



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](mailto:vald@saaremaavald.ee), +372 452 5000

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

Planeringu koostamise tellija ja huvitatud isik: Kotka Valter OÜ  
Saare maakond, Saaremaa vald, Kapra küla, Kotka, 94432  
[Kotka.Valter@gmail.com](mailto:Kotka.Valter@gmail.com), +372 5094853

**SAARE MAAKOND, SAAREMAA VALD, KINGLI KÜLA  
AASA, OOSI JA VALTERI DETAILPLANEERING  
KOOS LISADOKUMENTIDEGA**

**TÖÖ NR 04-23-DP**

**Algatatud 20.06.2023 vallavalitsuse korraldusega nr 2-3/827**

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

**KURESSAARE 2023**

## SISUKORD

### MENETLUSDOKUMENDID

SELETUSKIRI .....	3
1. LÄHTESITUATSIOON.....	3
1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid.....	3
1.2. Detailplaneeringu koostamise eesmärgid .....	3
1.3. Olemasoleva ruumi kirjeldus .....	4
1.4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning ruumilise arengu eesmärgid .....	4
1.5. Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus .....	5
2. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM .....	6
2.1. Üldlahendus.....	6
2.2. Maakonna- ja üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus .....	6
2.2.1 Saare maakonnaplaneering 2030+.....	6
2.2.2 Saare maakonna planeering 2030+ lisaks olev teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ .....	8
2.2.3 Planeeringu vastavus üldplaneeringule .....	8
2.2.4 Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nendega arvestamise vajadus .....	10
2.3. Krundijaotus .....	10
2.4. Projekteerimispõhimõtted ja ehitusõigus.....	10
2.5. Teedevõrk ja liikluskorraldus .....	10
2.6. Tehnovõrgud ja -rajatised .....	11
2.7. Piirded, haljastus ja heakord.....	12
2.8. Keskkonnakaitsetingimused.....	12
2.9. Vertikaalplaneerimine .....	13
2.10. Tuleohutusnõuded .....	13
2.11. Reaalservituudid ja isiklikud kasutusõigused.....	13
2.12. Kuritegevuse riskide ennetamine .....	15
3. PLANEERINGU ELLUVIIMINE .....	15
4. KRUNTIDE EHITUSÕIGUS .....	16

### LISAD

Detailplaneeringu kooskõlastuste kokkuvõte

Lisa 2, ruumiline illustratsioon

Elering AS tehnilised tingimused Kotka PV elektrivõrguga ühendamiseks

### JOONISED

DP1 Asukohaskeem M 1:10000

DP2 Tugijoonis M 1:1000

DP3 Põhijoonis tehnovõrkudega M 1:1000

Lisa 1, teeservituudi seadmise ettepanek M 1:10000

## SELETUSKIRI

### 1. LÄHTESITUATSIOON

**Planeeringu nimetus: Aasa, Oosi ja Valteri detailplaneering**

**Huvitatud isik: Kotka Valter OÜ**

**Planeeringuala suurus: ca 12,2 ha**

#### 1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid

Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid:

- Detailplaneeringu algatamise taotlus 27.04.2023;
- Saaremaa Vallavalitsuse 20.06.2023 korraldus nr 2-3/827 „Kingli külas Aasa, Oosi ja Valteri detailplaneeringu algatamine“ koos lisadega (Lisa 1 planeeringuala ja Lisa 2 lähteseisukohad);
- Saare maakonnaplaneering 2030+;
- Laimjala valla üldplaneering;
- Saaremaa Vallavalitsuse 09.05.2018 määrus nr 2-2/14 „Detailplaneeringu algatamise taotluse vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“;
- DP Projektbüroo OÜ poolt koostatud geodeetiline alusplaan, töö nr 109-22-G;
- Põllumajandus- ja Toiduameti 31.05.2023 kiri nr 6.2- 6/4737-1 ”Seisukoha andmine Kingli küla Aasa, Oosi ja Valteri detailplaneeringu algatamiseks”;
- 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“;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Saaremaa Vallavolikogu 13.09.2022 määrus nr 26 “Saaremaa valla jäätmehoolduseeskiri”;
- 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 ja selle toimimiseks vajalike ehitiste rajamiseks, katastriüksuste sihtotstarbe muutmine tootmiskaas ja avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine.

### 1.3. Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeringuala asub Kingli küla põhjapoolses osas hõredalt asustatud alal. Juurdepääs planeeringualale on võimalik avalikult kasutatavalt Karjääri teelt läbi eravalduses olevate kinnistute ja Kingli siloaugu teelt läbi Siloaugu kinnistu. EHR registreeringute andmetel planeeringualal ehitised puuduvad. Registreerimata rajatistest asuvad Oosi ja Valteri kinnistutel maaparandussüsteemi reguleeriv drenaažitorustik. Planeeringuala pindalaga ca 12,2 ha piirneb põhja poolt Pendu ja Lepiku katastriüksustega, lõuna poolt Siloaugu, Saadu, Madise 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. Absoluutkõrgused planeeringualal jäävad vahemikku 1,2-2,3 m.

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



### 1.4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning ruumilise arengu eesmärgid

Planeeringuala kontaktvööndit iseloomustab drenaaži ja kraavitustega vahelduv põllu-, metsa- ja rohumaadega kaetud hajaasustus. 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 ehitusmüra, ehitustegevusega seotud veoste liikumine, liiklussageduse ajutine kasv. Ehitusjärgsed mõjud on ligilähedased planeeringueelsele olukorrale- päikesepargi töös hoidmise ja selle eksploatatsiooniga ei kaasne müra, õhusaastet, liiklustiheduse kasvu ega muid keskkonnahäiringuid. Sellest tulenevalt ei kaasne planeeringu elluviimisel ka võimalikke negatiivseid majanduslikke, sotsiaalseid ja kultuurilisi mõjusid. Looduskeskkonnale avaldavad mõju planeeringu elluviimisel rajatavad päikesepaneelid. Leevendavate meetmetena saab paneelidest vabal maa-alal tegeleda põllumajandusega, karjatada loomi ja koguda rohttaimi. Päikesepargi elementidena kasutatakse päikesepaneele, mis avaldavad visaalset mõju avalikule ruumile ja elamuale. 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 edela suunas (Kingli küla Kaasiku, kat.tunnus 38601:001:0212).

Üldplaneeringu järgselt planeeritavale alale juhtotstarvet ei ole määratud. Ruumilise arengu mõistes jääb planeeringuala lisaks tootmismaaale 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 demonteerimise järgselt tuleb maa võtta kasutusse uuesti põllumajandusmaana ning tootmismaa sihtotstarvet muuta maatulundusmaaks.

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

Detailplaneeringul puudub piiriülene mõju ja lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust ka oluline strateegiline mõju maakondliku või omavalitsuse territooriumi mastaape silmas pidades. Euroopa Liit on otsustanud võtta ette mastaapse reformi Euroopa roheline kokkuleppe (rohelepe) 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 piirkonnale lisaväärtusi elektrienergia tootmiseks ja tarbimiseks, teenides olulisel määral avalikke ja erahuve.

## 1.5. Olemasoleva maaüksuse struktuur, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus

Tabel 1. Maa-ameti seisuga 05.04.2024

Kü aadress	Omandivorm	Kü pindala (m <sup>2</sup> )	Kü sihtotstarve	Katastriüksuse tunnus	Kinnistu registriosa
Aasa	Eraomand	25390	Maatulundusmaa 100%	38601:001:0451	3712434
Oosi	Eraomand	65236	Maatulundusmaa 100%	38601:001:0450	3712534
Valteri	Eraomand	31555	Maatulundusmaa 100%	71401:001:3164	22168850

## **Maa-alal kehtivad kitsendused**

1. Maaparandussüsteemi maa-ala "AUDLA IV-V"

## **2. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM**

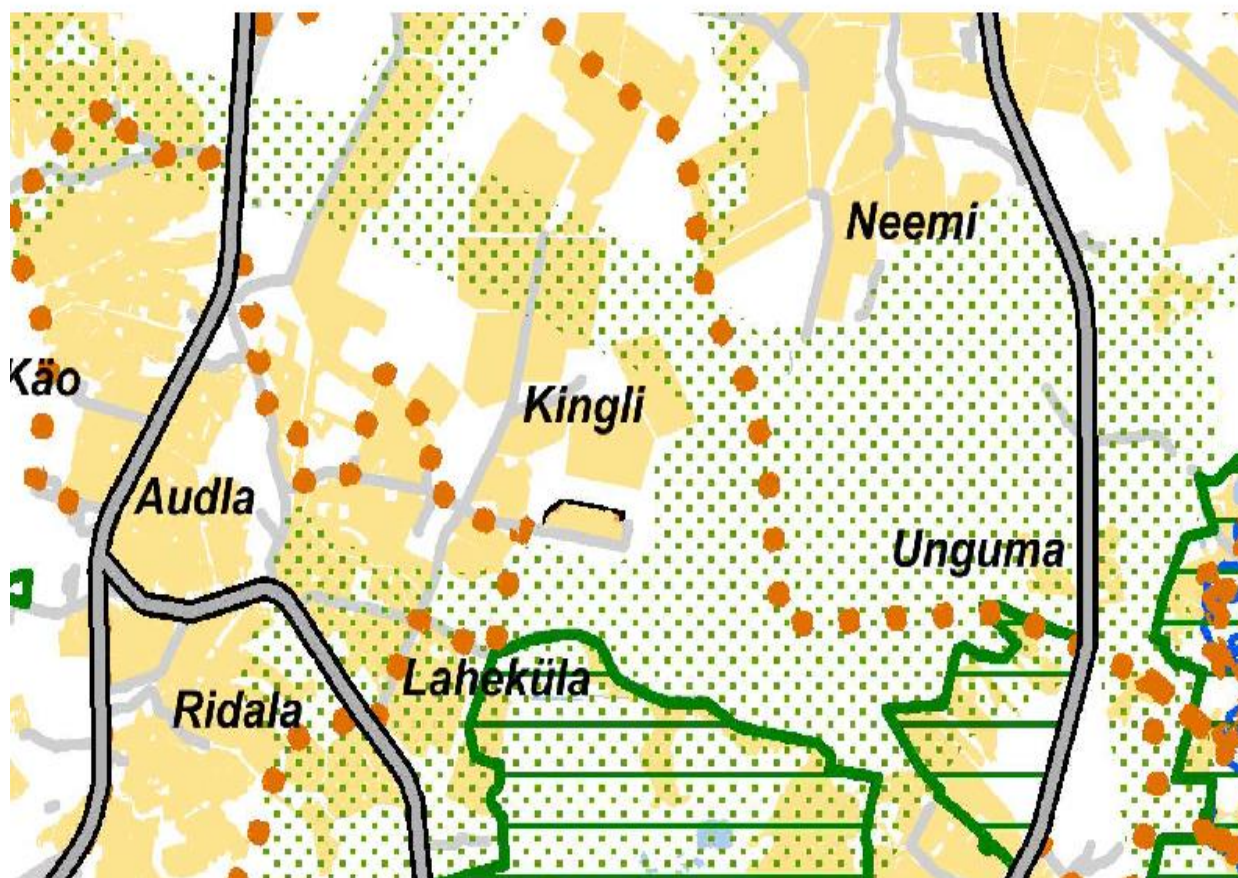
### **2.1. Üldlahendus**

Detailplaneeringu üldlahendus näeb ette Aasa, Oosi ja Valteri katastriüksustele ehitusõiguse määramise päikesepargi ja inverterjaama rajamiseks, kõrgepinge ühenduskaabli rajamise läbi Madise 38601:001:0087, Mäeotsa 38601:001:0191, Matu 38601:001:0109, 71401:001:3366, Kingli sootee 38601:001:0617 ja Aia 71401:001:3638 katastriüksuste ning alajaama rajamise Aia 71401:001:3638 katastriüksusele Orissaare – Valjala 35-110kV õhuliiniga ühendamiseks. Aasa, Oosi ja Valteri katastriüksuste sihtotstarve muutetakse 100% tootmiskaaks. Hoonestust planeeringualale ei planeerita. Päikeseelektrijaama tootmissuunaline võimsus on 20 MVA ja tarbimissuunaline võimsus 10 MVA.

### **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.



■ Väertuslikud põllud, boniteet > 35.

Joonis 2. Väljavõte Saare maakonnaplaneering 2030+ lisaks olevast teemaplaneeringu kaardist „Ruumilised väärtused“.

Saare maakonnaplaneeringu 2030+ ruumiliste väärtuste kaardi alusel asub planeeringuala osaliselt väärtuslikul põlumajandusmaal ja rohevõrgustiku alal. 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.

### **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 osaliselt väärtuslikud põllud, väärtuslik maastik ja roheline võrgustik.

Saare maakonnas loetakse väärtuslikuks põllumajandusmaaks haritava maa, püsirohumaa 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 põllumaade kaitse- ja kasutamistingimused:

- Väärtuslikke põllumaid 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.

Väärtusliku maastikuna on määratletud alad, millel on ümbritsevast suurem kultuurilis-ajalooline, esteetiline, looduslik, identiteedi- või puhkeväärtus.

Üldised tingimused väärtuslike maastike säilitamiseks on järgmised:

- Saarte traditsioonilise maastikupildi säilitamiseks on määrava tähtsusega pärandkoosluste (loopealsed, puisniidud, rannaniidud, aruniidud) jätkuv majandamine ja vajadusel taastamine. Põllu-, heina- ja karjamaad on vajalik hoida kasutuses.
- Hoida traditsioonilist maastikustruktuuri (üldine maakonna asustumuster, külade struktuur, teedevõrgustik ja maastiku väikeelemendid).
- Teede ja liinirajatiste asukohavalikul eelistada olemasolevaid trasse/koridore – teid, pinnasteid, elektriliine; õhuliinidele eelistada maakaableid.
- Maastikulised väikevormid nagu kiviaiad, tarad, üksikud puud ja väiksemad puudegrupid, alleed, kivihunnikud, endised talukohad, kui maastikku kujundavad elemendid, tuleb säilitada.

Roheline võrgustik on eri tüüpi ökosüsteemide ja maastike säilimist tagav ning asustuse ja majandustegevuse mõjusid tasakaalustav looduslikest ja poollooduslikest kooslustest koosnev süsteem tuumaladest ja neid ühendavatest rohekoridoridest. Rohelise võrgustiku toimimise kõige olulisem meede on võrgustiku terviklikkuse/sidususe tagamine. Vältida tuleks olulise ruumilise mõjuga ehitiste rajamist. Maakasutuse kavandamisel ja ehitustingimuste määramisel säilitada looduslike alade sidusus, vajadusel kavandada rohealade hõivamist leevendavad või kompenseerivad meetmed. Teede ja liinirajatiste asukohavalikul eelistada olemasolevaid trasse/koridore – teid, pinnasteid, elektriliine; õhuliinidele eelistada maakaableid.

Rohelise võrgustiku koridor asub Aasa ja Oosi kinnistutel ja osaliselt Valteri kinnistul. Rohevõrgustiku toimimiseks ja metsloomade vaba liikumise tagamiseks on paneelideala ja kraavide vahele planeeritud 4 m puhverala. Olemasolevaid kraave ei likvideerita. Nende korrashoid tagatakse võsa eemaldamisega kraavi servadest ja vajadusel puhastamisega.

### **2.2.3. Planeeringu vastavus üldplaneeringule**

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



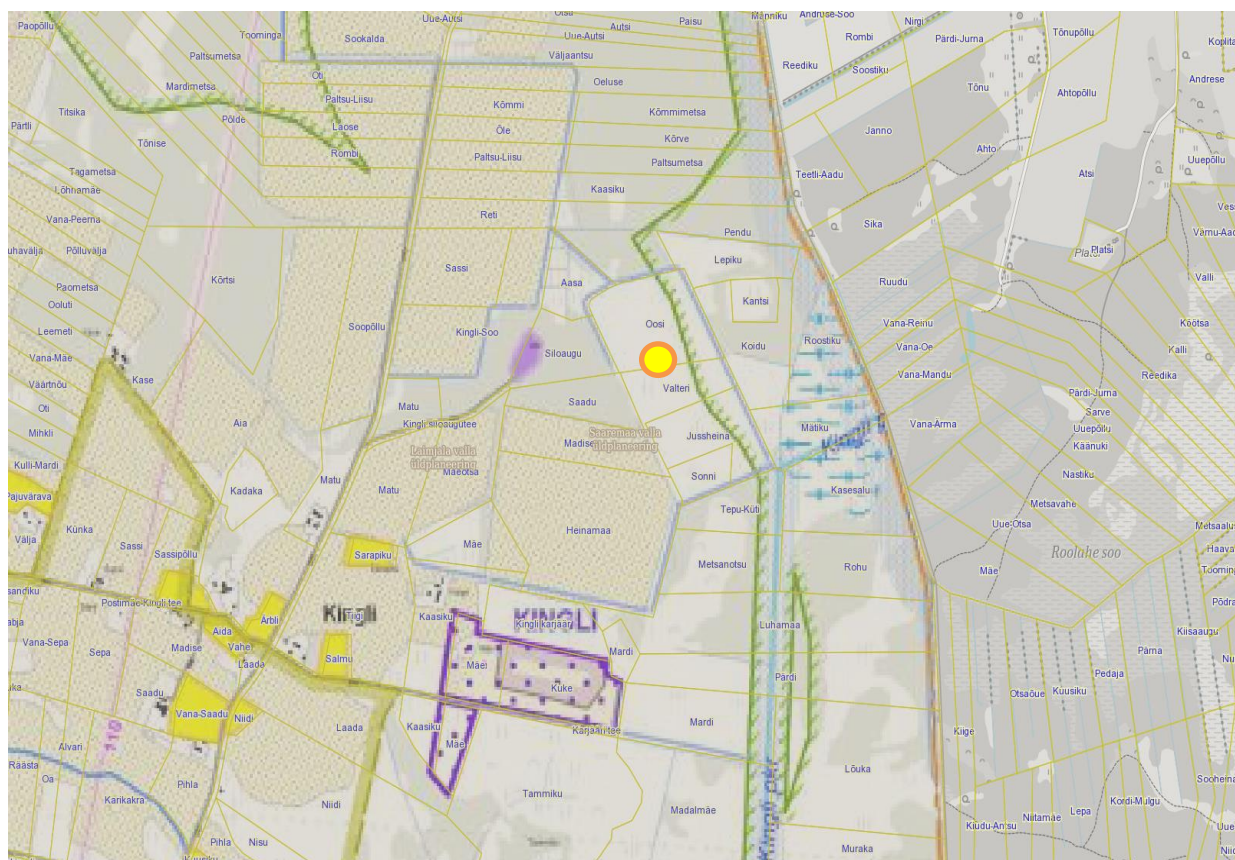
1. vältida olulise ruumilise mõjuga objektide rajamist;
2. planeeringutega maakasutuse kavandamisel ja ehitustingimuste määramisel säilitada looduslike alade sidusus;
3. teede ja liinirajatiste asukohavalikul eelistada olemasolevaid trasse/ koridore – teid, pinnasteid, elektriliine; õhuliinidele eelistada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

Rohevõrgustiku piirkonnas on päikesepaneelide ja kraavi vahele planeeritud 4 m laiune puhverala, mis tagab võimalike metsloomade vaba liikumise ja rohekoridori sidususe. Väikeulukitele liikumisvabaduse tagamiseks, saab päikesepargi piirde rajamisel valida piisava võrgusilma suuruse (ca 15-20 cm). Tulenevalt eelnevast saab päikesepargi rajamisel tagada roheline võrgustiku toimimise.


Planeeringuala asub suures osas maaparandushoiualal. Vastavalt ÜP seletuskirja p.3.12 tuleb maaparandussüsteemide kasutamisel lähtuda maaparandusseadusest. Maaparandussüsteemidel tehtavad muudatused maakasutuses tuleb kooskõlastada maaparandusbürooga (nüüdne Põllumajandus- ja Toiduamet). Üldplaneeringus päikesepaneelide rajamist ei ole käsitletud. ÜP seletuskirja ptk 3.4 kohaselt reserveeritakse tootmismaa arendamiseks olemasolevate tootmishoonete teenindusmaa, mis ei ole veel katastrisse kantud. Tootmismaa on lubatud kõikjal, kus seda ei välista kehtivatest õigusaktidest või sellest planeeringust tulenevad piirangud. Ptk 8.4. on toodud, et elamu-, tootmis- ja ärimaade arendamine toimub reeglina eraarendaja soovil ja rahastamisel.

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

Kuna ÜP maakasutuskaart ei määra planeeringualal maakasutuse juhtfunktsiooni, on detailplaneering üldplaneeringuga kooskõlas.



Joonis 3. Väljavõte Laimjala valla üldplaneeringu maakasutuse kaardist.

 Planeeringuala asukoht.

Planeeringualale rajatav päikesepark ei avalda olulist survet looduskeskkonnale ning ei põhjusta elustiku mitmekesisuse vähenemist. Planeeringualal väljaspool päikesepaneelide maa-ala võimaldatakse ka pärast detailplaneeringu realiseerumist põllumajanduslikku tegevust. Päikesepargi võimalikul amortiseerumisel ja tegevuse lõpetamisel on võimalik rajatistealust maad kasutusele võtta uuesti täies mahus maatulundusmaana.

#### **2.2.4. Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nendega arvestamise vajadus**

Planeeritava alal ja lähipiirkonnas varem koostatud ning kehtivad detailplaneeringud puuduvad.

### **2.3. Krundijaotus**

Käesoleva detailplaneeringuga Aasa, Oosi ja Valteri katastriüksusi ei jagata ja piire ei muudeta.

### **2.4. Projekteerimispehmoõtted ja ehitusõigus**

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

Päikesepargi rajamiseks vajaliku taristu koosseisu kuuluvad päikesepaneelid koos inverterjaama, jaotuskilpide ja kaablitega, lisaks alajaam ja kõrgepinge 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 ehitisealune pind on 10,67 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 kõrgepingekaabliga Aia kinnistule planeeritavasse alajaama ja edasi automaatselt 35-110 elektrivõrku. Ühendus teostatakse vastavalt Elering AS tehnilistele tingimustele ja liitumislepingule. Päikeseelektrijaama tootmissuunaline võimsus on 20 MVA ja tarbimissuunaline võimsus 10 MVA.

Päikesepaneel neelab 90-95% langevalt valguskiirgusest ehk peegeldusohht päikesepaneelidest sisuliselt puudub. Paneelid kaetakse poolmati klaasiga. Päikesepargi piiramiseks ja võimalikeks koduloomade karjatamiseks võib rajada metallkeevisaia kõrgusega kuni 2,0 m. Päikesepargi rajamiseks koostatakse peale detailplaneeringu kehtestamist eraldi tehniline projekt ja taotletakse ehitusluba.

### **2.5. Teedevõrk ja liikluskorraldus**

Planeeringualale pääseb munitsipaalomandis olevalt Kingli siloaugu teelt (kat.tunnus 38601:001:0616) läbi Siloaugu (kat.tunnus 71401:001:0164) kinnistu ja Karjääri teelt (kat.tunnus 38601:001:0501) Kaduramäe tee nr 3860186 kaudu läbi Kuke (kat.tunnus

38601:001:0302), Mardi (kat.tunnus 38601:001:0254), Pärdi (kat.tunnus 38601:001:0248), Luhamaa (kat.tunnus 38601:001:0586), Heinamaa (kat.tunnus 38601:001:0412), Sonni (kat.tunnus 38601:001:0588) ja Jussheina (kat.tunnus 38601:001:0142) kinnistute. Juurdepääsuteede kasutamine eeldab nimetatud kinnistutele reaalservituutide seadmist. Pendu (kat.tunnus 38601:001:0585) Lepiku (kat.tunnus 38601:001:0205) ja Koidu (kat.tunnus 38601:001:0203) kinnistule juurdepääs tagatakse läbi Aasa ja Oosi kinnistute teeservituudi seadmisega.

Juurdepääsutee peab omama päikesepargi detailide kohaletoimetamiseks ning edaspidiseks ekspluatatsiooniks vastavat kandevõimet ja võimaldama korraldada hooldus-, avarii- ja päästetegevust. 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. Parkimisala mõõtmetega 20x14 m on planeeritud Valteri kinnistule inverterjaama lähedusse.

## 2.6. Tehnovõrgud ja -rajatised

### Elekter

Planeeringualale rajatakse päikesepaneelid, inverterid, jaotuskilbid ja muu taristu taastuenergia tootmiseks. Maakaabelliinidele kehtib trassikaitsevöönd 1 m ulatuses mõlemale poole kaabli teljest. Kaabeldus rajatakse UV kaitsega. Alalisvoolu kaabeldus veetakse laiali päikesepaneelide konstruktsioonidel ning osaliselt maakaablitega. Kõik kaablid peavad olema rajatud kaablikaitsekõris. Vahelduvvoolu kaabeldus rajatakse vastavalt tootja paigaldusjuhisele, minimaalselt 70 cm sügavusele. Kaablikõri tugevusega 450N kaetakse pehme pinnasega ning 20 cm kõrgusele asetatakse ohutuslint.

Valteri kinnistule planeeritakse inverterjaam. Ühendus planeeritava alajaamaga Aia kinnistule teostatakse kõrgepingekaabliga. Planeeritav alajaam ühendatakse Orissaare – Valjala 35-110 elektri õhuliiniga vastavalt Elering AS tehnilistele tingimustele Kotka PV elektrivõrguga ühendamiseks. Vastavalt Vabariigi Valitsuse määruse "Elektrisüsteemi toimimise võrgueeskiri" § 19 lõikele 3 luuakse põhivõrguga uus võrguühendus nimipingel 110 kV või 330 kV. Elektrisüsteemi toimimise võrgueeskirja § 19 lõike 5 kohaselt määrab võrguettevõtja uue võrguühenduse loomise või olemasoleva võrguühenduse tarbimis- või tootmistingimuste muutmise korral võrgu konfiguratsiooni ja tehnilised parameetrid. Kõik põhivõrguga ühendamise seotud menetlused, sealhulgas liitumistaotluse esitamine, tuleb edastada läbi liitumiste e-keskkonna <https://egle.ee/>.

Elektritööde teostamiseks päikesepargis ja võrguühenduseks koostatakse eraldi tehniline projekt ning kooskõlastatakse kaablitrassi läbivate katastriüksuste omanikega.

### Side

Teleteenusteks kasutatakse Wifi või mobiilse interneti teenust.

### Veevarustus ja kanalisatsioon

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

### Sademevesi ja dreanaž

Päikesepargi maa-alal esinevad sademeveed suunatakse paneelidelt pinnasesse ja sealt edasi dreanažisüsteemi ning kraavitusse või immutatakse dreanaživabal maa-alal pinnasesse. Päikesepaneelide maa-alal jääb sademevete veerežiim sarnaseks planeeringueelsega, kuna toimivat maaparandussüsteemi ei muudeta ja tagatakse selle korrashoid.

Dreanažisüsteemi toimimisvalmidus peab olema tagatud kas drenide säilitamise ja hoiutöödega (kogujakraavide puhastamine võsast ja settest, dreanažisuudmete 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. Drenaaži vahetus läheduses teostada kaevetööd käsitsi. Kuna maaparanduse teostusjoonised on informatiivsed ja drenaaži asukoht on orienteeruv, siis saab looduses orienteeruda suudmete ja kaevude asukohtade järgi. Parkimisala tuleb võimalusel rajada ülalpool drenaažisüsteemi kasutades geokomposiiti. Juhul, kui rahjamissügavus on suurem, tuleb parkimisala alla jääv savitoru asendada sama siseläbimõõduga plastoruga (rõngasjäikus SN 4), et vältida hilisemaid drenaažiprobleeme (nt läbivajumine, purunemine). Savitoru ühendamine plasttoruduga teostada vastavaid muhve kasutades. Kollektori lõhkumine on keelatud, sest selle tagajärjel halvendatakse kõrval asuvate katastriüksuste kuivendussüsteemi toimimist, st tekib liigniiskus. Päikesepargi ühenduskaabel planeeritava alajaamaga Aia kinnistul läbib Madise (38601:001:0087) kinnistut, kus asub samuti maaparandussüsteem AUDLA IV-V. Maakaabli rajamiseks koostada geodeetiline alusplaan ja ehitusprojekt ning kooskõlastada Põllumajandus- ja Toiduametiga. Ehitustööde käigus vigastatud drenaaž tuleb nõuetekohaselt taastada ja maaparandussüsteem peab peale ehitustöid jääma nõuetekohaselt toimima.

## **2.7. Piirded, haljastus ja heakord**

Planeeritav maa-ala on osaliselt põllumajanduslikust tootmisest väljas ja osaliselt kasutatakse rohttaimede varumiseks. Planeeringualal säilitatakse maksimaalselt päikesepaneelide asukohtadest kõrvale jääv looduslik keskkond. Päikesepaneelide read on soovitatav paigaldada vahemaaga ca 10 m, võimaldades ridade vahel heina niitmist, rohttaimede varumist ja loomade karjatamist. Paneelide grupid paigaldada tugivaiadele/postidele maapinnast alates 80 cm, et oleks võimalik niita vm koristus. Paneeliridade ja külgnevate kraavide vahele on planeeritud min 4 m laiune koridor, tagamaks ulukite liikumise, põllumajandustehnika liikumise, kraavide püsivuse ning hooldamise võimaluse. Paneelide kohaletoomine ja paigaldamine planeerida kuivemale perioodile või külmunud maapinnaga, et võimalikult vähe sealset pinnast kahjustada. Päikesepargi ja seda teenindava taristu rajamisel tekkivad ehitusjäätmel tuleb käidelda sorteeritult. Demonteerimisel peab koostama nõuetele vastava ja kooskõlastatud lammutusprojekti, mille alusel väljastatakse ehitusluba rajatise lammutamiseks.

Päikesepargi piiramiseks ja võimalikeks koduloomade karjatamiseks võib rajada loodusesse sulanduva värvitooniga metallkeevisaia kõrgusega kuni 2,0 m. Väikeulukitele liikumisvabaduse tagamiseks, saab piirde rajamisel valida piisava võrgusilma suuruse (ca 15-20 cm). Rajada on lubatud ka ajutisi elektrikarjuseid.

Jäätmekäitlus korraldatakse vastavalt Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjale.

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

## **2.8. Keskkonnakaitse tingimused**

Planeeringuala paikneb keskmiselt kaitstud põhjaveega alal ja osaliselt Aasa kinnistul nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Reostatud pinnase kohta andmed puuduvad. Planeeritaval alal puuduvad kaitsealused loodusobjektid, muinsuskaitsealused objektid ja kultuurimälestised. Planeeringuala on osaliselt põllumajanduslikus kasutuses heinamaana, valdavalt madala taimestikuga, domineerivaks on kõrrelised. Maa-ala põhjapoolses osas Aasa kinnistul esineb looduslik rohumaa, metsamaa, puuderead ja võsa. Vastavalt detailplaneeringu põhijoonisele

(joonis DP3) kuuluvad kõrghaljastus ja puuderead osaliselt likvideerimisele. Lõunapoolne osa Oosi ja Valteri kinnistul on osaliselt kaetud kõrkjastikuga. Planeeringualal esinevad kraavid on osaliselt võsastunud. Päikesepargi planeerimisel lähtutakse seisukohast, et maaparandussüsteemina kasutatavat drenaaži paigutust ei muudeta. Pinnastööde teostamisel jäävad ehitiste rajamissügavused rajatud drenaažist (0,9-1,3 m maapinnast) kõrgemale. Planeeringualal ei paikne riigile kuuluvat maavara ning planeeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne otseselt maavara või maa-ainese kaevandamist.

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. Kavandatud 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 seadmete pisemaid hooldustöid.

## **2.9. Vertikaalplaneerimine**

Olemasolevaid maapinna kõrguseid planeeringualal ei muudeta. Sademeveed immutatakse läbi pinnase drenaažisüsteemi 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“

Päätetehnikaga juurdepääs planeeringualale on võimalik munitsipaalomandis olevatelt Kingli siloaugu teelt nr 3860189 ja Karjääri teelt nr 3860024 läbi eraomandis olevate juurdepääsuteede.

Lähim avalik tuletõrje veevõtukoht nr 7074 asub Käo küla Toome kinnistul. Planeeringualast asub veevõtukoht ca 4 km kaugusel.

## **2.11. Reaalservituudid ja isiklikud kasutusõigused**

Juurdepääsu tagamiseks planeeringualale esitatakse ettepanek Siloaugu, Jussheina, Sonni, Heinamaa, Luhamaa, Pärdi, Mardi ja Kuke kinnistute omanikele juurdepääsutee servituudi seadmiseks kinnistu igakordse omaniku kasuks. Pendu, Lepiku ja Koidu kinnistutele juurdepääs

tagatakse läbi Aasa ja Oosi kinnistute teeservituudi seadmisega. Tee väljaehitamise kohustus sõlmitakse kokkuleppeliselt maaomanikega.

Tabel 2 Servituutide määramise vajadus

<b>valitsev krunt või asutus, mille kasuks on tehtud ettepanek seada servituut</b>	<b>teeniv kinnisasi/ krunt, millele tehakse ettepanek seada servituut</b>	<b>servituut</b>	<b>märkus</b>
Aasa 38601:001:0451	Siloaugu 71401:001:0164	Teeservituut	Juurdepääsutee kasutamiseks
Oosi 38601:001:0450	Siloaugu 71401:001:0164	Teeservituut	Juurdepääsutee kasutamiseks
Valteri 71401:001:3164	Jussheina 38601:001:0142	Teeservituut	Juurdepääsutee kasutamiseks
Valteri 71401:001:3164	Sonni 38601:001:0588	Teeservituut	Juurdepääsutee kasutamiseks
Valteri 71401:001:3164	Heinamaa 38601:001:0412	Teeservituut	Juurdepääsutee kasutamiseks
Valteri 71401:001:3164	Luhamaa 38601:001:0586	Teeservituut	Juurdepääsutee kasutamiseks
Valteri 71401:001:3164	Pärdi 38601:001:0248	Teeservituut	Juurdepääsutee kasutamiseks
Valteri 71401:001:3164	Mardi 38601:001:0254	Teeservituut	Juurdepääsutee kasutamiseks
Valteri 71401:001:3164	Kuke 38601:001:0302	Teeservituut	Juurdepääsutee kasutamiseks
Pendu 38601:001:0585	Aasa 38601:001:0451, Oosi 38601:001:0450	Teeservituut	Juurdepääsutee kasutamiseks
Lepiku 38601:001:0205	Aasa 38601:001:0451, Oosi 38601:001:0450	Teeservituut	Juurdepääsutee kasutamiseks
Koidu 38601:001:0203	Aasa 38601:001:0451, Oosi 38601:001:0450	Teeservituut	Juurdepääsutee kasutamiseks
Valteri 71401:001:3164	Madise 38601:001:0087	Isiklik kasutusõigus	Tehnovõrgu või rajatise rajamiseks või hooldamiseks
Valteri 71401:001:3164	Mäeotsa 38601:001:0191	Isiklik kasutusõigus	Tehnovõrgu või rajatise rajamiseks või hooldamiseks
Valteri 71401:001:3164	Matu 38601:001:0109	Isiklik kasutusõigus	Tehnovõrgu või rajatise rajamiseks või hooldamiseks
Valteri 71401:001:3164	Kingli sootee 38601:001:0617	Isiklik kasutusõigus	Tehnovõrgu või rajatise rajamiseks või hooldamiseks
Valteri 71401:001:3164	Matu 71401:001:3366	Isiklik kasutusõigus	Tehnovõrgu või rajatise rajamiseks või hooldamiseks

Valteri 71401:001:3164	Aia 71401:001:3638	Isiklik kasutusõigus	Tehnovõrgu või rajatise rajamiseks või hooldamiseks
---------------------------	-----------------------	-------------------------	--------------------------------------------------------

## 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. Katastriüksuste sihtotstarbe muutmine 100% tootmiskaaks
2. Juurdepääsuteede ja tehnovõrkude servituutide/isiklike kasutusõiguste seadmine
3. Ehitusprojekti koostamine ja ehitusloa taotlemine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule
4. Päikesepargi ja sellega seotud vajaliku taristu rajamine
5. Kasutusloa taotlemine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule
6. Päikesepargi amortiseerumisel ja võimalikul paneelide likvideerimisel taastuenergia tootmine lõpetatakse ning maakasutus taastatakse planeeringueelsele olukorrale sihtotstarbega maatulundusmaa

#### 4. KRUNTIDE EHTUSÕIGUS

**Aasa:**

- Maksimaalne ehitisealne pind krundil: 1,86 ha;
  - Ehitise maksimaalne planeeritav kõrgus maapinnast: 5,0 m;
- Krundi kasutamise sihtotstarve ja osakaal OE100% elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa, katastriüksuse sihtotstarve ja osakaal T100% tootmismaa

**Oosi:**

- Maksimaalne ehitisealne pind krundil: 6,01 ha;
  - Ehitise maksimaalne planeeritav kõrgus maapinnast: 5,0 m;
- Krundi kasutamise sihtotstarve ja osakaal OE100% elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa, katastriüksuse sihtotstarve ja osakaal T100% tootmismaa

**Valteri:**

- Maksimaalne ehitisealne pind krundil: 2,80 ha;
  - Ehitise maksimaalne planeeritav kõrgus maapinnast: 5,0 m;
- Krundi kasutamise sihtotstarve ja osakaal OE100% elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa, katastriüksuse sihtotstarve ja osakaal T100% tootmismaa