

Töö nr 20211013, Maa-ameti PlanID 102135

KOV planeeringute registri nr DP294

SAATREPÕLLU PÄIKESEELEKTRIAAMA DETAILPLANEERING.

Planeeringuala asukoht: Saatrepõllu kü 62902:002:0037 Kiini küla, Viljandi vald

Detailplaneeringu tellija ja koostamise korraldaja: Viljandi Vallavalitsus

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik: Margus Kokk

Detailplaneeringu koostaja: Sulev Ilves

Sisukord

1	Üldinfo detailplaneeringu ja planeeringuala kohta.	4
1.1	Detailplaneeringu algatamise otsus. Koostamise vajadus, eesmärk ja ülesanded.	4
1.2	Planeeringuala asukoht ja suurus. Mõjuala.	5
1.3	Olemasolev hoonestus planeeringualal.	5
1.4	Olemasolevad seadusjärgsed kitsendused planeeringualal. Muud maakasutustingimused.	5
1.4.1	Seadusjärgsed kinnisomandi kitsendused	5
1.4.2	Üldplaneeringuga seatud maakasutustingimused	6
1.4.3	KOV lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks väljastatud	6
1.4.4	Põllumajandus- ja Toiduameti lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks	6
1.4.5	Keskkonnaameti seisukohad	6
1.5	Detailplaneeringu vormistamine. Kasutatud alusandmed. Kehtestatavad digitaalsed kihid.	7
2	Detailplaneeringu lahendus.	8
2.1	Detailplaneeringu lahenduse vastavus liigilt üldisemale planeeringule. Üldplaneeringu muutmise ettepanek.	8
2.2	Planeeringuala kruntideks jaotamine.....	9
2.3	Krundi hoonestusala määramine.	9
2.4	Vertikaalplaneerimine	9
2.5	Ehitusõiguse määramine.	9
2.5.1	Krundi kasutamise sihtotstarbed.	9
2.5.2	Hoonete suurim lubatud arv.	10
2.5.3	Hoonealune suurim lubatud pind.	10
2.5.4	Ehitiste lubatud maksimaalne kõrgus.	10
2.6	Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused.	11
2.7	Tingimused hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalikele ehitistele. Keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine.	11
2.7.1	Üldised tingimused detailplaneeringu elluviimisel.	11
2.7.2	Maaparandussüsteemide asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine.	12
2.7.3	Veevarustus.....	12
2.7.4	Reoveekäitlus	12
2.7.5	Jäätmekäitlus.....	12

2.7.6	Tuleohutuse tagamise tingimused.....	13
2.7.7	Elektrivarustus.....	13
2.7.8	Soojavarustus.....	14
2.7.9	Sidevarustus.....	14
2.7.10	Sademevesi.....	14
2.7.11	Müra ja vibratsioon.....	14
2.7.12	Radoonioht.....	14
2.7.13	Krundi piirded.....	15
2.8	Liikluskorralduse põhimõtete määramine.....	15
2.9	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.....	15
2.10	Planeeringulahenduse keskkonnamõju eelhindang.....	15
2.11	Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine.....	16
2.12	Servituudi seadmise vajaduse määramine.....	17
2.13	Detailplaneeringu jooniste nimekiri.....	17
2.14	Detailplaneeringu lisade nimekiri.....	18

1 Üldinfo detailplaneeringu ja planeeringuala kohta.

1.1 Detailplaneeringu algatamise otsus. Koostamise vajadus, eesmärk ja ülesanded.

Detailplaneeringu koostamine on algatatud Viljandi Vallavolikogu 13.10.2021 otsusega nr 1-3/394.

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb alal kehtivast Pärsti valla üldplaneeringuga seatud tingimusest, mis kohustab tootmismaa krundi moodustamiseks koostama detailplaneeringu (üldplaneeringu seletuskiri p 12.2.3). Maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutmise tõttu on detailplaneering üldplaneeringut muutev (vt 2.1).

Detailplaneeringu eesmärk on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse ja ehitusprojekti koostamise alus.¹ Planeeringu koostamisest huvitatud isiku eesmärgiks on planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbe muutmine põllumajandusmaast tootmismaaiks päikeseelektrijaama (PEJ) rajamise eesmärgiga ja selle ehitusõiguse määramine.

Detailplaneeringu algatamise kohaliku omavalitsuse otsusega on detailplaneeringule pandud kohustuseks lahendada planeerimisseaduse § 126 lg 1 p-des 1 kuni 9, 12, 13 ja 17 sätestatud ülesanded, st:

- planeeringuala kruntideks jaotamine;
- krundi hoonestusala määramine;
- krundi ehitusõiguse määramine;
- detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine;
- ehitise ehituslike tingimuste määramine;
- ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine;
- liikluskorralduse põhimõtete määramine;
- haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
- kuja määramine;
- müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine;
- maaparandussüsteemide asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine;
- servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine;

¹ Planeerimisseadus § 124 lg 2

1.2 Planeeringuala asukoht ja suurus. Mõjuala.

Planeeringuala asub Viljandi vallas Kiini külas. Katastriüksus 62902:002:0034. (Joonis 1. Tugiplaan). Planeeringuala suurus on ligikaudu 19 ha ning määratud omavalitsuse poolt detailplaneeringu algatamise otsusega. Varem koostatud detailplaneeringud sellel ja selle alaga piirneval alal puuduvad.

Planeeringuala piirneb maatulundusmaa otstarbega katastriüksustega 62902:002:0035 (Saatremetsa), 62902:002:0053 (Liinimetsa), 62902:002:0281 (Paisuoja), 62902:002:0230 (Paisuoja) ja 62902:002:0030 (Saatre).

1.3 Olemasolev hoonestus planeeringualal.

Planeeringualal hooned puuduvad. Katastriüksust läbib osaliselt 330/110Kv elektriõhuliin².

Ehitisregistri kood	Ehitis	Ehitise nimetus	Kõrgus (m)	Maapealsete korruste arv	Ehitisealune pind (m2)
220658406	rajatis	330/110Kv elektriõhuliin			

1.4 Olemasolevad seadusjärgsed kitsendused planeeringualal. Muud maakasutustingimused.

1.4.1 Seadusjärgsed kinnisomandi kitsendused

Planeeringuala koormavad järgmised seadusjärgsed kitsendused³:

- Elering AS elektri kõrgepingeõhuliin ja elektripaigaldise kaitsevöönd. Objekti nimi: Viljandi – Kilingi-Nõmme. Väline tunnus L106A.
- Elering AS elektri kõrgepingeõhuliin. Objekti nimi: Tartu – Kilingi-Nõmme. Väline tunnus L507
- Maaparandussüsteemi maa-ala. Objekti nimi: Kõssa. Väline tunnus 6114240010050001. Tegemist on drenaažkuivendusega maaparandusehitisega, mis on ehitatud 1979 a ja mida seisuga 26.08.2021 uuendatakse MAK 2014-2020 meetme 4.3.2 raames. (vt p 2.7.1)⁴
- Kõssa oja veekaitsevöönd, ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd. Väline tunnus VEE1142400

² Ehitisregistri andmed seisuga 12.12.2021

³ Maa-ameti geoportaal avalik kitsenduste rakendus seisuga 12.12.2021

⁴ Seadusjärgsete kitsenduste alus: Maaparandusseadus. Maaeluministri 10.12.2018 määrus nr 64

Kitsendusi põhjustavad objektid on kantud planeeringu tugijoonisele (joonis 1).

1.4.2 Üldplaneeringuga seatud maakasutustingimused

Alal kehtiv Pärsti valla üldplaneering näeb käesoleva detailplaneeringu koostamise kontekstis ette tingimused:

- Määratav katastriüksuse sihtotstarve või sihtotstarbed ei tohi minna vastuollu maakasutuse põhikasutusotstarbega. Vastasel juhul on katastriüksuse sihtotstarbe muutmiseks kohustuslik üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamine, mida käesolev detailplaneering ka on.
- Tootmisotstarbel maade määratlemisel on aluseks eelkõige asukohast lähtuv olemasolev situatsioon, kus arvestatakse funktsionaalset sobivust, olemasolevat kasutamata ehitussubstantsi, tehnilisi infrastruktuure.

1.4.3 KOV lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks väljastatud

Detailplaneeringu algatamisel on Viljandi Vallavalitsus andnud planeeringu koostamiseks järgmised sisulised lähteseisukohad:

- lubatud krundi kasutamise sihtotstarbed – tootmismaa päikeseelektrijaama rajamiseks;
- hoonete suurim lubatud arv, ehitiste suurim lubatud ehitisealune pind, krundi piirde ja tehniline taristu määrata detailplaneeringuga. Taotleda tuleb tehnovõrguga liitumistingimused;
- detailplaneering tuleb eelnõu staadiumis esitada läbivaatamiseks ja avalikustamiseks Viljandi Vallavalitsusele.

1.4.4 Põllumajandus- ja Toiduameti lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks

Põllumajandus- ja Toiduamet on väljastanud lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks 26.08.2021 kirjaga nr 6.2-1/8116-1 (Lisa 3), kuna Saatrepõllu päikeseelektrijaama detailplaneeringu maa-ala paikneb Kõssa (maaparandussüsteemi/ehitise kood 6114240010050/001) drenaažkuivendusega maaparandusehitisel. Lähteseiskohtadega on arvestatud lubatud ehitusala määramisel. Lähteseiskohtadest tulenevalt on üldised maakasutustingimused seatud planeeringu elluviimisele (p 2.7.1) ja maaparandussüsteemi toimimise tagamiseks (p 2.7.2).

1.4.5 Keskkonnaameti seisukohad

Keskkonnaamet on oma seisukohad esitanud oma 02.09.2021 kirjaga nr 6-5/21/18428-2 (Lisa 4) ning käsitletud eelkõige oma hinnangut koostatud KSH eelhinnangu kohta. Sisulisi omapoolseid maakasutustingimusi detailplaneeringu koostamiseks antud ei ole.

1.5 Detailplaneeringu vormistamine. Kasutatud alusandmed. Kehtestatavad digitaalsed kihid.

Detailplaneering koosneb seletuskirjast, joonistest, (kehtestatavatest digitaalsetest kihtidest ja nende esitluskujudest) ning planeeringu juurde kuuluvatest lisadest. Planeeringu seletuskiri, jooniste esitluskujud ja detailplaneeringu juurde kuuluvad lisad on kasutatavad vabavaralise tarkvara abil. Detailplaneeringu seletuskiri ja joonised kehtivad samaaegselt ja neid tuleb käsitleda koos. Joonisel kujutatava illustreeriva iseloomuga info täpne järgmine projekteerimisel ja detailplaneeringu realiseerimisel ei ole kohustuslik. Kui detailplaneeringu joonis ja seletuskiri võimaldavad erinevat tõlgendamist, siis tuleb lähtuda seletuskirjast.

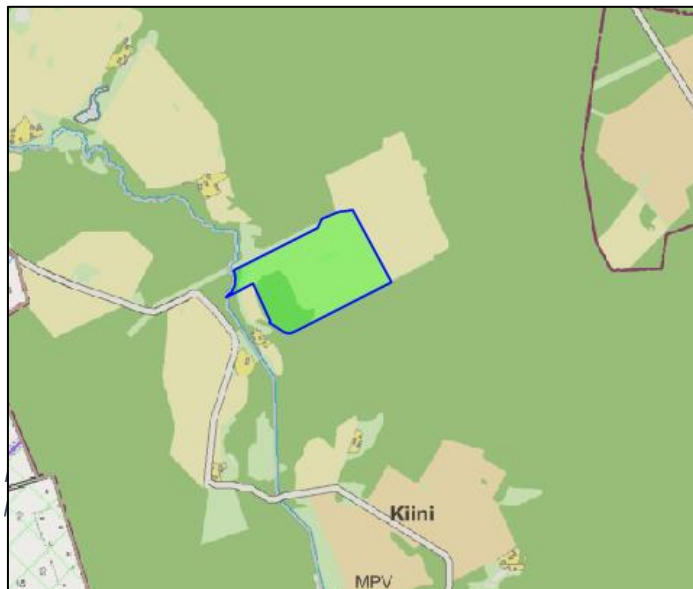
Detailplaneeringu vormistamise ja ülesehituse aluseks on riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

Kasutatud alusandmed	Allikas
alusplaan	Alusplaanina kasutatud maaparandustööde uuendustööde asendiplaani.
Digitaalsed katastripiirid, WMS	Maa-amet. Avaandmed
Viljandi valla üldplaneeringu jooniste väljavõtted ja rohevõrgustiku koridor	Viljandi Vallavalitsuse veebileht
Laanekuru OÜ maaparandusehitiste uuendustööde asendiplaan EH9 *.pdf formaadis ja digitaalselt *.dwg formaadis 18.09.2018. Töö nr 180501	Põllumajandus- ja Toiduamet

Kehtestatava digitaalse kihi nimetus	Sisu
Plan_ala	Planeeringuala piir
DP_krunt	Detailplaneeringuga kavandatav krundijaotus
DP_hoonestus	Krundi hoonestusala

2 Detailplaneeringu lahendus.

2.1 Detailplaneeringu lahenduse vastavus liigilt üldisemale planeeringule. Üldplaneeringu muutmise ettepanek.



1 Planeeringuala Pärsti valla üldplaneeringu põhijoonisel. Allikas: Maa-ameti geoportaal planeeringute rakendus.

Planeeringualal kehtib Pärsti Vallavolikogu 19.04.2006 määrusega nr 13 kehtestatud üldplaneering. Üldplaneeringu kohaselt on maakasutuse juhtotstarve põllumajandusmaa. Planeeritav ala jääb ligikaudu 5 ha ulatuses rohelse võrgustiku koridori alale (Joonis 1. Tugijoonis), mis ühendab omavahel Soomaa Kikepera ja Kiini Kuninga tugialad. Kuna kattuvus rohelse võrgustiku koridori laiust arvestades on väga väike, päikesepargi rajamisega ei lõigata rohekoridori läbi, siis on planeeringu elluviimisel tagatud võrgustiku sidusus ja toimimine ka peale PEJ rajamist.

Detailplaneering teeb ettepaneku kehtiva Pärsti valla üldplaneeringu muutmiseks, planeeritava ala maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks ja määramiseks eriotstarbeliseks tootmismaaks, millisena käsitleb koostamisel olev Viljandi valla üldplaneering (vastu võetud Vallavolikogu 30.12.2020 otsusega nr 1-3/319) päikeseelektrijaama arendamiseks ettenähtud maa-alasid (tähistus TTE). Juhtotstarbe muutmine tugineb üldplaneeringuga seatud põhimõttele, et tootmisotstarbel maade määramisel on aluseks eelkõige asukohast lähtuv olemasolev situatsioon, kus arvestatakse funktsionaalset sobivust, olemasolevat kasutamata ehitussubstantsi, tehnilisi infrastruktuure. Antud juhul on üheks oluliseks asjaoluks see, et planeeringuala piirneb vahetult liinivõrgu rajatisega, kus on vajalik võrgu vastuvõtuvõime. Teisel poolt on arvestatud KSH eelhinnangus väljatoodud asjaoluga, et põllumaa-ala mullastiku kaardi reaalconiteetide jagunemis järgi eraldiseisvalt eristuvad pinnareljeefi madalamates osad asuvad mullad, mille reaalconiteedi väärtused on alla Eesti keskmise. Ekspert on leidnud, et arvestades mullastiku varieeruvust ja reljeefi võib olla põhjendatud madalama boniteediga osaga maa-ala kasutamine muuks otstarbeks, mida on kohaliku omavalitsuse volikogu ka detailplaneeringu koostamise algatamisel arvestanud.

2.2 Planeeringuala kruntideks jaotamine.

Krunt on detailplaneeringuga määratud maa-ala, millele on antud ehitusõigus.⁵

Olemasolevat olukorda ei muudeta. Saatrepõllu katastriüksust kruntideks ei jagata.

2.3 Krundi hoonestusala määramine.

Krundi hoonestusala on planeeringuga määratud krundi piiritletud osa, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooneid ja rajatisi.⁶ Detailplaneeringuga määratud hoonestusala on kantud detailplaneeringu põhijoonisele (Joonis 2. Põhijoonis). Hoonestusala kaugus

Päikesepargi rajamiseks lubatud Hoonestusala määramisel on arvestatud Kõssa oja (VEE1142400) tulenevaid seadusjärgseid kitsendusi (veekaitsevöönd, ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd), elektrikõrgepingeliini kaitsevööndiga ning maaparandusrajatiste kaitseks seatud tingimustega (p 2.7.2).

2.4 Vertikaalplaneerimine

Planeeringuala vertikaalplaneerimine ei ole lubatud.

2.5 Ehitusõiguse määramine.

Ehitusõigusega määratakse krundi kasutamise sihtotstarbed, hoonete suurim lubatud arv, hoonete suurim lubatud ehitisealne pind, hoonete suurim lubatud kõrgus ja asjakohasel juhul hoonete ja rajatiste suurim lubatud sügavus.⁷

- Detailplaneering ei määra ehitusõigusega lubatud ehitiste rajamise järjekorda ega aega, kuid seab üldised tingimused detailplaneeringu elluviimisele (vt p 2.7.1).

2.5.1 Krundi kasutamise sihtotstarbed.

Detailplaneering määrab krundi lubatud kasutamise sihtotstarbed⁸ kooskõlas Viljandi Vallavolikogu poolt väljastatud lähteseiskohtadega, lähtudes kavandatavast ehitusõigusest ja planeeringuala olemasolevast olukorrast (Joonis 2):

⁵ Alus: Planeerimisseadus § 6 lg 8

⁶ Alus: planeerimisseadus § 6 p 5

⁷ Alus: planeerimisseadus § 126 lg 4

⁸ Krundi kasutamise sihtotstarbe värvi ja tähise märkimisel on lähtutud detailplaneeringu soovituslikest leppemärkidest.

- elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa (OE), päikesepargi maa-alal. Kooskõlas sellega vastab katastriüksuse sihtotstarve tootmismaa ligikaudu 57% kogu katastriüksuse pindalast
- põllumajandusmaa (MP) Saatrepõllu katastriüksuse ülejäänud osas, mis planeeritava ala hulka ei kuulu, jääb kehtima olemasolev kasutamise otstarve. Katastriüksuse sihtotstarve maatulundusmaa.

Krundi kasutamise sihtotstarve määrab, millisel otstarbel võib krundi pärast detailplaneeringu kehtestamist kasutada.⁹ Krundi kasutamise sihtotstarbe alusel määrab kohalik omavalitsus ehitise kasutamise otstarbe. Tuleb arvestada, et kooskõlas krundi kasutamise otstarbega OE määratav tootmismaa katastriüksuse sihtotstarve ei loo õiguslikku alust ega õigustatud ootust peale päikeseelektrijaama amortiseerumist kasutada tootmismaad muul tootmisotstarbel, kui ainult detailplaneeringuga määratud otstarbel - päikeseelektrienergia tootmiseks. Alternatiiv on loodusliku olukorra taastamine ja maale maatulundusmaa otstarbe määramine, kui detailplaneering tunnistatakse kehtetuks.

2.5.2 Hoonete suurim lubatud arv.

Hoone on väliskeskkonnast katuse ja teiste välispiiretega eraldatud siseruumiga ehitis.¹⁰

- Detailplaneeringuga ei ole hoonete rajamine lubatud.

2.5.3 Hoonealune suurim lubatud pind.

Ehitisealune pind on hoonealune pind või rajatisealune pind. Hoonealune pind on hoone maapealse osa aluse pinna ja maa-aluse osa pinna projektsioon horisontaaltasapinnal. Hoonealuse pinna hulgas ei võeta arvesse hoone küljes olevat vihmaveesüsteemi, päikesekaitsevarjestust, terrassi, kaldteed ning treppi, valguskasti, vundamendi taldmikku, tehnosüsteemi ja seadme osa, liikuvat või alla kahe ruutmeetrise horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvat varikatust, kuni 1m laust katuseräästast, hoone kujunduslikke või muid mitteolulisi elemente.¹¹

- Päikesepargi täpne ehitisealune pind määratakse ehitusprojektis, mis peab arvestama lubatud hoonestusalaga (ligikaudu 15,7 ha) ja sellel asuvate maaparandusehitiste kaitseks määratud maa-ala.

2.5.4 Ehitiste lubatud maksimaalne kõrgus.

Ehitise kõrgus on ehitise suurim vertikaalmõõde ehitist vahetult ümbritsevast maapinnast või katendist ehitise kõrgema tarindi kõrgeima punktini, võtmata arvesse kohalikke väiksemaid süvendeid ja kõrgendusi. Ehitise absoluutne kõrgus on riiklikus kõrgussüsteemis määratud kõrgusarv ehitise kõrgeima tarindi kõrgeima punktini. Maapinna kalde puhul arvestatakse ehitise kõrgust vahetult ümbritseva maapinna minimaalse ja maksimaalse kõrguse aritmeetilisest keskmisest. Ehitisel paiknevat tehnoseadet ja -süsteemi ning selle osa,

⁹ Alus: planeerimisseadus § 126 lg 5

¹⁰ Ehitusseadustik § 3 lg 2

¹¹ Alus: majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57

sealhulgas korstnat, antenni ning välireklaami ka muud taolist ehitise kõrguse hulka ei arvata.¹²

- päikesepaneelide lubatud projekteeritav maksimaalne kõrgus detailplaneeringualal on kuni 4 m maapinnast.

2.6 Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused.

- Ehitised peavad kogu kasutusea vältel vastama kasutamise nõuetele ning olema ohutud.
- Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

2.7 Tingimused hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalikele ehitistele. Keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine.

2.7.1 Üldised tingimused detailplaneeringu elluviimisel.

- Joonisel kujutatava illustreeriva iseloomuga info täpne järgmine projekteerimisel ja detailplaneeringu realiseerimisel ei ole kohustuslik.
- Detailplaneeringu elluviimisel tuleb arvestada, et planeeringu realiseerimiseks vajaliku tehnilise taristu projekteerimine ei piirdu käesoleva planeeringualaga. Planeeringu realiseerimise eelduseks on väljaspool planeeringuala jääva taristu osa nõuetekohane projekteerimine ning koormatavate kinnisasjade maaomanike kaasamine projekteerimisprotsessi.
- Kui tehnovõrgu omanik ei ole planeeringu koostamiseks andnud kavandatud tehnovõrkude täpset liitumispunkti, siis liitumispunkti asukoha määramiseks tuleb päikeseelektrijaama projekteerimisel taotleda teenuse pakkuja tehnilised tingimused ning koostatav projekt temaga kooskõlastada.
- Planeeringu elluviimine, päikesepargi rajamise alustamine on ajaliselt piiratud Põllumajandus- ja Toiduameti (PTA) poolt seatud tingimusega. PTA info kohaselt¹³ uuendatakse Saarepõllu planeeringualal asuvat maaparandusehitist investeeringutoetuse MAK 2014-2020 meetme 4.3.2 raames. Maaeluministri poolt 29.07.2015 kinnitatud põllu- ja metsamajanduse taristu arendamise ja hoiu investeeringutoetuse määruse nr 76 (MAK meede 4.3.2) §19 lg 1 ja 2 alusel on toetuse saaja kohustatud säilitama ja sihipäraselt kasutama toetuse eest soetatud investeeringuobjekti vähemalt viis aastat arvates PRIA poolt viimase toetuseosa väljamaksmist. § 19 lg 3 alusel tagab toetuse saaja kuivendussüsteemi reguleeriva võrgu puhul selle maa-ala sihtotstarbe. Sellest tulenevalt peab enne päikesepargi

¹² Alus: majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57

¹³ 26.08.2021 kiri nr 6.2-1/8116-1

ehitusloa andmist kontrollima nimetatud toetuse saamist ja lähtuma nimetatud tähtajast. Päikesepargile ehitusloa andmine tuleb kooskõlastada PTA-ga.

- Detailplaneeringu elluviimisel kõik ehitus- ja kaevetööd olemasolevate tehnovõrkude kaitsevööndites tuleb kooskõlastada tehnovõrgu omaniku/valdajaga.

2.7.2 Maaparandussüsteemide asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine.

Maaparandussüsteemist tulenevate kitsenduste määramise eesmärgiks on tagada maaparandussüsteemi toimimine. Vaid hooldatud ja toimiv drenaažisüsteem tagab, et antud katastriüksus ja süsteemi kaudu seotud teised piirnevad katastriüksused on praegu ja jäävad ka edaspidi liigvee vabaks.

- Päikeseelektrijaama (PEJ) projekteerimisel tuleb maaparandussüsteemi teostusjooniste alusel teha uurimistööd nii drenaažkuivenduse rajatiste täpse asukoha kui ka sügavuse täpseks määramiseks. Sügavuse uurimistööd võib jätta tegemata, kui päikeseelektrijaama rajatiste ehitamisel ei ulatu kaeved ega rajatiste konstruktsioon sügavamale kui 0,6 m maapinnast.¹⁴
- Päikeseelektrijaama rajatistele asukoha leidmisel arvestada drenaažkuivenduse rajatiste paiknemisega. Vältida tuleb ehitamist drenaažikollektorite vahetus läheduses. Päikeseelektrijaama projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada, et maaomanikul peab olema võimalik teha vajalikke maaparandussüsteemi ja selle maa-ala maaparandushoiutöid kogu päikeseelektrijaama eluea kestel, mille tagamiseks ja kollektorite kaitseks ei ole lubatud päikesepaneeli püstitada 5 m kaugusel mõlemal pool kollektori telge. Maakasutustingimus on kantud planeeringu põhijoonisele.
- Maaparandussüsteem peab jääma toimima ja olema kasutatav ka pärast päikeseelektrijaama likvideerimist¹⁵

2.7.3 Veevarustus

Päikesepargi rajamiseks puudub alalise veevarustuse vajadus. Päikesepaneelide hooldamiseks/pesemiseks tuleb selleks vajalik vesi tuua kohale sõidukiga. Tulekustutusvee saamine ei ole vajalik.

2.7.4 Reoveekäitlus

Planeeritud päikesepargi rajatised ei vaja heitvee kanalisatsiooni.

2.7.5 Jäätmekäitlus

Nõuded jäätmete tekke ning jäätmetest tuleneva tervise- ja keskkonnaohu vältimiseks tulenevad jäätmeseadusest¹⁶ ja pakendiseadusest.¹⁷ Samuti kohaliku omavalitsuse jäätmekavast ja jäätmehoolduseeskirjast, millega on kehtestatud jäätmekäitluse ja jäätmete

¹⁴ maaparandusseadus § 47 lg 6

¹⁵ maaparandusseadus § 47 lg 11

¹⁶ <https://www.riigiteataja.ee/akt/114062013006?leiaKehtiv>

¹⁷ <https://www.riigiteataja.ee/akt/104042012006?leiaKehtiv>

hoidmise korraldus ning sellega seotud tehnilised nõuded, nagu kogumismahutite tüüp, materjal, suurus, mahutite alus ja paiknemine ning ühiste kogumismahutite kasutamine.¹⁸

Päikesepargi eeldatav kasutusiga on 25 kuni 30 aastat, mille jooksul valdavalt jäätmeid ei teki või neid tekib vähesel määral pargi hoolduse käigus.

- Jäätmekonteinerit päikesepargi alale ette ei nähta. Jäätmete tekkimisel tuleb need kohe krundilt ära viia ja anda üle jäätmekäitlejale.
- Päiksepargi kasutusea lõppemisel ja pargi likvideerimisel tuleb lähtuda sellele ajal kehtivatest nõuetest. Planeeringuga etteulatuvalt sellekohaseid nõudeid ei seata. Tuleb eeldada, et päiksepargi kasutusea lõppemisel tekib Eestis tervikuna suures koguses samalaadseid jäätmeid ning nende jäätmete käitlemine/taaskasutamine on täiendavalt reguleeritud.

2.7.6 Tuleohutuse tagamise tingimused.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Ehitistevaheliste tuleohutuskujade määramisel ning ehitistlike abinõudega tule leviku tõkestamisel tuleb lähtuda siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded“ ning asjakohastest standarditest. Rakendatavad tuleohutusmeetmed, nende ulatus, tuleohutusklassid ja tuletõkkesektsioonide moodustamise vajadus tuleb määrata hoone ehitusprojekti. Detailplaneeringuga täiendavaid nõudeid ei seata.

Kuja nõuet rakendatakse rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut. Planeeringualale rajatavad päiksepark ja alajaamad tule levikut ei võimalda. Planeeritud rajatised ei vaja tuletõrje veevarustust.

2.7.7 Elektrivarustus.

Planeeringualal olemasolev elektrivarustus puudub. Päikesepargi võrguühendus elektrivõrguga on planeeritud kooskõlas võrguvaldajaga vastavalt Elektrilevi OÜ 12.01.2022 tehnilistele tingimustele nr 398371. (Lisa 6) Vastavalt nimetatud tingimustele näeb detailplaneering ette 20kV maakaabelliini päiksepargile kavandatavast komplektalajaamast Kiini piirkonna alajaamani. Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu. Perspektiivne elektrikaabli asukoht on kantud põhijoonisele ning kirjeldatud isikliku kasutusõiguse seadmise vajadus maakaabli omaniku kasuks (p 2.12). Planeeritud alajaamal on vastavalt Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määruse nr 73, Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded § 10 lõikele 6 kaitsevöönd. Alajaama ümber ulatub kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

- Planeeritud alajaama ja 20kV maakaabli asukoha täpne järgimine ei ole kohustuslik. Projekteerimisel võib seda muuta sõltuvalt rajatava päiksepargi tegelikust suurusest, asukohast ja otstarbekusest.

¹⁸ Alus: Jäätmeseadus § 71 lg 2.

- Maakaabli projekteerimisel tuleb projektis kajastada isikliku kasutusõiguse vajaduse ulatus. Tagada tuleb liitumiskilbi/jaotuskilbi juurdepääs ja vaba teenindamine.
- Elektrivõrguga liitumiseks tuleb esitada taotlus Elektrilevi OÜ-le.

2.7.8 Soojavarustus.

Päikesepargi rajatistel soojavarustuse vajadus puudub. Soojavarustust ei kavandata.

2.7.9 Sidevarustus.

Planeeringualal sideehitisi ei asu. Sidevarustus on planeeritud vajadusel mobiilsete vahenditega.

2.7.10 Sademevesi.

Sademevee kogumist detailplaneering ette ei näe. Päikeseelektrijaam on oma olemuselt tootmisettevõtte (elektrijaam), mis kujutab endast pinnasesse rammitud metallist tugivaiadele lõunasuunalise kaldega paigaldatavaid päikesepaneele, mille all säilib looduslik maapind. Tagatud on sademevee imbumine pinnasesse.

2.7.11 Müra ja vibratsioon

Müra on inimest häiriv või tema tervist ja heaolu kahjustav heli. Müra normtase on normitud arvsuurus, mida kasutatakse erineva müraolukorra hindamisel.¹⁹

Päikesepargi toimimisega ei kaasne müra normtaseme ületamist ega vibratsiooni. Seetõttu ei sisalda planeeringudokumentatsioon mürahinnangut²⁰ ega seata nõudeid vibratsioonitaseme tagamiseks. Päikesepargi ehitamisega kaasnevad võimalikud mõjud müra ja vibratsiooni näol on lühiajalised ja ilmnevad vaid ehitusajal.

2.7.12 Radoonioht

Vastavalt Eesti pinnase radooniriski kaardile²¹ asub planeeringuala alal, kus radoonisisaldus 30-50 kBq/m³). Kuna planeeringuga siseruumiga ehitisi ei kavandata, siis puudub vajadus radooniriski meetmete käsitlemiseks ehitusprojektis.

¹⁹ Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müra taseme mõõtmise meetodid“

²⁰ Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja müra taseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“

²¹ <https://gis.egt.ee/portal/home/>

2.7.13 Krundi piirdeed.

Detailplaneering ei näe ette päikesepargi alale piirdeaia rajamist, kuid ei keela seda. Üldine eesmärk on tagada ulukite võimalikult vaba liikumine, kui see ei tekita päikesepargi toimimiseks olulist majanduslikku kahju. Sellisel juhul võib rajada kujupüsiva aia.

- Võrkaia rajamise korral on selle lubatud maksimaalne kõrgus 2m. Valida tuleb võimalikult suure võrgusilmaga võrk, mis võimaldab väikeulukite vaba liikumist.

2.8 Liikluskorralduse põhimõtete määramine.

Planeeringuala liikluskorraldus lähtub järgnevatest põhimõtetest:

Lähim avalik juurdepääs planeeringualale on võimalik Puna tee (riigiomand, 89901:001:0063, valla geoportaalis märgitud Kuninga teena nr 3600060) ja munitsipaalomandis oleva Luknu tee (89901:001:1286) kaudu. Ligikaudu 870 m ulatuses läbib Luknu tee mitteavaliku erateena Saatrepõllu katastriüksust, millele planeering näeb ette servituudivajaduse (p 2.10)

Detailplaneering ei näe ette kohustuslikku juurdepääsukohta planeeritavale alale. Juurdepääsu asukoht tuleb ette näha päikeseelektrijaama projektis.

Krundisest liikluskorraldust detailplaneeringuga ei määrata. Päikesepargi teenindamiseks parkimismateriiv on minimaalne. Ajutine parkimine tagatakse kinnistusesest.

2.9 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.

Päikesepargi haljastuseks tuleb pidada rohumaad, kus heakorrastuse põhiliseks võtteks on paneelide aluste ja nende vahelise ala niitmine. Päikesepargi rajatiste enese heakorrastus tähendab perioodilist inspeksiooni ja hooldust.

- Liigirikkuse vähenemise pidurdamiseks ei ole lubatud üldhävitava toimega herbitsiidide kasutamine päikeseelektrijaama alal.

2.10 Planeeringulahenduse keskkonnamõju eelhindang.

Detailplaneeringu koostamise algatamise otsusega ei algatanud Viljandi Vallavolikogu keskkonnamõju strateegilist hindamist (KSH), kuna kavandatava tegevusega ja strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega ei kaasne eeldatavalt vahetu või kaudne mõju, mis võib ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

KSH mittealgatamise otsuse aluseks oli Viljandi Vallavalitsuse keskkonnaspetsialist Liisa Kaasik poolt koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) eelhindang (Lisa 5),

mille lõppjäreldeste kohaselt KSH algatamine ei ole vajalik. Eelhinnangu koostaja on seisukohal, et taotletud asukohas päikeseelektrijaama rajamine ja maakasutuse otstarbe muutmine tootmiskaas ei ole detailplaneeringu algatamisel KSH algatamine vajalik järgnevatel põhjustel:

- tegemist ei ole olulise keskkonnamõjuga tegevusega KeHJS § 6 lõike 1 mõistes;
- ei kavandata detailplaneeringut, mis omab eeldatavalt olulist keskkonnamõju kaitstavatele loodusobjektidele või Natura 2000 võrgustiku aladele;
- ei kavandata detailplaneeringut olulise ruumilise mõjuga ehitise ehitamiseks;
- puudub piiriülene ja kumulatiivne mõju;
- puuduvad olulised mõjutused kultuuripärandile;
- puudub arvestatav oht inimese tervisele ja varale;
- võimalike mõjude ruumiline ulatus on väike;
- maakasutuse otstarbe muutmisega tootmiskaas ja päikeseelektrijaama rajamisega ei kaasne pöördumatuid muutusi, mis välistaksid antud ala kasutamise endisel otstarbel või võimalikel muudel otstarvetel;
- Kavandatava tegevusega ei kaasne levinumaid keskkonnahäiringuid, nagu müra, vibratsioon, tolm, lõhnareostus, jäätmed ja reovesi.

Koostatud KSH eelhinnangu kohta on andnud seisukoha Keskkonnaamet (registreeritud valla dokumendiregistris 7-2/103-5), Põllumajandus- ja Toiduamet (registreeritud valla dokumendiregistris 7-2/103-4), kes on nõustunud KSH eelhinnangus toodud järeldustega.

Käesolev detailplaneering ei loo koostatud keskkonnamõju eelhinnangus toodud järeldusele vastupidist lahendust. Mõjutustest üheks olulisemaks võib pidada päikesepargi visuaalset mõju, maastiku hõivamist ja ehitamist osaliselt rohevõrgustiku alal, kuid päikesepargi näol ei ole tegemist pöördumatu mõjuga objektiga ning planeeringu elluviimisega säilib rohevõrgustiku sidusus. Kuna päikeseпарк ei asu ka vahetult riigitee ääres, ega olemasoleva hoonestuse vahetus läheduses, siis on selle visuaalne mõju tervikuna vähene.

2.11 Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine.

Kuritegevuse riski vähendavateks võimalikeks meetmeteks on:

- Krundi piirete rajamine vajadusel väravate lukustamise võimalusega.
- Lokaalsed (video)valveseadmed.

2.12 Servituudi seadmise vajaduse määramine.

Reaalservituut koormab teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks selliselt, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenivat kinnisasja teatud viisil kasutama või et teeniva kinnisasja igakordne omanik on kohustatud oma omandiõiguse teostamisest valitseva kinnisasja kasuks teatavas osas hoiduma.²²

- Detailplaneeringu lahendus näeb ette servituudi seadmise vajaduse Luknu tee (nr 6290055), kuna detailplaneeringu koostamise ajal puudub info, et tee oleks määratud avalikuks kasutamiseks. Servituudivajadusega ala on märgitud põhijoonisele (Joonis 2). Servituudiala laiust/kasutusõiguse ulatust võib täpsustada kinnisaja omanike vahel sõlmitava lepinguga või omavalitsuse ja maaomaniku vahelise lepinguga, kui tee määratakse avalikuks kasutamiseks seaduses sätestatud viisil.²³

Detailplaneeringu elluviimisel võib sõltuvalt projekteeritavate tehnorajatiste asukohast ja määratavast liitumispunktist tulenevalt tekkida vajadus isikliku kasutusõiguse (IKÕ) seadmiseks tehnorajatise omaniku kasuks. Isiklik kasutusõigus koormab kinnisasja selliselt, et isik, kelle kasuks see on seatud, on õigustatud kinnisasja teatud viisil kasutama või teostama kinnisasja suhtes teatud õigust, mis oma sisult vastab reaalservituudile.²⁴ Seaduses sätestatud juhtudel on kinnisasja omanik kohustatud taluma olemasolevat tehnovõrku või rajatist.²⁵

Käesolev detailplaneering näeb ette isikliku kasutusõiguse seadmise vajaduse elektriliitumiseks rajatava maakaabelliini omaniku kasuks. Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuseks on arvestatud piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.²⁶ Planeeritava maakaabli asukoht on valitud selliselt, et olemasoleva kõrgepingeõhuliini kaitsevööndis teistele isikutele kuuluvatel kinnisasjadel koormatavat maa-ala ei suurenda.

- Ehitusprojektis tuleb määrata tehnorajatiste liitumispunktide täpsed asukohad ja projekti joonisel IKÕ vajadusega maa-ala ulatus.²⁷

2.13 Detailplaneeringu jooniste nimekiri.

Joonis 1. Tugijoonis

Joonis 2. Põhijoonis

²² Alus: Asjaõigusseadus § 172

²³ Alus: Ehitusseadustik § 94

²⁴ Alus: Asjaõigusseadus § 225

²⁵ Alus: Asjaõigusseaduse rakendamise seadus § 15²

²⁶ Alus: Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73

²⁷ Detailplaneering käsitleb vähimisi IKÕ vajadusega alaks ehitise seadusest tulenevat kaitsevööndi ulatust. Ehitise kaitsevöönd on ehitisealune ning seadusega määratud ulatuses seda ehitist ümbritsev maa-ala, kus kinnisasja omanikul on kohustus taluda võõrast ehitist ning mille piires on kinnisasja kasutamine ja sellel tegutsemine piiratud ohutuse ning ehitise toimivuse tagamiseks.

2.14 Detailplaneeringu lisade nimekiri

Lisa 1. Alusplaanina kasutatud maaparandustööde uuendustööde asendiplaani. (ainult digitaalselt)

Lisa 2. REK Laanekuru OÜ uuendustööde kava (ainult digitaalselt *.dwg fail)

Lisa 3. Põllumajandus- ja Toiduameti seiskohad (26.08.2021 kiri nr 6.2-1/8116-1)

Lisa 4. Keskkonnaameti seisukohad (02.09.2021 kiri nr 6-5/21/18428-2)

Lisa 5. Saatrepõllu päikeseelektrijaama detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang.

Lisa 6. Elektrilevi OÜ 12.01.2022 tehnilised tingimused nr 398371

Detailplaneeringu koostaja

/allkirjastatud digitaalselt/

Sulev Ilves