönd 1 m mõlemale poole kaabli teljest
4. Alajaama kaitsevöönd 2 m rajatise välisseinast
5. Maaparandussüsteemi maa-ala "Sikassaare polder"
6. Väärtuslikud maastikuelemendid, väärtuslikud põllumaad (üldplaneerigu kohane)

2. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM

2.1. Üldlahendus

Detailplaneeringu üldlahendus näeb ette ehitusõiguse määramise päikesepargi ja seda teenindava taristu rajamiseks ning katastriüksuse sihtotstarbe muutmise vajaduse määramise.

2.2. Maakonna- ja üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus

2.2.1. Saare maakonnaplaneering 2030+

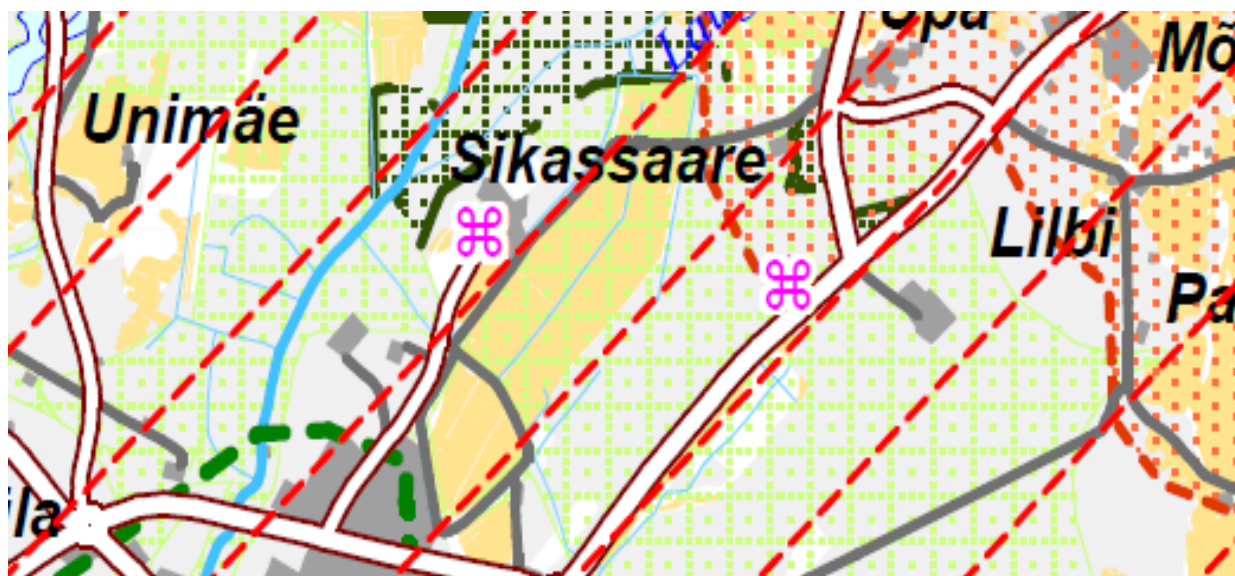
Riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94 kehtestatud Saare maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt on Saare maavanema 28.04.2008 korraldusega nr 474 kehtestatud teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” jäetud kehtima Saare maakonnaplaneeringu 2030+ lisadena. Saare maakonnaplaneeringu 2030+ ruumiliste väärtuste kaardi alusel asub planeeringuala väärtuslikul põllumajandusmaal. Planeeritav ehitustegevus hõlmab Tiigi katastriüksusest alla 50% maa-ala ja seetõttu on võimalik suuremas osas planeeringualast kasutada põllumajandusmaana. Teemaplaneeringu elluviimine toimub peamiselt läbi üldplaneeringute ja üldplaneeringu alusel koostatud detailplaneeringute. Vastavalt maakonnaplaneeringule on Saare maakonnas keskmisest väiksemast pilvisusest ja suuremast albeedost tingituna Eesti parim potentsiaal päikeseenergia tootmiseks. Määravaks teguriks üle 50 kW võimsusega päikesepeakide rajamisel on piisava tugevuse ja võimsusega elektriliinide ning alajaamade olemasolu ja kaugus neist. Päikesepeakide rajamiseks sobilikena tuleb käsitleda elektriliinide ja alajaamade vahetus läheduses asuvaid lagedaid ja vähemetsaseid alasid. Tiigi kinnistut läbivad elektriliitumiseks keskpinge õhuliinid ja rajatud on alajaam. Esitatud planeerimislahendus vastab maakonnaplaneeringus toodud seisukohtadele.

2.2.2. Saare maakonnaplaneeringu 2030+ lisaks olev teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“

Vastavalt Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” asuvad planeeringualal väärtuslikud põllud ja väärtuslik maastik. Saare maakonnas loetakse väärtuslikuks põllumajandusmaaks haritava maa, püsirohumaad ja püsikultuuride all olev maa-ala, mis moodustab ühtse põllumajandusmaa massiivi, mille boniteet on võrdne või suurem Saare maakonna kaalutud keskmisest boniteedist, milleks on 35 hindepunkti.

Väärtuslike põllumaadade kaitse- ja kasutamistingimused:

- Väärtuslike põllumaad üldjuhul ei hoonestata.
- Kõrge viljelusväärtusega põllumaad hoitakse kasutuses haritava maana.
- Hoida maad avatuna (vältida võsa teket, niita), eriti maanteedega külgnevaid ja külade vahetus läheduses asuvaid põlde.
- Vältida põldude struktuuri lihtsustamist, säilitada metsatukad, üksikud puud, kiviaiad ja –vared.



Väärtuslikud põllud, boniteet > 35.

Joonis 2. Väljavõte Saare maakonnaplaneering 2030+ lisaks olevast teemaplaneeringust „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonningimused“.

2.2.3. Planeeringu vastavus üldplaneeringule

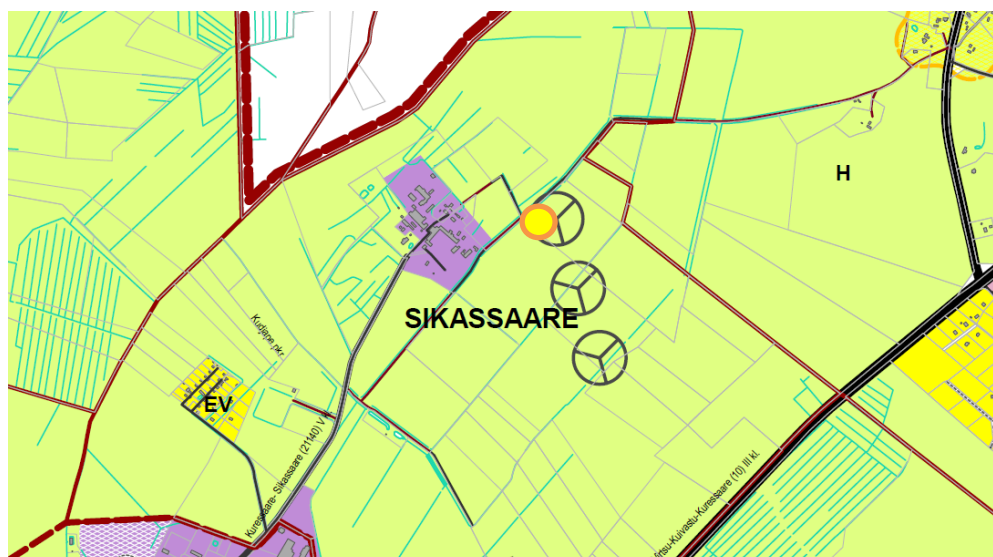
Üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala maakasutuse juhtotstabeaks haljasmaa, mis on üldplaneeringu seletuskirja punktis 4.3 kirjeldatud kui aktiivsest kasutusest väljas olevale haljasmaale linna administratiivpiirides kui ka maatulundusmaale valla territooriumil. Vastavalt ühisplaneeringu maakasutuse kaardile asub planeeringuala haljasmaa juhtotstarbega alal, kus lubatud sihtotstarbed on maatulundusmaa, sotsiaalmaa ja elamumaa. 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.

Detailplaneeringu huvitatud isikul on kohustus Sikassaare poldri toimimiseks maaparandusühistu moodustamine ja poldri töökorras hoidmine. Päikesepaneelidest vabal territooriumil võimaldatakse põllumajanduslikku tegevust (rohttaimede kogumist).

Eelnevalt tulenevalt on detailplaneering kooskõlas Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringuga juhtotstarbe osas, kuna detailplaneeringuga kavandatav päikesepaneelide ala hõlmab katastriüksuse pindalast vähem kui 50%.



Joonis 3. Väljavõte Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi üldplaneeringu maakasutuse kaardist.

● Planeeringuala asukoht.

Planeeringualale rajatav päikesepark ei avalda olulist survet looduskeskkonnale ning ei põhjusta elustiku mitmekesisuse vähenemist. Planeeringualal väljaspool päikesepaneelide maa-ala ja paneeliridade vahel võimaldatakse ka pärast detailplaneeringu realiseerumist põllumajanduslikku tegevust.

Päikesepargi amortiseerumisel ja tegevuse lõpetamisel on võimalik rajatistealust maad kasutusele võtta uuesti täies mahus maatulundusmaana.

2.2.4. Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nendega arvestamise vajadus

Planeeringualal kehtib Uuevärava, Tiigi ja Sarapupõllu detailplaneering (kehtestatud Saaremaa Vallavolikogu 27. jaanuari 2022. a otsusega nr 1-3/9), millega on planeeritud Tiigi katastriüksusele kuni kuus aastaringsest kasutatavat tööstuslikku kasvuhoonet põllumajandussaaduste tootmiseks, maksimaalse ehitisealuse pinnaga 2025 m². Vastavalt väljastatud ehitusloale nr 2312271/08275 on kavandatud üks kasvuhoone ehitisealuse pinnaga 1797,7 m². Tiigi detailplaneeringu lahenduses arvestatakse Uuevärava, Tiigi ja Sarapupõllu detailplaneeringus esitatatud juurdepääsutee servituudiga ning Tiigi katastriüksuse ehitusõigusega. Hoonestust, juurdepääsuteid ja parkimisalasid Tiigi detailplaneeringuga ei planeerita.

2.3. Krundijaotus

Käesoleva detailplaneeringuga Tiigi katastriüksust ei jagata ja piire ei muudeta.

2.4. Projekteerimispehmoõtted ja 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 dreanažitorustik, alajaam, kesk- ja madalpingekaablid, keskpinge õhuliinid.

Päikesepargi rajamiseks vajaliku taristu koosseisu kuuluvad päikesepaneelid koos alajaama, inverterite, jaotuskilpide ja kaablitega. Hoonestust ei planeerita. 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 rajatakse asimuudiga 210 kraadi lõuna-edela suunale, et suurendada päikesepaneelide energiatoodangut õhtusel perioodil. Vastavalt paneelide konstruktsioonile ja sõltuvalt pinnasest kasutatakse paneelide stabiliseerimiseks kuumtsigitud terasest rammvaid, mis ei kahjusta maaparandussüsteeme. Päikesepaneelide rajamine ei eelda vundamenti ja konstruktsioonid on peale kasutusaja lõppu kergelt teisaldatavad ning utiliseeritavad.

Päikesepaneelide maa-ala suurim ehitisealune pind on 1,06 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 alajaama lähedale rajatud liitumiskilpi. Toodetud elektrienergia suunatakse alajaamast automaatselt jaotusvõrku ja puuduolev energia võetakse võrgust. Ühendus teostatakse vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele ja liitumislepingule alajaama nr AJ13352:(Valjala).

Päikesepaneel neelab 90-95% langevalt valguskiirgusest ehk peegeldusohut päikesepaneelidest sisuliselt puudub. Paneelid kaetakse poolmati klaasiga. Päikesepargi piiramiseks ja võimalike koduloomade karjatamiseks võib rajada ajutisi elektrikarjuseid.

Krundi kasutamise sihtotstarve ja osakaal- OE 20% elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa, MP 80% põllumajandusmaa.

Lubatud suurim ehitiste arv – 1 (päikeseпарк koos teenindava taristuga).

Päikesepargi rajamiseks koostatakse peale detailplaneeringu kehtestamist tehniline projekt ja taotletakse ehitusluba

2.5. Teedevõrk ja liikluskorraldus

Planeeringualale pääseb 21140 Kuressaare-Sikassaare teelt läbi mitteavalikku Sikassaare-Upa tee (tee nr 2700353). Tee läbib eraomandis olevad Sikassaare-Upa tee L1, Haagi, Metalliaäre, Liivaääre ja Soomi kinnistud ning riigiomandis oleva Kuressaare metskond 90 kinnistu. Juurdepääsutee kasutamiseks on seatud servituudid Liivaääre, Soomi ja Kuressaare metskond 90 kinnistutele. Teeservituudi seadmise ettepanek esitatakse Sikassaare-Upa tee L1, Haagi ja Metalliaäre kinnistutele. Juurdepääsuks planeeringualale kasutatakse olemasolevat mahasõitu Sikassaare-Upa teelt ja olemasolevat juurdepääsuteed Tiigi kinnistul. Juurdepääsutee peab omama päikesepargi detailide kohaletoimetamiseks ning edaspidiseks eksploatatsiooniks vastavat kandevõimet ja võimaldama korraldada hooldus-, avarii- ja päästetegevust. Uusi juurdepääsuteid ja platse ei planeerita. Tiigi kinnistut läbivale juurdepääsuteele on seatud servituut Uuevärava ja Sarapuupõllu kinnistute kasuks.

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 ja uute juurdepääsuteede rajamist. Parkimine on võimaldatud planeeritava alajaama läheduses.

2.6. Tehnovõrgud ja -rajatised

Elekter

Planeeritava Tiigi katastriüksuse tootmismaa sihtotstarbega osale rajatakse päikesepaneelid, inverterid, jaotuskilbid ja muu taristu taastuenergia tootmiseks. Elektrivarustuseks ja päikesepargi ühendamiseks Sikassaare 110/35/10 kV alajaamaga on taotletud Elektrilevi OÜ-lt tehnilised tingimused nr 388970. Planeeringualale on rajatud uus alajaam nr AJ13352:(Valjala) koos teenindava taristuga ja ühendatud 10 kV PAHI:SIK õhuliiniga. Maakaabelliinidele kehtib trassikaitsevöönd 1 m ulatuses mõlemale poole kaabli teljest, alajaamale 2 m rajatise välisseinast. Kaabeldus rajatakse UV kaitsega. Alalisvoolu kaabeldus veetakse laiali päikesepaneelide konstruktsioonidel ning osaliselt maakaablitega. Kõik kaablid peavad olema rajatud kaablikaitsekõris. Vahelduvvoolu kaabeldus rajatakse vastavalt tootja paigaldusjuhiste, minimaalselt 70 cm sügavusele. Kaablikõri tugevusega 450N kaetakse pehme pinnasega ning 20 cm kõrgusele asetatakse ohutuslint.

Elektritööde teostamiseks päikesepargis koostatakse tehniline projekt.

Side

Teleteenusteks kasutatakse Wifi või mobiilse interneti teenust.

Veevarustus ja kanalisatsioon

Vajadus puudub. Ehitustegevuse käigus kasutatakse ajutisi lahendusi - joogiveepaagid ja kuivkäimlad.

Sademevesi ja drenaaž

Päikesepargi maa-alal esinevad sademeveed suunatakse paneelidelt pinnasesse ja sealt edasi drenaažisüsteemi ning kraavitusse. Päikesepaneelide maa-alal jääb sademete veerežiim sarnaseks planeeringueelsega, kuna toimivale drenaažisüsteemidele tagatakse korrashoid.

Planeeritav ala paikneb liigniiskel alal, mille kuivendamise ainuvõimalikkus on poldrina. Polder on mere või mõne muu veekogu eest kaitstud ja kuivendatud ala, mis enamasti asub naaberveekogust madalamal. Kaitsmaks kuivendatud ala üleujutuste eest rajatakse erinevaid kaitserajatisi, milleks võib olla kaitsetamm, regulaator vms. Vesi kogutakse läbi kuivendussüsteemi (dreanaaž, kogumiskraavid) kogumisbasseini ning basseinist pumbatakse üle eesvoolu. Kui pumpamist ei toimu, siis võib tekkida poldrist veekogu. Sikassaare polder on ehitatud analoogsete põhimõtete kohaselt põllumajandusmaa kuivendusena ning poldrilt on kasutatud rohumaana ning siit on saadud normaalse pumpamise korral keskmiselt kolm niidet aastas olenemata põuastest või vihmastest suvedest. Poldrialal tagab normaalse veeseisu pumpamine, kuivendusehitiste korrashoid ja hooldamine. Seda on vaja teha aastaringselt, et tagada põllumajandusmaale, milleks on ehitised rajatud, vajalik niiskusrežiim. Dreanaažisüsteemi toimimisvalmidus peab olema tagatud, kas drenide säilitamise ja hoiutöödega (kogujakraavide puhastamine võsast ja settest, dreanaažisuudmete puhastamine ja korrastamine, truupide puhastamine ja korrastamine) või vajadusel ümberehitusega. Ehitustööde teostamisel maaparandussüsteemi maa-alal arvestada joonistele orienteeruvalt kantud maaparandusrajatistega. Enne ehitustöid tuleb lahtikaevamise teel teha kindlaks torude täpne asukoht ja sügavus. Dreanaaži vahetus läheduses teostada kaevetööd käsitsi. Kuna maaparanduse teostusjoonised on informatiivsed ja dreanaaži asukoht on orienteeruv, siis saab looduses orienteeruda suudmete ja kaevude asukohtade järgi. Kollektori lõhkumine on keelatud, sest selle tagajärjel halvendatakse kõrval asuvate katastriüksuste kuivendussüsteemi toimimist, st tekib liigniiskus. Ehitustööde käigus vigastatud dreanaaž tuleb nõuetekohaselt taastada ja maaparandussüsteem peab peale ehitustöid jääma nõuetekohaselt toimima.

Tambet Kikas on koostanud 2022 aastal ülevaate ehitustegevuse mõjust Sikassaare poldriala veerežiimile. Käsitatud on poldriala asukohta, olemasolevaid rajatise, geoloogiat ja meetmeid ehitustegevuseks. Kokkuvõtvalt on jõutud järeldusele, et *tuleks võimalusel eelistada tegevusi mis toetaksid põllumajandusliku maakasutust või ei kahjustaks selle ala taas põllumajanduslikku maakasutust olulisel määral. Sellised tegevused on näiteks päikeseparkide rajamine mis ei kahjustaks dreanaaži ja võimaldaks maad kasutada tulevikus uuesti põllumajandusmaana. Kõige olulisem kogu poldriala tulevikku arvestades on luua katusorganisatsioon, mis esindaks kõikide maaomanike huve ja tagaks poldriala kuivendussüsteemi regulaarse hoolduse ja pideva liigvee ülepumpamise valmiduse.*

Liigveega toimetuleku kava

Üleujutus ehk liigvee esinemine on harilikult veega katmata maa-ala ajutine kattumine veega, kaasa arvatud selline üleujutus, mis on põhjustatud veekogu veetaseme tõusust. Üleujutused tekivad nii meteoroloogiliste ja hüdrooloogiliste tegurite mõjul kui ka inimtegevuse tagajärjel. Eestis kujunevad olulised üleujutused eelkõige sademete (vihm, lumesulavesi) tõttu üle kallaste tõusvatest vooluveekogudest või mereveetaseme tõusust.

Liigveega toimetulekuks Sikassaare poldrialal kasutada järgnevaid üleujutusega seotud riskide maandamise meetmed:

- poldriala pumpla töökorras hoidmine, normaalse veeseisu pumpamine, kuivendusehitiste ja maaparandussüsteemide korrashoid ning hooldus, et tagada liigvee äravool;
- taristu ja käitiste nõuetele vastavuse kontroll;
- loodusliku hüdromorfoloogiaga seotud meetmete kasutamine sademevee hajutamise ning vee pinnasesse imbumise soodustamiseks;
- jää- ja sodiummistuste tekkimisel kraavidesse ning eesvoolu nende õigeaegne likvideerimine;
- dreanaažide suublata avatuna hoidmine ja kraavidesse vee vaba voolamise tagamine;
- seirevõimekuse arendamine üleujutuste varajaseks ja täpsemaks prognoosimiseks.

Sikassaare poldri maaparandussüsteemil on planeeringu koostamise ajal 24 maaomanikku. Eesti riigile (KKM) kuulub 28 %, Vederobalt OÜ-le 23,9 %, Stacey OÜ-le 9,3% Sikassaare poldrist. Ülejäänud 38,2% on 21 maaomaniku (füüsilised isikud ja ettevõtted) omandis. Poldri jätkusuutlikkuse tagamiseks tuleb moodustada koostöös maaomanikega maaparandusühistu, et tagada poldri regulaarne tööhoidmine ja ära hoida üleujutuste oht. Maaparandusühistu hindab enne päikesepargi rajamist dreanaažisüsteemi, kraavituse ja pumpla seisundit ning vajadusel korraldab rekonstrueerimistööd. Detailplaneeringu huvitatud isik ja piirkonna maaomanikud on väljandanud huvi maaparandusühistu loomiseks.

2.7. Piirded, haljastus ja heakord

Planeeritav maa-ala on tasase reljeefiga ja ühtlase tõusuga põhja-lõuna suunaliselt. Planeeringualal säilitatakse maksimaalselt päikesepaneelide asukohtadest kõrvale jääv olemasolev looduslik keskkond. Väljapoole ehitusõigusega ala jäävad maa-alad säilitavad oma planeeringueelse otstarbe. Päikesepaneelide read on soovitatav paigaldada vahemaaga ca 10 m, võimaldades ridade vahel heina niitmist, rohttaimede varumist ja loomade karjatamist. Paneelide kohaletoomine ja paigaldamine planeerida kuivemale perioodile või külmunud maapinnaga, et võimalikult vähe sealset pinnast kahjustada.

Päikesepargi ja seda teenindava taristu rajamisel tekkivad ehitusjäätmed tuleb käidelda sorteeritult. Demonteerimisel peab koostama nõuetele vastava ja kooskõlastatud lammutusprojekti, mille alusel väljastatakse ehitusluba rajatise lammutamiseks. Lammutamisel tekkivad jäätmed tuleb üle anda ringlussevõtuks (suunata taas- või korduvkasutusse).

Päikesepargile piirdeid ei kavandata, kuna need võivad takistada ulukite vaba liikumist. Rajada on lubatud ajutisi elektrikarjuseid.

Jäätmekäitlus korraldatakse vastavalt Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjale.

Pärast ehitustegevuse lõpetamist teostada ehitismõjuga piirkonna korrastamine ja haljastamine, et oleks tagatud planeeringualal võimalikult ligilähedane planeeringueelne olukord.

2.8. Keskkonkakaitse tingimused

Planeeringuala paikneb keskmiselt kaitstud põhjaveega alal. Reostatud pinnase kohta andmed puuduvad. Planeeritaval alal ei paikne rohevõrgustiku alasid ega muid kaitsealuseid loodusobjekte, samuti puuduvad muinsuskaitsealused objektid ning kultuurimälestised. Planeeringuala on aktiivses põllumajanduslikus kasutuses heinamaana, valdavalt madala taimestikuga, domineerivaks on kõrrelised. Kraavide servad on osaliselt võsastunud. Päikesepargi planeerimisel lähtutakse seisukohast, et maaparandussüsteemina kasutatavat dreanaaži paigutust ei muudeta. Pinnastööde teostamisel jäävad ehitiste rajamissügavused rajatud dreanaazist (0,9-1,3 m maapinnast) kõrgemale. Planeeringualal ei paikne riigile kuuluvat maavara ning planeeringuga kavandava tegevusega ei kaasne otseselt maavara või maa-ainese kaevandamist. Maa-alal asub savilasund, mille kasutuselevõttu planeeritav päikesepark tulevikus piiraks. Samas ei ole savilasund Keskkonnaregistrisse maardlana kantud ning seega ei saa päikesepargi rajamise mõju maavaradele pidada oluliseks.

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu ega kavandata KeHJS § 6 lõike 2 nimetatud valdkonda kuuluvat tegevust. Samuti ei kuulu tegevus KeHJS § 33 lõike 2 kohaselt tegevuste hulka, mille puhul tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhindang.

Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisi keskkonnaprobleeme ega avariilisi riske. Planeeringualal ei esine üldist ega lokaalset keskkonnareostust. Kavandatava tegevusega ei kaasne tervist ega keskkonda kahjustavate materjalide ja ainete kasutamist, ladustamist ega transporti.

Päikesepargi ja sellega kaasnevate seadmete töös hoidmine ei põhjusta läbiviidud avalike uuringute tulemusel kahjulikku mõju inimese tervisele. Päikesepargi rajamisel on kogu tehnoloogia kooskõlas tervisekaitse nõuetega ja vastab Euroopa Liidu standarditele.

Rajatiste ekspluatatsiooni perioodil ei kasutata taastumatuid loodusressursse ega saastata keskkonda. Materjali ja energiakasutus toimub peamiselt ehitustegevuse käigus. Jäätmeid tekib eeskätt rajatiste demonteerimisel nende eluea lõppemisel. Päikesepargi ekspluatatsioon sisaldab paneelide ja alajaama pisemaid hooldustöid.

2.9. Vertikaalplaneerimine

Olemasolevaid maapinna kõrguseid planeeringualal ei muudeta. Sademeveed immutatakse läbi pinnase dreanaazisüsteemi ja kraavitusse. Keelatud on sademevete juhtimine naaberkinnistutele.

2.10. Tuleohutusnõuded

Minimaalseks tulepüsivusklassiks on TP3. Rajatiste projekteerimisel tuleb arvestada projekteerimismõjudega vastavalt Eesti Vabariigi standardile EVS 812-7:2018 „Ehitiste

tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja Siseministri määrusega nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“

Päästetehnikaga juurdepääs planeeringualale tagatakse Kuressaare-Sikassaare teelt läbi Sikassaare-Upa tee.

Lähim avalik tuletõrje veevõtukoht, looduslik veevõtukoht nr 3291, asub Sikassaare küla Mõisa kinnistul. Veevõtukoht asub planeeringualast mööda juurdepääsuteid ca 1,0 km kaugusel.

2.11. Reaalservituudid ja isiklikud kasutusõigused

Juurdepääsu tagamiseks planeeringualale esitatakse ettepanek Sikassaare-Upa tee L1, Haagi ja Metalliaäre kinnistute omanikele juurdepääsutee servituudi seadmiseks kinnistu igakordse omaniku kasuks.

Tabel 2 Servituutide määramise vajadus

teeniv kinnisasi/ krunt, millele tehakse ettepanek seada servituut	valitsev krunt või asutus, mille kasuks on tehtud ettepanek seada servituut	servituut	märkus
Tiigi	Elektrilevi OÜ	Isiklik kasutusõigus	Tehnovõrkude hoolduseks (10kV õhuliin) 10 m liini teljest
Sikassaare-Upa tee L1 71401:001:373	Tiigi	Teeservituut	Juurdepääsutee kasutamiseks
Haagi 43301:001:0827	Tiigi	Teeservituut	Juurdepääsutee kasutamiseks
Metalliaäre 43301:001:0896	Tiigi	Teeservituut	Juurdepääsutee kasutamiseks

2.12. Kuritegevuse riskide ennetamine

Planeeringualal on soovitatav arvestada järgmiste kuritegevuse riske vähendavate meetmetega:

- planeeritavate rajatiste ning piirkonna hea nähtavus ning jälgitavus
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine päikesepargis
- selgesti eristatava ning konkreetset määratud juurdepääsutee rajamine rajatisteni
- päikesepargi ja komplektalajaama ümbruse korrashoid

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste koostamisel on lähtutud *Eesti standardist EVS 809-1:2002. Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine*

3. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Pärast käesoleva planeeringu kehtestamist teostatakse tööd vastavalt järgmisele kavale:

1. Olemasoleva katastriüksuse sihtotstarve on 5 % tootmsimaa ja 95% maatulundusmaa. Kavandatava planeeringuga muudetakse katastriüksuse sihtotstarve 25% tootmismaa (T) ja 75% maatulundusmaaks (M); krundi kasutamise sihtotstarbe muutmine 25%

elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maaks (OE) ning 75% põllumajandusmaaks (MP)

2. Juurdepääsutee ja tehnovõrkude servituutide seadmine
3. Sikassaare poldri toimimiseks maaparandusühistu moodustamine ja poldri töökorras hoidmine. Enne päikesepargi rajamist hinnata poldridrenaazi ning kuivenduskraavide seisukorda ja vajadusel teostada rekonstrueerimistööd
4. Ehitusprojekti koostamine ning ehitusloa taotlemine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule
5. Päikesepargi ja sellega seotud vajaliku taristu rajamine
6. Kasutusloa taotlemine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule planeeritavatele ehitistele.
7. Päikesepargi amortiseerumisel ja võimalikul paneelide likvideerimisel taastuenergia tootmine lõpetatakse ning maakasutus taastatakse planeeringuelsele olukorrale sihtotstarbega maatulundusmaa

4. KRUNDI EHITUSÕIGUS

Tiigi:

- Maksimaalne ehitisealne pind krundil: 1,06 ha
- Ehitise maksimaalne planeeritav kõrgus maapinnast: 3,0 m
- Lubatud suurim ehitiste arv – 1 (päikesepark koos teenindava taristuga)
- Sihtotstarve ja osakaal - OE 25% elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa, MP 75% põllumajandusmaa (krundi kasutamise sihtotstarve), T 25% tootmismaa, M 75% maatulundusmaa (katastriüksuse sihtotstarve)