



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

Planeeringu koostamise tellija ja huvitatud isik: OÜ Powerwind
Väike-Ameerika tn 33-2, Tallinn Harjumaa 10129
rain@pm.ee, +372 5222226

SAARE MAAKOND, SAAREMAA VALD, SIKASSAARE KÜLA
UUEVÄRAVA KATASTRIÜKSUS
UUEVÄRAVA DETAILPLANEERING
TÖÖ NR 02-24-DP

Algatatud 14.05.2024 korraldusega nr 2-3/483

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

Versiooni kuupäev: 16.05.2025

KURESSAARE 2024

SISUKORD

MENETLUSDOKUMENDID

SELETUSKIRI	3
<u>1. LÄHTESITUATSIOON</u>	3
<u>1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid</u>	3
<u>1.2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk</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>	7
<u>2.1. Üldlahendus</u>	7
<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. Planeeringujärgne krunt</u>	10
<u>2.4. Projekteerimispõhimõtted ja ehitusõigus</u>	10
<u>2.5. Teedevõrk ja liikluskorraldus</u>	11
<u>2.6. Tehnovõrgud ja -rajatised</u>	12
<u>2.7. Piirde, haljastus ja heakord</u>	13
<u>2.8. Keskkonnakaitselised tingimused</u>	14
<u>2.9. Vertikaalplaneerimine</u>	15
<u>2.10. Tuleohutusnõuded</u>	15
<u>2.11. Reaalservituudid ja isiklikud kasutusõigused</u>	15
<u>2.12. Kuritegevuse riskide ennetamine</u>	16
<u>3. PLANEERINGU ELLUVIIMINE</u>	16
<u>4. KRUNDI EHITUSÕIGUS</u>	17

LISAD

Ruumiline illustratsioon

JOONISED

DP1 Asendiskeem M 1:10000

DP2 Tugijoonis M 1:1000

DP3 Põhijoonis tehnovõrkudega M 1:1000

SELETUSKIRI

1. LÄHTESITUATSIOON

Planeeringu nimetus: Uuevärava detailplaneering

Huvitatud isik: OÜ Powerwind

Planeeringuala ligikaudne suurus: 8,8 ha

1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid

Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid:

- Detailplaneeringu algatamise taotlus 08.04.2024;
- Saaremaa Vallavalitsuse 14.05.2024 korraldus nr 2-3/483 „Sikassaare külas Uuevärava 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 06-23-G;
- Põllumajandus- ja Toiduameti 02.05.2024 kiri nr 6.2-6/3293-1 „Arvamus Sikassaare küla Uuevärava detailplaneeringu algatamiseks“;
- Päästeameti 03.05.2024 kiri nr 7.2-3.4/2311-2 „Päästeameti Lääne päästkeskuse seisukohad Sikassaare külas Uuevärava detailplaneeringu algatamisele“;
- Transpordiameti seisukoht 29.04.2024 nr 7.2-2/24/6802-1;
- 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);
- Asjaõigusseadus (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 Vallavalikogu 26.08.2022 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, projekteerimismid ja eesti Standardid (EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine“; EVS 843:2016 „Linnatänavad“ jne).

1.2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on lisaks püstitamisel olevale elektrituulikule ehitusõiguse määramine päikesepargi rajamiseks, salvestuskonteinerite paigaldamiseks 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 Uuevärava katastriüksusele elektrituulik Vestas 52/850 maksimaalse võimsusega 0,85 MW, torni kõrgusega kuni 65 m, rootori diameetriga kuni 32 m.

Uuevärava detailplaneeringuga Tiigi ja Sarapupõllu katastriüksuse kehtivat planeerimislahendust ei muudeta. 21.06.2023 väljastas Saaremaa Vallavalitsus ehitusloa nr 2312271/05071 elektrituuliku rajamiseks Uuevärava katastriüksusele. Planeeringualale pääseb 21140 Kuressaare-Sikassaare teelt läbi eraomandis olevate Sikassaare-Upa tee L1, Haagi, Metalliaäre, Liivaääre, Soomi ja Tiigi katastriüksuse ning läbi riigiomandis oleva Kuressaare metskond 90 katastriüksuse. EHR-s on Uuevärava katastriüksusel registreeritud juurdepääsutee (EHR kood 220530319) ja elektrituulik (EHR kood 221427157). Registreerimata rajatistest asuvad katastriüksusel дренаžitorustik, kesk- ja madalpingekaablid ning keskpinge õhuliin. Uuevärava katastriüksus pindalaga 87964 m² piirneb põhja poolt Põllüääre ja Laasimetsa katastriüksustega, lõuna poolt Sarapupõllu ja Käenometsa katastriüksustega, ida poolt Vene ja Käenometsa katastriüksustega ja lääne poolt Luguse ning Tiigi katastriüksustega. Kõlvikuliselt koosseisult koosneb Uuevärava katastriüksus 67345 m² haritavast maast, 11317 m² metsamaast ja 9302 m² muust maast. Olemasoleva katastriüksuse sihtotstarve on maatulundusmaa 100%. Planeeringualal ei asu vääriselupaiku, Natura 2000 võrgustiku alasid ega muid kaitsealuseid loodusobjekte, samuti puuduvad muinsuskaitsealused objektid ning kultuurimälestised. Planeeringualast ca 330 m loode 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.

Käesolevaks hetkeks on Sikassaare Poldri Maaparandusühistu asutatud ja ühistu põhikirjas on sätestatud poldriala maaparandussüsteemide toimimine ja maade sihtotstarbeline kasutamine ning ühistu liikmete ühiste huvide esindamine, kaasa arvatud kulude kandmine.

Joonis 1. Planeeringuala asendiskeem (Alus: Maa-ameti X-Gis kaardiserver, mai 2024)



1.4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning ruumilise arengu eesmärgid

Planeeringuala kontaktvööndit iseloomustab dreanaži ja kraavitustega põllumajandusmaa Uuevärava katastriüksusest põhja, lõuna ja lääne pool ning metsamaad ida pool. Piirkonna katastriüksuste sihtotstarbed on valdavalt maatulundusmaad, Sarapupõllu ja Tiigi katastriüksusel osalise tootmismaad sihtotstarbega. Lähipiirkonda on rajatud taastuenergia tootmisele orienteeritud tootmisüksused- elektrituulik Tiigi katastriüksusel ja elektrituulikud ning päikesepark Sarapupõllu katastriüksusel. Vastavalt kehtivale Uuevärava, Tiigi ja Sarapupõllu detailplaneeringule (töö 01-18-DP) on Uuevärava katastriüksusele planeeritud elektrituulik ja Tiigi katastriüksusele kasvuhooned. Tiigi katastriüksusele on lisaks planeeritud päikesepark.

Detailplaneeringu 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, tootmiskonteinerite ja neid teenindava 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 keskkonnanähäringuid. Päikesepargi elementidena kasutatakse päikesepaneele, mis avaldavad visaalset mõju avalikule ruumile ja elamualadele.

Tootmiskonteinereid kasutatakse taastuval energiaallikatel põhineva nn rohelise vesiniku, soojuste ja elektri tootmiseks. Elektri- ja soojusenergia toodetakse konteinerlahendustes taastuenergiat töötavate generaatorite abil. Rohevesiniku tootmine on lahendus taastuenergia salvestamiseks pikemaks perioodiks või tarbimisse suunamiseks. Rohevesinikku toodetakse vee elektrolüüsi abil ja tootmisprotsess keskkonnale ohtu ei tekita. Rohevesiniku tootmisel ja

kasutamisel ei teki lämmastiku- ega väevliühendeid ning selle kasutuselevõtt võib ulatuslikult vähendada kasvuhoonegaaside hulka tööstuses, transpordis ja energiatootmises. Vesinik toodetakse konteinerites salvestuselementidesse, mille ladustatav kogumaht jääb alla 0,5 t. Rohevesiniku tootmise ja tarbimisega kaasneb piirkonnas mõningane liiklussageduse kasv.

Lähim elamumaa hoonestus (Sikassaare küla, Metsa elamu, 27003:001:1008) jääb planeeringualast ca 600 m kaugusele lääne poole. Planeeringuala ja elamu vahele jäävad põllumaad ning ca 40 m laiune metsapuhver, millest tingitult võimalik visuaalne häiring puudub. Planeeringualast põhja pool, kus eeldatav visuaalne häiring võib olla kõige suurem, elumaa puuduvad. Tootmisüksus on vaadeldav Sikassaare-Upa erateelt ca 300 m kauguselt. Ruumilise arengu mõistes jääb planeeringuala lisaks tootmismaale põllumajandusliku tegevusega maa-alaks, võimaldades tootmisüksustest vabal territooriumil loomakasvatust või rohttaimede kogumist. Üldplaneeringu järgselt on planeeringuala ja selle lähiumbrus haljasmaa juhtotstarbega ala, kus lubatud sihtotstarbed on maatulundusmaa, sotsiaalmaa ja elumaa. Kuna detailplaneeringuga kavandatav taastuvenergia tootmise ala hõlmab katastriüksuse pindalast vähem kui 45%, 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. Taastuvenergia tootmiseks vajalike rajatiste amortiseerumisel või nende eluea lõppemisel need demonteeritakse või vahetatakse välja uuemate vastu. Tegevuse lõpetamisel tuleb maa võtta kasutusse uuesti põllumajandusmaana ning tootmismaad sihtotstarve muuta maatulundusmaaks.

Planeeringuala lähiumbruses ei asu sellise funktsiooniga hoonestust, mida kavandatav taastuvenergia tootmine võiks häirida. Tiigi ja Sarapupõllu katastriüksustele on rajatud taastuvenergia tootmiseks vajalikud rajatised (elektrituulikud, päikesepark ja tootmiskonteinerid).

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 taastuvenergiaallikatele, kaasa arvatud päikeseenergeetika ja rohevesiniku tootmine.

Detailplaneeringu eesmärkide elluviimine annab tulenevalt roheleppesest piirkonnale lisaväärtusi elektrienergia ja rohevesiniku tootmiseks ning 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
Uuevärava	Eraomand	87964 m ²	Maatulundusmaa 100%	27003:001:0116	3027634

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. Maaparandussüsteemi maa-ala "Sikassaare polder"
5. Väärtuslikud maastikuelemendid, väärtuslikud põllumaad (üldplaneeringu kohane)

2. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM

2.1. Üldlahendus

Detailplaneeringu üldlahendus näeb ette lisaks püstitamisel olevale elektrituulikule ehitusõiguse määramise päikesepargi rajamiseks, tootmiskonteinerite paigaldamiseks taastuvenergia, soojuste ja rohevesiniku tootmise eesmärgil ning katastriüksuse sihtotstarbe muutmise vajaduse määramiseks.

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 rohevõrgustiku alal ja väärtuslikul põllumajandusmaal. Teemaplaneeringu elluviimine toimub peamiselt läbi üldplaneeringute ja üldplaneeringu alusel koostatud detailplaneeringute. Vastavalt maakonnaplaneeringule on Saare maakonnas keskmisest väiksemast pilvisusest ja suuremast albeedist tingituna Eesti parim potentsiaal päikeseenergia tootmiseks. Määravaks teguriks üle 50 kW võimsusega päikeseparkide rajamisel on piisava tugevuse ja võimsusega elektriliinide ning alajaamade olemasolu ja kaugus neist. Päikeseparkide rajamiseks sobilikena tuleb käsitleda elektriliinide ja alajaamade vahetus läheduses asuvaid lagedaid ja vähemetsaseid alasid. Uuevärava katastriüksuse lähedale Sarapupõllu katastriüksusele on rajatud alajaam ja võrguühendus võimalikuks elektriliitumiseks. 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 roheline võrgustik. Saare maakonnas loetakse väärtuslikuks põllumajandusmaaks haritava maa, püsirohumaa ja püsiluhtude all olev maa-ala, mis moodustab ühtse põllumajandusmaa massiivi, mille boniteet on võrdne või suurem Saare maakonna kaalutud keskmisest boniteedist, milleks on 35 hindepunkti.

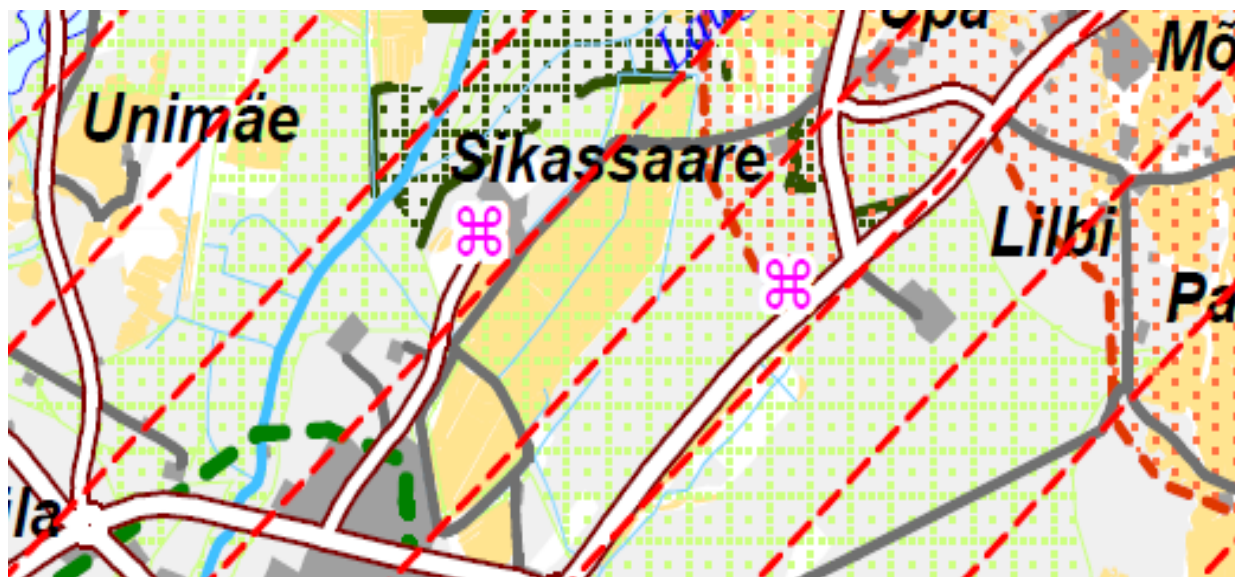
Väärtuslike põllumaade kaitse- ja kasutamistingimused:

- 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.

Planeeritav ehitustegevus hõlmab Uuevärava katastriüksusest alla 45% maa-ala ja seetõttu on võimalik suuremas osas planeeringualast kasutada põllumajandusmaana. 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- võimalikku loomasööda varumist või kariloomade karjatamist. Rohevesiniku ja taastuvenergia tootmiseks vajalike ehitiste (konteinerid, alajaam, teenindusplats) pind moodustab planeeritavast krundist ca 0,2 ha, mis planeeringualale jääva põllumajandusmaa mastaape arvestades on väikesemahuline.

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 tuleb eelistada olemasolevaid trasse/ koridore – teid, pinnasteid, elektriliine; õhuliinidele eelistada maakaableid. Rohevõrgustiku toimimiseks ja metsloomade vaba liikumise tagamiseks säilitatakse ehitustegevusest vabal maa-alal olemasolev looduslik keskkond- kõrghaljastus, põllumajandusmaa, kraavitus. Väikeulukitele tagatakse liikumine planeeritavates piiretes hõreda tihedusega paneele kasutades või metallkeevisaiaist piirete asendamine elektrikarjustega.



■ Väärtuslikud põllud, boniteet > 35.

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

2.2.3. Planeeringu vastavus üldplaneeringule

Planeeringualal kehtib Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering (kehtestatud Kaarma Vallavolikogu 25. jaanuari 2012. a määrusega nr 1 „Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu kehtestamine“, edaspidi ühisplaneering). Ühisplaneeringu 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

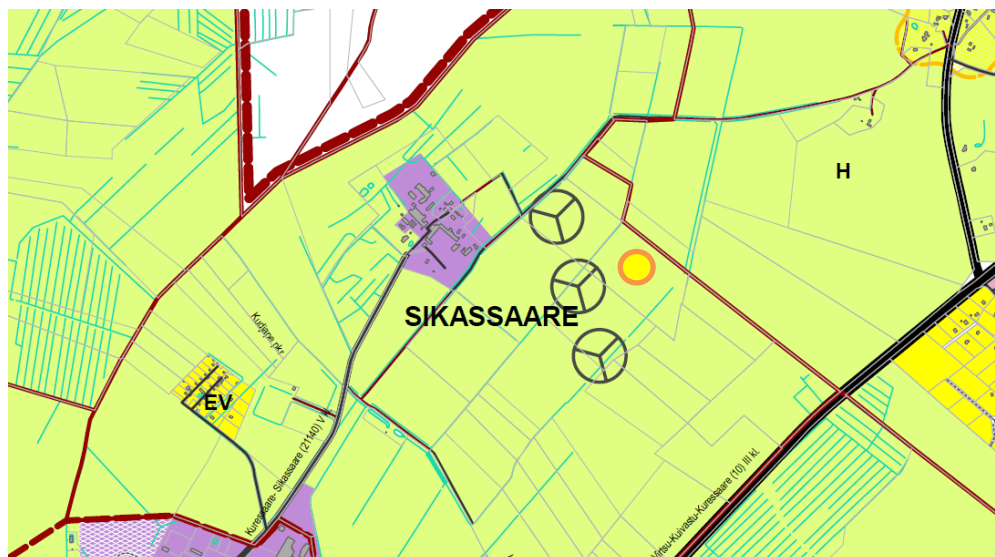
majandatakse metsa, rannakarjamaad ja niidud on elementaarse hoolduse all ka edaspidi, võimaldades igameheõiguse kohaselt avalikku kasutust. Ühisplaneeringust tulenevalt on Sikassaare polder väärtuslik maastikuelement.

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.

PlanS § 142 lõike 1 kohaselt on kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine. Kuna detailplaneeringuga kavandatav tootmisotstarbeline ehitustegevus hõlmab katastriüksuse pindalast vähem kui 45%, siis ei ole tegemist maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutusega. Haljasmaa juhtotstarve jääb valdavaks (55%) ja tegevus on kooskõlas piirkonna maakasutuse põhijoontega

Eelnevast tulenevalt on detailplaneering kooskõlas Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringuga juhtotstarbe osas, kuna detailplaneeringuga kavandatav tootmismaa ala hõlmab planeeritava krundi pindalast vähem kui 45%.



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

● Planeeringuala asukoht.

Päikesepargi ja tootmiskonteinerite amortiseerumisel ning tegevuse lõpetamisel on võimalik 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 Uuevärava katastriüksusele elektrituulik koos seda teenindava taristuga. Saaremaa Vallavalitsus on väljastanud 21.06.2023 ehitusloa nr 2312271/05071 145,0 m² ehitisealuse pinna ja 65,0 m kõrguse elektrituuliku rajamiseks. Uuevärava detailplaneeringu lahendus arvestab Tiigi ja Sarapupõllu katastriüksusele planeeritud ehitusõigusega.

2.3. Planeeringujärgne krunt

Planeeringujärgse krundi aadressi nimeettepanek	Pindala m ²	Katastriüksuse sihtotstarve ja osakaalu %	Krundi kasutamise sihtotstarve ja osakaalu %
Uuevärava	87964	tootmismaa 40%, maatulundusmaa 60%	elektrienergia tootmise maa ja jaotamise ehitise maa OE 40%, põllumajandusmaa 60%

Tabel 2. Planeeritav krunt

2.4. Projekteerimis põhimõtted ja ehitusõigus

EHR-s on Uuevärava katastriüksusel registreeritud juurdepääsutee (EHR kood 220530319) ja elektrituulik (EHR kood 221427157). Registreerimata rajatistest asuvad katastriüksusel drenaažitorustik, keskpinge õhuliin, kesk- ja madalpingekaablid.

Päikesepargi rajamiseks vajaliku taristu koosseisu kuuluvad päikesepaneelid koos inverterite, jaotuskilpide ja kaablitega, alajaam ning konteinerid rohevesiniku, soojuse ja taastuenergia tootmiseks. 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. Päikesepaneelid suunatakse asimuudiga 180 kraadi lõunasse, et maksimeerida päikesepaneelide energiatoodangut. Päikesepaneelid paigaldatakse maapinnast min 0,5 m kõrgusele, millest tulenevalt üleojutuse oht puudub. Kõik elektripaigaldised rajatakse veekindlatena, vältimaks lühiste tekkimist. Päikesepaneelide maa-ala suurim ehitisealune pind on 1,77 ha ja paneelide suurim kõrgus maapinnast 4,0 m.

Päikesepaneelide ühendamiseks rajatakse alalisvoolu kaabeldus paneelidest inverteriteni. Edasi rajatakse vahelduvvoolu kaabeldus päikesepargi jaotuskilpideni ja sealt edasi rajatavasse alajaama. Toodetud elektrienergia suunatakse läbi trafo ja alajaama konteineritesse ning vajadusel läbi varem projekteeritud maakaabli elektrivõrku.

Päikesepaneel neelab 90-95% langevalt valguskiirgusest ehk peegeldusohu päikesepaneelidest sisuliselt puudub. Paneelid kaetakse poolmati klaasiga. Päikesepargi piiramiseks ja võimalike koduloomade karjatamiseks võib rajada metallkeevisaia kõrgusega kuni 1,5 m või elektrikarjuse. Päikesepargi ja konteinerite rajamiseks koostatakse peale detailplaneeringu kehtestamist tehniline projekt. Ehitistest ja rajatistest vaba maa-ala kasutatakse rohttaimede kasvatamiseks ja loomasööda varumiseks või koduloomade karjatamiseks.

Uuevärava katastriüksusel on vastavalt Uuevärava, Tiigi ja Sarapupõllu detailplaneeringule planeeritud elektrituulik Vestas 52/850 maksimaalse võimsusega 0,85 MW, torni kõrgusega kuni 65 m, rootori diameetriga kuni 32 m. Tuuliku suurim lubatud kõrgus maapinnast on 81,1 m ja absoluutkõrgus 82,6 m. Tuuliku püstitamisel arvestada, et absoluutkõrguse piirang 82,6 meetrit kehtib ka töstetehnikale. Müratase: 45 dBA maks 250 m raadiuses; 40 dBA maks 500 m raadiuses. Suurim lubatud ehitisealune pind on 250 m². Katastriüksuse planeeritav sihtotstarve – 10 % tootmismaa ja 90% maatulundusmaa. Elektrituulik ühendatakse Sarapupõllu katastriüksusel asuva alajaamaga vastavalt Eesti Energia AS liitumistingimustele. Liitumispunkt asub Sikassaare 10/35/110 alajaamas, 10 kV jaotla lattidel, kus paikneb ka kommertsmõõtepunkt. Seade püstitatakse vundamendile, mis lasub lubjakivist aluspõhjal

betonist vaiadel ja liivapadjal. Elektrituuliku püstitamiseks on koostatud ehitusprojekt ja väljastatud ehitusluba.

Teisaldatavad tootmiskonteinerid (sh alajaam ja trafo) planeeritakse tüüpsetesse merekonteineritesse kõrgusega maapinnast kuni 3,5 m ehitisealuse pinnaga kuni 220 m². Ühe konteineri ehitisealune pind jääb alla 60 m². Lisaks lubatakse hoonestusalale üks alla 20 m² ehitisealuse pindalaga ja alla 5 m kõrguse ehitise rajamine, tingimusel et ehitisealune pind kokku ei ole suurem kui suurim lubatud ehitisealune pind 220 m². Uuevärava katastriüksusele projekteeritud elektrituuliku (EHR kood 221427157), konteinerite ja alajaama suurim ehitisealune pind kokku on 470 m². Konteinerite alune plats tõstetakse killustikutäitega kõrgemale, lähtudes Saaremaal kehtivast tavapärasest praktikast üleujutusohu vältimiseks ning ehitise turvalisuse tagamiseks. Konteinerid paigaldatakse üleujutusohu vältimiseks vundamendiplokkidele. Kõik elektripaigaldised rajatakse konteineritesse ja teistesse seadmetesse veekindlatena, vältimaks lühiste tekkimist. Konteinerite ja alajaama maa-ala võib piirata kuni 1,5 m kõrguse metallkeevisaiaga. Konteinereid kasutatakse taastuvatel energiaallikatel põhineva nn rohelise vesiniku, soojuse ja elektri tootmiseks. Elektri- ja soojusenergia toodetakse konteinerlahendustes taastuvenergiaga töötavate generaatorite abil. Rohevesinik on vesinik, mida toodetakse elektrolüüsi teel elektrienergiast ja veest ning kus elektrienergia peab olema vähemalt 80% ulatuses toodetud taastuvatest energiaallikatest. Vajalik veekogus vesiniku tootmisel kuni 40 l/h saadakse planeeritavast puurkaevust. Rohevesiniku tootmine on lahendus taastuvenergia salvestamiseks pikemaks perioodiks või tarbimisse suunamiseks. Toodetud rohevesinik tarbitakse ära kas kohapeal Saaremaal või vajadusel eksporditakse Saaremaalt muudesse Eesti piirkondadesse. Rohevesiniku tootmisel ei teki tootmisjääke. Konteinerites toodetud üleliigne soojus suunatakse läbi soojussalvesti torujuhtme abil Kuressaare linna keskkütte võrku.

Krundi kasutamise sihtotstarve ja osakaal- OE 40% elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa, MP 60% põllumajandusmaa.

Lubatud suurim ehitiste arv krundil – 9 (sh 1 päikesepark koos teenindava taristuga, 6 tootmiskonteinerit, 1 alajaam, 1 elektrituulik).

Päikesepargi ja tootmiskonteinerite rajamiseks koostatakse peale detailplaneeringu kehtestamist tehniline projekt ja taotletakse ehitusluba.

2.5. Teedevõrk ja liikluskorraldus

Planeeringualale pääseb 21140 Kuressaare-Sikassaare teelt läbi mitteavaliku Sikassaare-Upa tee (tee nr 2700353). Tee läbib eraomandis olevad Sikassaare-Upa tee L1, Haagi, Metalliääre, Liivääre, Soomi ja Tiigi katastriüksust ning riigimandis oleva Kuressaare metskond 90 katastriüksust. Sikassaare-Upa tee L1 katastriüksusel on huvitatud isikul omandiõigus. Teeservituudi seadmise ettepanek esitatakse Sikassaare-Upa tee L1, Haagi, Metalliääre, Liivääre, Soomi ja Kuressaare metskond 90 katastriüksusele. Juurdepääsuks planeeringualale kasutatakse olemasolevat mahasõitu Sikassaare-Upa teelt ja olemasolevat juurdepääsuteed Tiigi katastriüksusel, millele on seatud servituut Uuevärava ja Sarapupõllu katastriüksuse kasuks. Juurdepääsutee peab omama tootmisüksuste detailide kohaletoimetamiseks ning edaspidiseks ekspluatatsiooniks vastavat kandevõimet ja võimaldama korraldada hooldus-, avari- ja päästetegevust.

Päikesepargi, tootmiskonteinerite ja muu taristu rajamiseks vajalikud seadmed toimetatakse kohale sobilikke ilmastikuolusid arvestades (suvel kuival perioodil või talvel külmunud pinnasega).

Uuevärava elektrituuliku juurdepääsutee ja teenindusplatsi rajamiseks on koostatud ehitusprojekt (töö nr 15-23-EP) ja väljastatud ehitusluba. Juurdepääsutee, teenindusplatsi ja

konteinerite ala rajamisel kasutatakse katendite all geotekstiili kuivendusrajatiste konstruktsiooni läbilõike minimaliseerimiseks ja sademeveete filtratsiooniks. Kuivendusrežiimi ei rikuta, kui rajamissügavus jääb kõrgemale drenaažist ja läbi jämedafraktsioonilise killustiku toimub filtratsioon. Parkimine võimaldatakse teenindusplatsil.

2.6. Tehnovõrgud ja -rajatised

Elekter

Planeeritava Uuevärava katastriüksusele rajatakse päikesepaneelid, inverterid, jaotuskilbid, alajaam, tootmiskonteinerid ja muu taristu taastuenergia, soojuse ja rohevesiniku tootmiseks. Rohelise vesiniku abil saab toota süsinikuneutraalset väetist, terast või sünteetilisi mootorikütuseid. Selle tootmise eelduseks on odava taastuvelektri piisav kättesaadavus. Projekteeritud elektrituulikust ja planeeritavast päikesepargist suunatakse taastuenergia salvetuskonteineritesse rohevesiniku tootmiseks ja taastuenergia ülejäägi korral läbi Sarapupõllu katastriüksuse elektrivõrku. Taastuenergia müügi korral taotletakse Elektrilevi OÜ-lt tehnilised tingimused ja sõlmistakse liitumisleping.

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 paigaldusjuhistele, minimaalselt 70 cm sügavusele. Kaablikõri tugevusega 450N kaetakse pehme pinnasega ning 20 cm kõrgusele asetatakse ohutuslint.

Elektritööde teostamiseks planeeringualal koostatakse tehniline projekt.

Side

Teleteenusteks kasutatakse Wifi või mobiilse interneti teenust.

Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringuala asub keskmiselt kaitstud põhjaveega alal. Vesiniku tootmiseks 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 taotleda veeluba. Vajalik veekogus vesiniku tootmisel on kuni 40 l/h. Kanalisatsioonirajatise ei planeerita ja tootmisprotsessis heitvett ei teki. Krundile paigaldatakse kemokäimla.

Sademevesi ja drenaaž

Päikesepargi ja tootmiskonteinerite maa-alal esinevad sademeveed suunatakse pinnasesse ja sealt edasi drenaažisüsteemi ning kraavitusse. Planeeringualal jääb sademeveete veerežiim sarnaseks planeeringueelsega, kuna toimivale drenaažisüsteemidele tagatakse korrashoid. Juurdepääsuteel ja teenindusplatsil tekkivad sademeveed suunatakse kalletega katenditest eemale ja immutatakse pinnasse.

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 kaitserajatiseid, milleks võib olla kaitsetamm, regulaator vms. Vesi kogutakse läbi kuivendussüsteemi (drenaaž, 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 aastaringelt, et tagada põllumajandusmaale, milleks on ehitised rajatud, vajalik niiskusrežiim. Drenaažisüsteemi toimimisvalmidus peab olema tagatud, kas drenide säilitamise ja hoiutöödega (kogujakraavide puhastamine võsast ja settest, drenaažisuudmete 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. Kollektori lõhkumine on keelatud, sest selle tagajärjel halvendatakse kõrval asuvate katastriüksuste kuivendussüsteemi toimimist, st tekib liigniiskus. Ehitustööde käigus vigastatud drenaaž tuleb nõuetekohaselt taastada ja maaparandussüsteem peab peale ehitustöid jääma nõuetekohaselt toimima.

Tambet Kikas on koostanud 2022 aastal ülevaate ehitustegevuse mõjust Sikassaare poldriala veerežiimile. Käsitletud on poldriala asukohta, olemasolevaid rajatisi, 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 drenaaži 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 hüdroloogiliste 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 hüdro-morfoloogiaga seotud meetmete kasutamine sademevee hajutamise ning vee pinnasesse imbumise soodustamiseks;
- jää- ja sodiummistuste tekkimisel kraavidesse ning eesvoolu nende õigeaegne likvideerimine;
- drenaažide suublate avatuna hoidmine ja kraavidesse vee vaba voolamise tagamine;
- seirevõimekuse arendamine üleujutuste varajaseks ja täpsemaks prognoosimiseks.

Poldri jätkusuutlikkuse tagamiseks on moodustatud koostöös maaomanikega Sikassaare Poldri Maaparandusühistu, et tagada poldri regulaarne tööhoidmine ja ära hoida üleujutuste oht. Ühistu tegevuse eesmärgiks on tagada maaparandussüsteemide toimimine ja maade sihtotstarbeline kasutamine ning ühistu liikmete ühiste huvide esindamine.

2.7. Piirred, haljastus ja heakord

Planeeritav maa-ala on ühtlaselt tasase reljeefiga. Planeeringuala ehitustegevusest puutumatul alal säilitatakse maksimaalselt olemasolev põllumaa ja metsamaa. Päikesepaneelide read on soovitatav paigaldada vahemaaga ca 10 m, võimaldades ridade vahel heina niitmist, rohhtaime

varumist ja loomade karjatamist. Paneelide, tootmiskonteinerite ja muu seadmestiku kohaletoomine ning paigaldamine planeerida kuivemale perioodile või külmunud maapinnaga, et võimalikult vähe sealset pinnast kahjustada.

Planeeritava tootmisüksuse (päikesepark, tootmiskonteinerid, alajaam) rajamisel tekkivad ehitusjätmed tuleb käidelda sorteeritult. Demonteerimisel peab koostama nõuetele vastava ja kooskõlastatud lammutusprojekti, mille alusel väljastatakse ehitusluba rajatise lammutamiseks. Lammutamisel tekkivad jätmed tuleb üle anda käitlemiseks vastavat luba omavale ettevõttele ringlussevõtuks (suunata taas- või korduvkasutusse) või ümbertöötlusse.

Jäätmekäitus korraldatakse vastavalt Saaremaa valla jäätmehoolduseeskirjale.

Päikesepargi ja tootmiskonteinerite piiramiseks võib rajada hoonestusalade ümber metallkeevisaia kõrgusega kuni 1,5 m. Rajada on lubatud ka ajutisi elektrikarjuseid võimalikeks koduloomade karjatamiseks.

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

2.8. Keskkonnakaitselised tingimused

Planeeringuala paikneb keskmiselt kaitstud põhjaveega alal. Reostatud pinnase kohta andmed puuduvad. Planeeritaval alal ei esine kaitsealuseid loodusobjekte, puuduvad muinsuskaitsealused objektid ning kultuurimälestised. Planeeringuala on aktiivses põllumajanduslikus kasutuses heinamaana, valdavalt madala taimestikuga, domineerivaks on kõrrelised. Kraavide servad on osaliselt võsastunud. Tootmisüksuse 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 kavandava tegevusega ei kaasne otseselt maavara või maa-ainese kaevandamist. Maa-alal asub savilasund, mille kasutuselevõttu planeeritavad rajatised ei piira. 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. Kavandatud tegevusega ei kaasne tervist ega keskkonda kahjustavate materjalide ja ainete kasutamist, ladustamist ega transporti.

Päikesepargi ja seda teenindavate seadmete töös hoidmine ei põhjusta läbiviidud avalike uuringute tulemusel kahjulikku mõju inimese tervisele. Vesinikukütuse kõige suurem pluss on selle keskkonnasõbralikkus, seda nii ohutuse kui kasutamise mõttes. Vesiniku tootmine ja tarbimine ei tekita kasvuhoonegaaside heidet ning muud õhusaastet. Seadmete (elektrolüüserite ja kütuseelementide) tootmisega seotud heide on samuti võrreldes teiste taastuvate ja taastumatute tehnoloogiliste alternatiividega samaväärne või väiksem. Tootmisüksuse 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. Rajatiste ekspluatatsioon sisaldab tootmisüksuse pisemaid hooldustöid.

2.9. Vertikaalplaneerimine

Olemasolevat maapinna kõrgust päikesepaneelide maa-alal ei muudeta. Juurdepääsutee ja teenindusplatsi vertikaalplaneerimine on kõrgusmärkidega esitatud põhijoonisel DP3. Juurdepääsuteele ja teenindusplatsile tekkivad sademeveed suunatakse kalletega tee teljest ja platsilt eemale, immutatakse läbi pinnase drenaažisüsteemi ja kraavitusse. Kuna juurdepääsutee ja teenindusplats rajatakse jämedafraktsioonilisest killustikust, siis toimib sademevete filtratsioon läbi katendi drenaažisüsteemi. Keelatud on sademevete juhtimine naaber-katastriüksustele.

2.10. Tuleohutusnõuded

Minimaalseks tulepüsivusklassiks on TP3. Rajatiste projekteerimisel tuleb arvestada projekteerimismõõnidega 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.

Väline tuletõrje kustutusvesi lahendatakse vastavalt Siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

Lähim avalik tuletõrje veevõtukoht, looduslik veevõtukoht nr 3291, asub Sikassaare küla Mõisa katastriüksusel. Veevõtukoht asub planeeringualast mööda juurdepääsuteid ca 1,3 km kaugusel. Krundile on planeeritud teisaldatavad tootmiskonteinerid (merekonteinerite baasil) taastuenergia ja rohevesiniku tootmiseks. Ühe konteineri ehitisealune pind jääb alla 60 m².

Planeeringualale on kavandatud vastavalt joonisele DP3 alternatiivne tuletõrje veevõtukoht, mis täpsustub projekteerimise etapis. Veevõtuvõimalus ja juurdepääs päästetehnikaga veevõtukohani peab olema tagatud aastaringsest. Tee veevõtukohani ja teenindusplats peavad olema sõidetavad ning talvel lumest puhastatud.

2.11. Reaalservituudid ja isiklikud kasutusõigused

Juurdepääsu tagamiseks planeeringualale esitatakse ettepanek Sikassaare-Upa tee L1, Haagi, Metalliääre, Liivaääre, Soomi ja Kuressaare metskond 90 katastriüksuse omanikele juurdepääsutee servituudi seadmiseks katastriüksuse 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
Haagi 43301:001:0827	Uuevärava	Teeservituut	Juurdepääsutee kasutamiseks
Metalliääre 43301:001:0896	Uuevärava	Teeservituut	Juurdepääsutee kasutamiseks
Liivaääre 43301:001:0854	Uuevärava	Teeservituut	Juurdepääsutee kasutamiseks
Soomi 27003:001:0717	Uuevärava	Teeservituut	Juurdepääsutee kasutamiseks

Kuressaare mk 90 27003:001:0052	Uuevärava	Teeservituut	Juurdepääsutee kasutamiseks
Sikassaare-Upa tee L1 71401:001:3736	Uuevärava	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 tootmisüksuses
- selgesti eristatava ning konkreetset määratud juurdepääsutee rajamine rajatisteni
- päikesepargi ja tootmiskonteinerite 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. Kehtiva Uuevärava, Tiigi ja Sarapupõllu detailplaneeringuga on määratud Uuevärava katastriüksuse sihtotstarve 10% tootmismaa, 90% maatulundusmaa. Olemasoleva katastriüksuse sihtotstarve seisuga 19.06.2024 on 100% maatulundusmaa. Uuevärava katastriüksusele määratakse sihtotstarvbeks 40% tootmismaa (T) ja 60% maatulundusmaa (M).
2. Piiratud asjaõiguste (isiklikud kasutusõigused, realservituudid) seadmine
3. Sikassaare poldri töökorras hoidmine planeeringuala piires. Enne päikesepargi rajamist hinnata poldridrenaaži ning kuivenduskraavide seisukorda planeeringualal ja vajadusel teostada rekonstrueerimistööd.
4. Ehitusprojekti koostamine ning ehitusloa taotlemine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule.
5. Päikesepargi, tootmiskonteinerite, alajaama ja nendega seotud vajaliku taristu rajamine
6. Kasutuslubade taotlemine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule planeeritavatele ehitistele.
7. Päikesepargi, tootmiskonteinerite ja alajaama amortiseerumisel ja võimalikul rajatiste likvideerimisel taastuenergia tootmine lõpetatakse ning maakasutus taastatakse planeeringueelsele olukorrale sihtotstarbega maatulundusmaa.

4. KRUNDI EHTUSÕIGUS

- Suurim ehitisealune pind krundil: 1,77 ha (päikesepaneelid), 220 m² (konteinerid, alajaam), 250 m² (elektrituulik). Lisaks lubatakse konteinerite ja alajaama hoonestusalal üks alla 20 m² ehitisealuse pindalaga ja alla 5 m kõrguse ehitise rajamine, tingimusel et ehitisealune pind kokku ei ole suurem kui suurim lubatud ehitisealune pind 220 m².
- Ehitise suurim planeeritav kõrgus planeeritavast maapinnast: 4,0 m (päikesepaneelid), 3,5 m (konteinerid, alajaam), 65 m torni kõrgus, 32 m rootori diameeter, 81,1 m maapinnast, abs kõrgus 82,6 m (elektrituulik)
- Lubatud suurim ehitiste arv – 9 (sh 1 päikesepark koos teenindava taristuga, 6 tootmiskonteinerit/ 1 alajaam, 1 elektrituulik).
- Sihtotstarve ja osakaal - OE 40% elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa, MP 60% põllumajandusmaa (krundi kasutamise sihtotstarve), T 40% tootmismaa, M 60% maatulundusmaa (katastriüksuse sihtotstarve)