



DP Projektbüro OÜ
Reg.kood 11217547
EEP000710 (26.04.2006)

Huvitatud isik: OÜ Kotka Valter
Kotka, Kapra küla, Saaremaa vald 94432

Töövõtja: DP Projektbüro OÜ
Rohu 5, Kuressaare 93819

SAARE MAAKOND, SAAREMAA VALD, KINGLI KÜLA,
AASA, OOSI JA VALTERI KINNISTUD
Kat.tunnus 38601:001:0451, 38601:001:0450, 71401:001:3164

DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUS
TÖÖ NR. 04-23-DP

Koostajad: Alar Oll
Janika Jürgenson

Esitatud: aprill 2023

KURESSAARE 2023

AASA, OOSI JA VALTERI DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUSE SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu üldesmärgid

Katastriüksuse sihtotstarbe muutmise vajaduse määramine, katastriüksustele ehitusõiguse määramine päikesepargi rajamiseks, kruntide arhitektuursete tingimuste määramine, liikluskorralduse põhimõtete, tehnovõrkude ja rajatiste asukoha 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 Kingli küla põhjapoolses osas hõredalt asustatud alal. Planeeringuala pindalaga ca 12,2 ha piirneb põhja poolt Pendu ja Lepiku katastriüksustega, lõuna poolt Siloaugu, Saadu ja Jussheina katastriüksustega, ida poolt Lepiku ja Koidu katastriüksustega ja lääne poolt Kingli-Soo, Siloaugu ning Saadu katastriüksustega. Kõlvikuliselt koosseisult kuulub planeeringualasse haritav maa, looduslik rohumaa, metsamaa ja muu maa (kõrkjastik, kraavid). Katastriüksuste sihtotstarve on maatulundusmaa 100%. Planeeringualal ei asu vääriselupaiku, Natura 2000 võrgustiku alasid ega muid kaitsealuseid loodusobjekte, samuti puuduvad muinsuskaitsealused objektid ning kultuurimälestised. Planeeringualal asub osaliselt maaparandussüsteemi maa-ala "Audla IV-V" ja lahtine kraavitus. Juurdepääs planeeringualale on võimalik avalikult kasutatavalt Karjääri teelt läbi eravalduses olevate kinnistute ja Kingli siloauguteelt läbi Siloaugu kinnistu. Hooned ja rajatised planeeringualal puuduvad.

Planeeringulale on esitatud 09.05.2022 detailplaneeringu algatamise taotlus, kuid planeering on jäetud algatamata. Detailplaneeringu planID 109294.

3. Üldplaneeringust tulenevate teemade kirjeldus

Planeeringualal kehtib Laimjala valla üldplaneering (ÜP). ÜP perspektiivse maakasutuskaardi kohaselt asub planeeringuala nn valgel alal ja maakasutuse juhtotstarve puudub. Planeeringuala asub osaliselt rohelistel võrgustikul. Endise Laimjala valla territooriumil ei ole alasid, kus rohevõrgustiku sidusus võiks otseselt ohus olla. Rohelise võrgustiku toimimise tagamiseks kehtestab üldplaneering järgmised tingimused ja soovitused:

1. vältida olulise ruumilise mõjuga objektide rajamist;
2. planeeringutega maakasutuse kavandamisel ja ehitustingimuste määramisel säilitada looduslike alade sidusus;
3. teede ja liinirajatiste asukohavalikul eelistada olemasolevaid trasse/ koridore – teid, pinnasteid, elektriliine; õhuliinidele eelistada maakaableid.

Vastavalt ÜP seletuskirjale tuleb detailplaneeringu koostamise kohustuseta aladel detailplaneering koostada, kui soovitakse maauksuse sihtotstarbe muutmist äri- või tootmiskaaks.

Ruumilise arengu mõistes jääb planeeringuala lisaks tootmismaale põllumajandusliku tegevusega maa-alaks, võimaldades päikesepaneelidest vabal territooriumil loomakasvatust ning rohttaimede kogumist. Toimima jääb maaparandust reguleeriv võrgustik võimaldades olemasoleva 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 kruvivaiaid, 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.

Vastavalt ÜP seletuskirjale on üldplaneeringu muutmine maakasutuse juhtfunktsiooni ulatuslik muutmine ja üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine. Kuna ÜP maakasutuse kaart ei määra planeeringualal maakasutuse juhtfunktsiooni, on detailplaneering üldplaneeringuga kooskõlas.

4. Planeeritava ala kontaktvööndi analüüs.

Planeeringuala kontaktvööndit iseloomustab dreanaaži ja kraavitustega vahelduv põllu-, metsa- ja rohumaadega kaetud hajaasustus. Lähipiirkonnas puuduvad eluhooned, tootmis- ja äritegevus. Planeeringualast lääne poole asuvale Siloaugu kinnistule on rajatud loomasööda varumiseks siloauk, ja sellele juurdepääsutee. Planeeringualast ca 350 m ida poole jääb avalik veekogu Unguma jõgi. Lähim elamu jääb planeeringualast ca 800 m loode suunas Kingli küla Kaasiku (kat.tunnus 38601:001:0212). Lähipiirkonna katastriüksuste sihtotstarbed on valdavalt maatulundusmaad.

Päikesepargi elementidena kasutatakse päikesepaneele, mis avaldavad visaalset mõju avalikule ruumile ja elamualadele. Planeerimislehenduse realiseerumisel häiringud puuduvad, kuna nimetatud alad kontaktvööndini ei ulatu.

Ruumilise arengu mõistes jääb planeeringuala lisaks tootmismaale põllumajandusliku tegevusega maa-alaks, võimaldades päikesepaneelidest vabal territooriumil loomakasvatust või rohttaimede kogumist.

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

5. Kruntide moodustamine

Planeeritavate katastriüksuste jagamist ja piiride muutmist ei kavandata.

6. Katastriüksuste ehitusõigus

EHR registreeringute andmetel planeeringualal ehitised puuduvad. Registreerimata rajatistest asub kinnistul maaparandussüsteemi reguleeriv dreanaažitorustik.

Päikesepargi rajamiseks vajaliku taristu koosseisu kuuluvad päikesepaneelid koos inverterite, jaotuskilpide ja kaablitega, lisaks alajaam ja keskpinge liitumiskaabel. Päikesepaneelid paigaldatakse maapinnale teraskonstruksioonidele 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 10,98 ha ja paneelide suurim kõrgus maapinnast 5,0 m.

Päikesepaneelide ühendamiseks võrguga rajatakse alalisvoolu kaabeldus päikesepaneelidest inverteriteni. Edasi rajatakse vahelduvvoolu kaabeldus päikesepargi jaotuskilpideni ja sealt edasi Valteri kinnistule planeeritava inverterjaamani. Toodetud elektrienergia suunatakse inverterjaamast keskpingeakaabliga Aia kinnistule planeeritavasse alajaama ja edasi automaatselt keskpingevõrku. Ühendus teostatakse vastavalt Elering AS tehnilistele tingimustele ja liitumislepingule.

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 1,6 m. Päikesepargi ehitusloa taotlemiseks koostatakse peale detailplaneeringu kehtestamist eraldi tehniline projekt.

7. Teedevõrk ja liikluskorraldus

Katastriüksusele pääseb munitsipaalomandis olevalt Kingli siloauguteelt (kat.tunnus 38601:001:0616) läbi Siloaugu kinnistu ja Karjääri teelt (kat.tunnus 38601:001:0501) läbi Kuke, Mardi, Luhamaa, Heinamaa, Sonni ja Jussheina kinnistute. Juurdepääsuks planeeringualale kasutatakse olemasolevaid kruuskattega ja pinnasteid. Juurdepääsutee peab võimaldama liiklemist päästetehnikale ja päikeseparki teenindavale transpordile. Juurdepääsuteede ja teenindusplatsi rajamisel drenažeeritud alal kasutatakse katendite all geotekstiili kuivendusrajatiste konstruktsiooni läbilõike minimaliseerimiseks ja sademevete filtratsiooniks. Kuivendusrežiimi ei rikuta, kui rajamissügavus jääb kõrgemale drenaazist ja läbi killustiku toimub filtratsioon.

8. Veevarustus ja kanalisatsioon

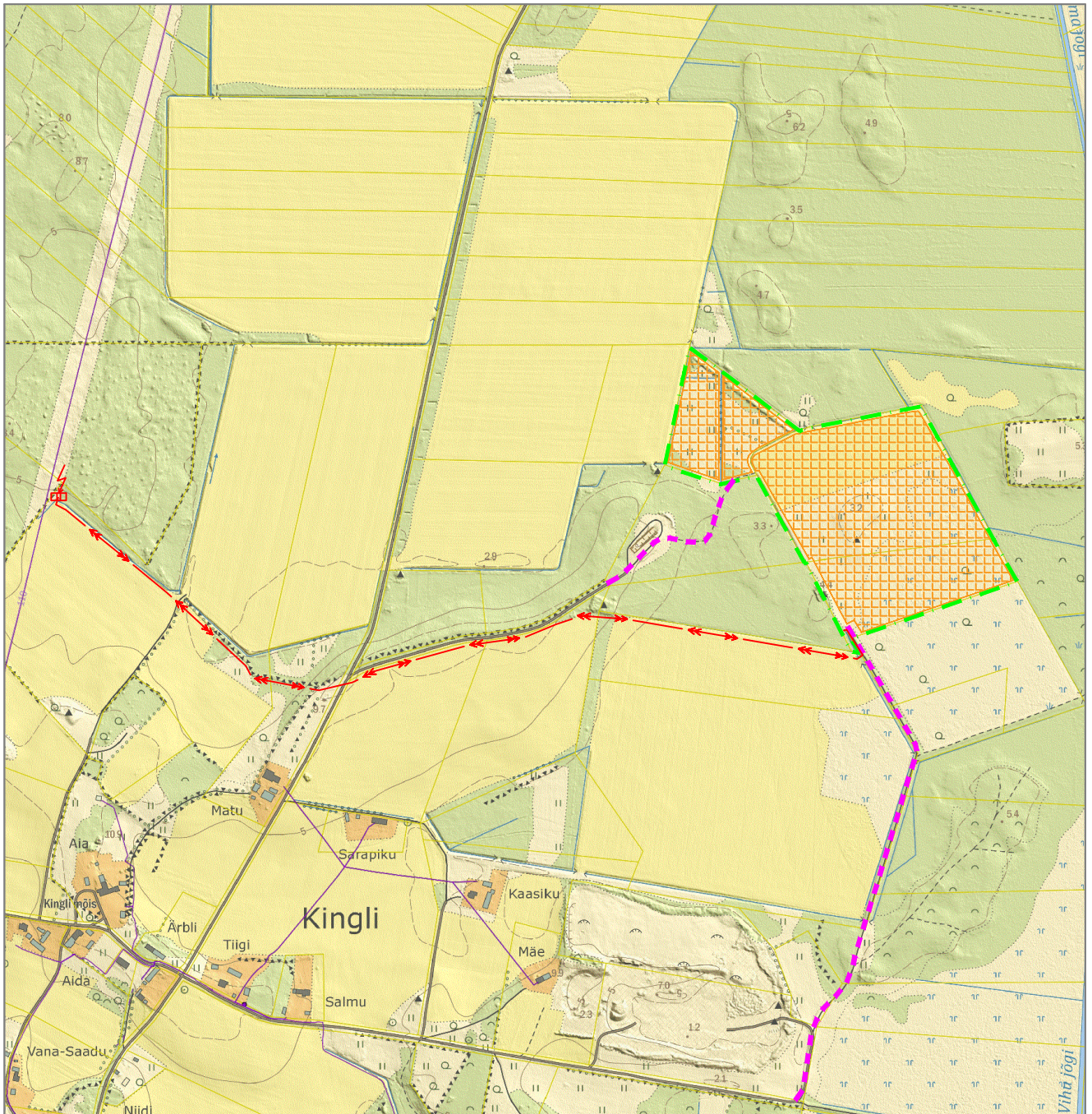
Planeeringuala asub keskmiselt kaitstud põhjaveega alal. Veevarustuse- ja kanalisatsioonirajatise ei planeerita.

9. Elektrivarustus

Elektrivarustuseks ja päikesepargi ühendamiseks planeeritava alajaamaga taotletakse Elering AS-st tehnilised tingimused. Planeeringualale rajatakse inverterjaam koos teenindava taristuga ja ühendatakse läbi planeeritava alajaama Orissaare – Valjala 35-110 elektri-õhuliiniga. Elektritööde teostamiseks planeeringualal koostatakse eraldi tehniline projekt.

10. Sidevarustus


Teleteenusteks kasutatakse Wifi või mobiilse interneti teenust.

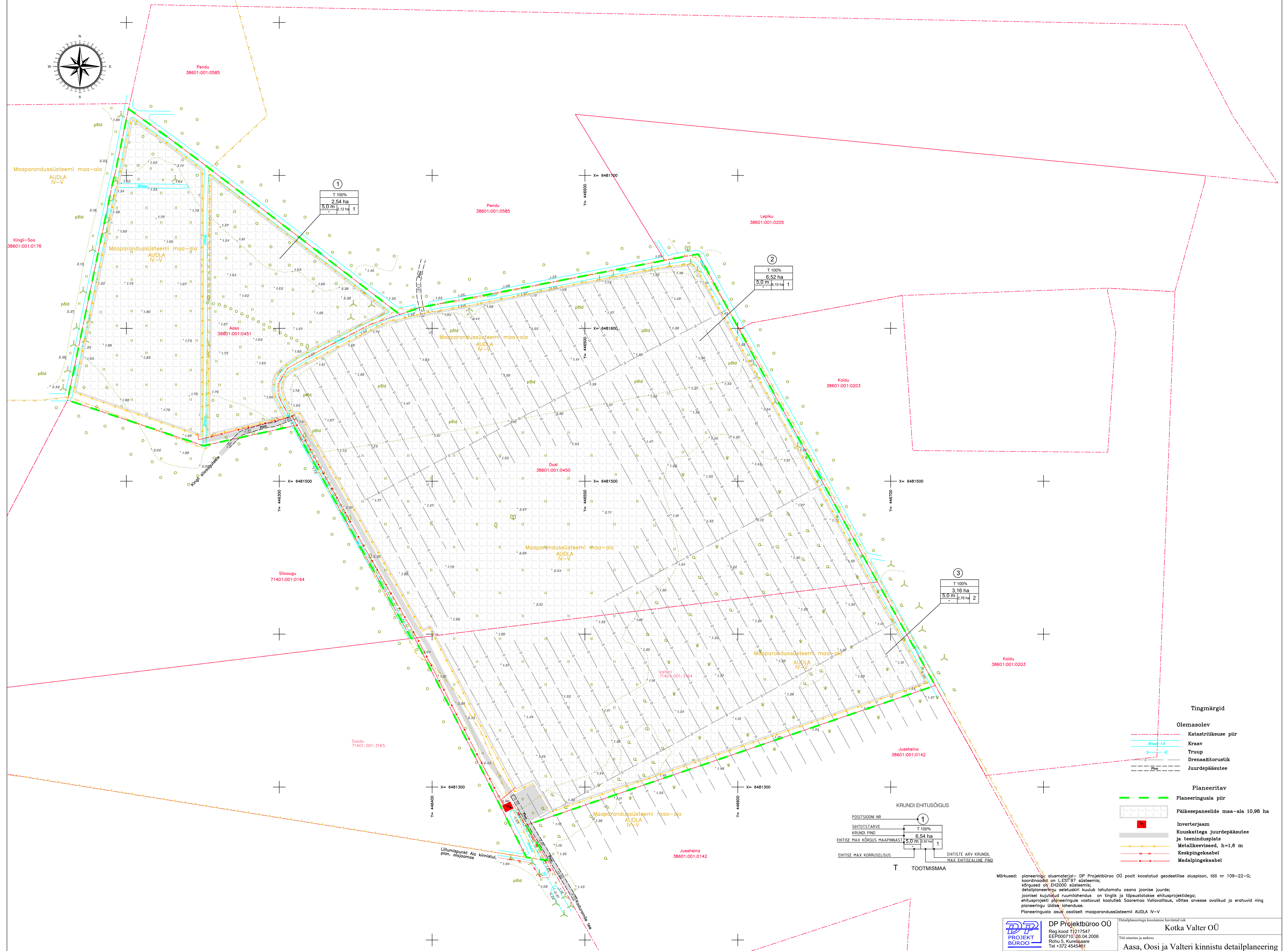
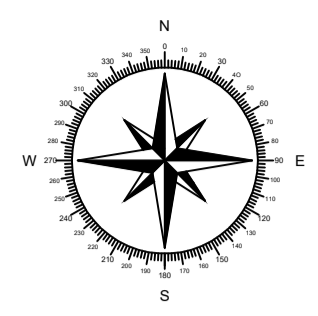


Väljavõte Maa-ameti kaardirakenduse X-GIS põhikaardist (aprill 2023)

Tingmärgid

- - - - - Planeeringuala piir
- - - - - Juurdepääsu servituudi vajadus
- ← → Planeeritav keskpingekaabel
- ⚡ Planeeritav alajaam
- Planeeritav päikesepark

 DP Projektbüroo OÜ Reg.kood 11217547 EEP000710, 26.04.2006 Rohu 5, Kuressaare Tel. +372 4545491	DETAILPLANEERING	Töö nr. 04-23-DP
	Huvitatud isik: Kotka Valter OÜ	Joonis DP1
Koostajad: Alar Oll Janika Jürgenson	Aasa, Oosi ja Valteri kinnistu detailplaneering Mäeküla, Saaremaa vald, Saare maakond	
Kuupäev: 24.04.2023	Asendiskeem	Mõõtkava 1:10000



1

T 100%
2,54 ha
5,0 m
2,12 ha
1

2

T 100%
6,52 ha
5,0 m
6,10 ha
1

3

T 100%
3,16 ha
5,0 m
2,76 ha
2

KRUNDI EHITUSÕIGUS

POSITSIOONI NR	1
SIHTTÖSTARVE	T 100%
KRUNDI PIND	6,54 ha
EHITISE MAX KÕRGUS MAAPINNAST	5,0 m
EHITISE MAX KÕRRISEISUS	1
EHITISTE ARV KRUNDIL	1
MAX EHITISEALUNE PIND	1

T TOOTMISMAA

- Tingmärgid**
- Olemasolev**
- Katastriküske piir
 - Kraav
 - Truup
 - Drenaatorustik
 - Juurdepääsutee
- Planeeritav**
- Planeeringuala piir
 - Päikepaneelide maa-ala 10,98 ha
 - Inverterjaam
 - Kuuskattega juurdepääsutee ja teenindusplats
 - Metallkeevisead, h=1,6 m
 - Keskpingekaabel
 - Madalpingekaabel

Märkused: planeeringu alusmaterjal – DP Projektbüroo OÜ poolt koostatud geodeetiline alusplaan, t88 nr 109–22–G; koordinaadid on LEST 97 süsteemis; kõrgused on EHK000 süsteemis; detailplaneeringu seletuskiri kuulub lahutamatu osana joonise juurde; joonisel kujutatud ruumilahendus on tinglik ja lõpuasutatakse ehitusprojekti edasise arengu vastavalt Saaremaa Vallaotsusele, võttes arvesse avalikku ja erahuvide ning planeeringu üldise lahenduse. Planeeringuala osutab osaliselt maaparandussüsteemil AUDLA IV–V.

<p>DP Projektbüroo OÜ Regi kood 11217547 EKP000710_28.04.2006 Rohu 5, Kurepaare Tel +372 4545411</p>	<p>Kotka Valter OÜ</p>			
	<p>Aasa, Oosi ja Valteri kinnistu detailplaneering Kingli küla, Saaremaa vald</p>			
<p>Koostajad: Alar Oll Janika Jürgenson</p>	<p>Joonise nimetus: Eskiislahendus</p>			
<p>Kuupäev: 24.04.2023</p>	<p>Määr: 1:1000</p>	<p>Foos: 04-23-DP</p>	<p>Stadium: eskiisi</p>	<p>Joonis: DP2</p>
				<p>Jooniseid: 2</p>