



DP Projektbüro OÜ
Reg.kood 11217547
EEP000710 (26.04.2006)

Huvitatud isik: Five Wind Energy OÜ
Sadama tee 26, Nasva alevik, Saaremaa vald 93872

Töövõtja: DP Projektbüro OÜ
Rohu 5, Kuressaare 93819

SAARE MAAKOND, SAAREMAA VALD, LAHEKÜLA,
LAHERITSU KINNISTU
Kat.tunnus 71401:001:3676

DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUS
TÖÖ NR. 10-23-DP

Koostajad: Alar Oll
Janika Jürgenson

Esitatud: dets.2023

KURESSAARE 2023

LAHERITSU DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUSE SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu üldesmärgid

Katastriüksuse sihtotstarbe muutmise vajaduse määramine, katastriüksusele ehitusõiguse määramine päikesepargi ja seda teenindava taristu (päikesepaneelid, alajaam, inverterid, ühenduskaablid) rajamiseks, liikluskorralduse põhimõtete määramine, 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 Laheküla põhjapoolses osas Kuressaare-Kihelkonna-Veere riigitee lähedal. Laheritsu katastriüksus pindalaga 9,96 ha piirneb põhja poolt Mõisa tee 9, Pargi tee 7, Sidema tee 6, Sidema tee 7, Kuuse põik 8, Kuuse põik 5, Kuuse põik 6, Kuuse tee ja 78 Kuressaare-Kihelkonna-Veere tee katastriüksustega, lõuna poolt Kahu ja Kotka katastriüksustega, ida poolt Kriisi ja Tööstuse katastriüksustega ja lääne poolt Mäe katastriüksusega. Kõlvikuliselt koosseisult koosneb Laheritsu katastriüksus 7,99 ha haritavast maast, 1,46 ha metsamaast ja 0,51 ha muust maast. Käesolevaks ajaks on haritav maa kasutusest väljas ja võsastunud. Olemasoleva katastriüksuse sihtotstarbe on maatulundusmaa 100%. Planeeringualal ei asu vääriselupaiku, Natura 2000 võrgustiku alasid ega muid kaitsealuseid loodusobjekte, samuti puuduvad muinsuskaitsealused objektid ning kultuurimälestised. Planeeringuala läbib Sikassaare-Nasva 35kV õhuliin, rajatud on kraavitus ja põhjapoolses osas Sidema planeeringuala lähedal registreerimata piirdeaiad ning väikeehitised. Juurdepääs planeeringualale on võimalik munitsipaalomandis olevalt Kuuse teelt.

3. Üldplaneeringust tulenevate teemade kirjeldus

Planeeringualal kehtib Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering (ÜP). ÜP kohaselt on planeeringuala maakasutuse juhtotstabeaks haljasmaa, puhkeotstarbeline ala ja kaubandus-teenindusala.

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. Looduslik haljasmaa väljaspool linna administratiivpiire on hajaasustusmaa. Hajaasustuses antakse ehitusõigus kinnistule, mille ehitusala ei paikne planeeringuga määratud rohevõrgustiku tuumalal, toetuskõlbulikul põllumaal ega inventeeritud vääriselupaiga alal.

Laheritsu detailplaneeringuga kavandatakse päikesepark ÜP kohasele haljasmaa juhtotstarbega maa-alale.

Puhkeotstarbelisel alal asub Kellamäe mõisa park, mis on lisatud väärtuslike maastikuelementide nimekirja. Tingimused ehitiste püstitamiseks ühisplaneeringuga ettenähtud puhkeotstarbelisele alale seatakse detailplaneeringuga. Park tuleb hoida hoonestamata ja avalikus kasutuses. Päikeseparki puhkeotstarbelisele alale ei planeerita.

Kaubandus-teenindusala asub planeeringuala põhjapoolses osas, kuhu päikeseparki samuti ei planeerita.

Ruumilise arengu mõistes jääb planeeringuala lisaks tootmismaale põllumajandusliku tegevusega maa-alaks, võimaldades päikesepaneelidest vabal territooriumil loomakasvatust või rohttaimede kogumist. Eelduseks on maa-ala võsast puhastamine ja kuivendamine, kinnikasvanud kraavide likvideerimine ja uute kraavide rajamine. Päikesepaneelide demonteerimise järgselt tuleb maa võtta kasutusse uuesti haljasmaana ning maa sihtotstarve muuta maatulundusmaaks.

4. Planeeritava ala kontaktvööndi analüüs.

Planeeringuala kontaktvööndit iseloomustab põhja poolt üldplaneeringu järgne tiheasustusala elamumaadega, kuhu on rajatud Sidema detailplaneeringu tulemusel aiamaajade piirkond. Osaliselt on sealne hoonestus kasutusele võetud elamutena. Ida pool Tööstuse kinnistul asub Kellamäe ehitismaterjalide kauplus koos laomajandusega. Lõuna pool asub hoonestatud Kahu elamumaa kinnistu. Ülejäänud lähiala kontaktvööndis asuvad võsastunud ja osaliselt metsastunud endised rohumaad. Planeeringuala lähipiirkonda (edela ja ida suunas) jäävad kesk- ja kõrgepinge õhuliinid.

Päikesepargi elementidena kasutatakse päikesepaneele, mis avaldavad visuaalset mõju avalikule ruumile ja elamualadele. Lähim elamumaa (Kuuse põik 8, kat. tunnus 34801:005:0104) jääb planeeritavast päikesepargist ca 43 m kaugusele põhja poole. Lähim avalik tee (Kuuse tee) jääb planeeritavast päikesepargist ca 65 m kaugusele põhja poole. Päikesepargi ja elamualade vahel kahel pool kraavi asuvad puuderivid kuuluvad säilitamisele, leevendades võimalikku visuaalset häiringut. Päikesepargist lõuna pool asuval Kahu kinnistul eeldatav visuaalne häiring puudub, kuna planeeritav päikesepark jääb elamust ca 50 m kaugusele kõrghaljastuse taha.

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

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

5. Kruntide moodustamine

Laheritsu katastriüksuse jagamist ja piiride muutmist ei planeerita.

6. Katastriüksuste ehitusõigus

EHR registreeringute andmetel Laheritsu kinnistul hoonestus puudub. Rajatistest asub kinnistul Sikassaare-Nasva 110kV õhuliin (EHR kood 221264422), keskpinge maakaabel ja sidekaabel. Registreerimata ehitistest asuvad planeeringuala põhjapoolses osas piirdeaiad ja väikeehitised.

Päikesepargi rajamiseks vajaliku taristu koosseisu kuuluvad päikesepaneelid koos inverterite, jaotuskilpide ja madalpingekaablitega, 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 ehitisealune pind on 5,07 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.

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 või piirata elektrikarjusega. Päikesepargi rajamiseks koostatakse peale detailplaneeringu kehtestamist eraldi tehniline projekt.

Rajatised projekteeritakse terviklikult koos haljastuse, piirete, maastiku, teede jm ruumielementidega. Projekteerimisel arvestatakse ümbritseva miljöö, väljakujunenud ruumistruktuuri ja maastikuliste võimalustega.

7. Teedevõrk ja liikluskorraldus

Katastriüksusele pääseb 78 Kuressaare-Kihelkonna-Veere teelt läbi munitsipaalomandis oleva Kuuse tee. Mahasõit Kuuse teelt, juurdepääsutee ja teenindusplatsid rajatakse päikesepargi ehitusperioodiks. Päikesepargi teenindamiseks ja ekspluatatsiooniks pole transpordivahenditega juurdepääs vajalik. Päikesepargi amortiseerumisel ja võimalikul likvideerimisel kasutatakse ehitusaegse juurdepääsu asukohta.

8. Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustuse ja kanalisatsioonirajatisi ei planeerita. Ehitustegevuse käigus kasutatakse ajutisi lahendusi - joogiveepaagid ja kuivkäimlad.

9. Elektrivarustus

Elektrivarustuseks ja päikesepargi ühendamiseks võrguga taotletakse Elektrilevi OÜ-lt tehnilised tingimused. Planeeringualale rajatakse uus alajaam koos teenindava taristuga ja ühendatakse 10 kV keskpinge õhuliiniga. Elektritööde teostamiseks planeeringualal koostatakse eraldi tehniline projekt.

10. Sidevarustus

Teleteenusteks kasutatakse Wifi või mobiilse interneti teenust.