



Posti kinnistu ja lähiala detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Töö nr 21004164

Tallinn 2022

Nadja Bruk
Planeerija/ projektijuht
nadja@hendrikson.ee

Lääne-Harju Vallavalitsus
Rae tn 38, Paldiski linn
Harjumaa 76806

Jaanus Aavik
Koordinaator
jaanus@hendrikson.ee
Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 176295)

SISUKORD

A – SELETUSKIRI.....	3
1. Planeeringu koostamise alused.....	3
2. Planeeringu koostamise ülesanne.....	3
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	3
3.1. Planeeritava ala asukoht	3
3.2. Planeeritava ala ja selle kontaktvööndi üldine iseloomustus ja olulised linnaehituslikud mõjutegurid	4
3.3. Maakasutus ja hoonestus	5
3.4. Haljastus, liiklus	5
3.5. Tehnovõrgud.....	5
3.6. Keskkonnatingimused.....	5
4. ÜLDPLANEERINGU KOHANE PIIRKONNA ARENG.....	7
5. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV.....	8
5.1. Üldplaneeringu muutmise ettepanekud ja põhjendused	8
5.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	8
5.3. Kavandatav ehitusõigus, ehituslikud ja arhitektuursed tingimused	9
5.4. Krundi hoonestusala piiritlemine.....	10
5.5. Haljastus, heakord, piirded ja väikevormid	10
5.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	11
5.7. Tehnovõrgud- ja rajatised.....	11
5.7.1. Vertikaalplaneerimine	12
5.7.2. Elektrivarustus	12
5.7.3. Välisvalgustus.....	12
5.7.4. Tuletõrje veevarustus ja tuleohutuse tagamine	13
5.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	13
5.9. Keskkonnatingimused.....	13
5.9.1. Jäätmed	14
5.9.2. Visuaalne mõju	14
5.9.3. Põhjavesi	14
5.9.4. Avariiolekorrad.....	15
5.9.5. KSH eelhinnangust tulenevad nõuded	15
5.9.6. Keskkonnaameti tingimused:.....	15
5.10. Piirangud.....	16
5.10.1. Servituutide vajaduse määramine, tehnovõrkude kaitsevööndid	16
5.10.2. Muud piirangud	16
6. PLANEERINGU RAKENDAMISE NÕUDED	16
B – JOONISED.....	17

Digitaalselt esitatud joonised on eraldi failidena

Joonis 1. Situatsiooniskeem

Joonis 2. Kontaktvööndi analüüs

Joonis 3. Tugiplaani

Joonis 4. Põhijoonis

A – SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Käesoleva planeeringu koostamise aluseks on Lääne-Harju vallavolikogu 31.08.2021.a otsus nr 74 Posti kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatama jätmine.

Alusdokumentatsioonina on kasutatud:

- Detailplaneeringu algatamise taotlus (registreeritud 08.06.2021 nr 6-2/1574)
- Geodeetilist alusplaani täpsusastmega M 1:500 (Geodeesia24, töö nr 5596-21). Alusplaani koordinaadid on esitatud L-EST97 ja kõrgused EH2000 süsteemis.
- Planeerimisseadust ning teisi Eesti Vabariigis kehtivaid käesolevale detailplaneeringule kohalduvaid õigusakte.

Arengukavad ja strateegiad:

- Paldiski linna üldplaneering (kehtestatud Paldiski Linnavolikogu poolt 14. juuni 2005. a määrusega nr 15)
- Lääne-Harju valla üldplaneering (koostamisel)
- Harju maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78.)
- Riiklik energia- ja kliimakava

2. PLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANNE

Planeeringu eesmärk on muuta maatulundusmaa tootmiskaaks päikeseenergia tootmiseks.

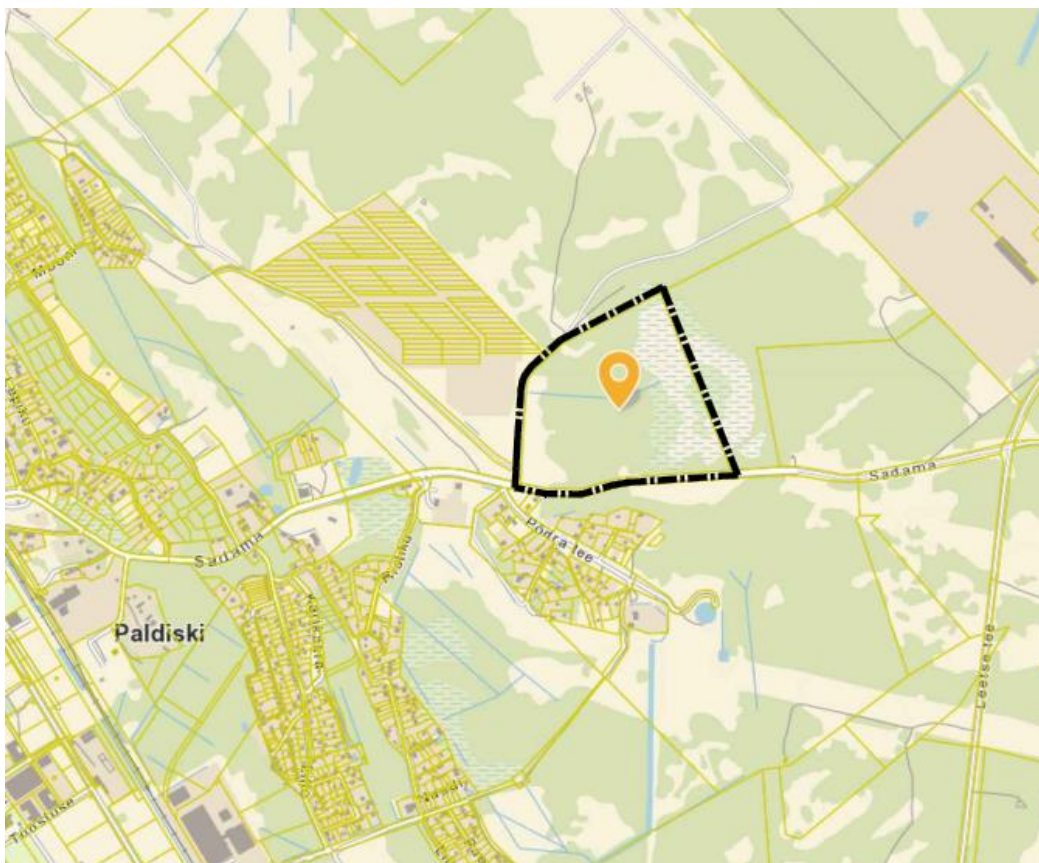
Elektrienergiat kavatakse tootma hakata kas konkreetse tootja tarbeks või elektrivõrku. Maa-ala kinnistupiiride muutmist (kruntideks jagamist) detailplaneeringuga ei kavandata.

Detailplaneeringu koostamisega muudetakse Paldiski linna üldplaneeringu põhilahendust: krundi maakasutuse juhtotstarve muudetakse kehtivast looduslikust haljasmaast (HL) taastuva energia alaks (HT).

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1. PLANEERITAVA ALA ASUKOHT

Planeeritav Posti kinnistu (katastritunnus 58001:004:0024, maakasutuse sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 178 699 m²) asub Lääne-Harju vallas Paldiski linnas Sadama tänava ääres asuva päikeseelektrijaama ja Paldiski linna peaalajaama vahetus naabruses. Juurdepääs planeeringualale on Sadama tänavalt, Värvu ja Paldiski tuuleparki teenindavalt teelt.



Skeem 1. Väljavõte Maa-ameti kaardirakendusest. Planeeringuala on markeeritud musta kontuuriga.

Ehitisregistri andmete alusel on planeeringuala hoonestamata.

Kehtivad piirangud:

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Elektrimaakaabelliin kaitsevöönd 1 m liini teljest mõlemale poole;
- Sideliini kaitsevöönd 1 m liini teljest mõlemale poole;
- Geodeetilise märgi (Pallaste 40704) kaitsevöönd.

Planeeringuala asukoht on vaadeldav joonisel nr 1.

Planeeringuala olemasolev olukord on graafiliselt kajastatud joonisel nr 3.

3.2. PLANEERITAVA ALA JA SELLE KONTAKTVÖÖNDI ÜLDINE ISELOOMUSTUS JA OLULISED LINNAEHITUSLIKUD MÕJUTEGURID

Planeeritav ala piirneb põhjast Paldiski tuulepargiga Tuulepargi kinnistul (katastritunnus 58001:001:0251), läänest mahuka päikeseelektrijaamaga Sadama tn 55 kinnistul

(katastritunnus 43101:001:1533) ja Klibuloo maaüksustel, lõunast Sadama tänavaga, millest teisel pool asub Paldiski peaalajaam ning elurajoon Põdra ja Sambla tänavate ääres, idast Soometsa (katastritunnus 58001:001:0352) kinnistuga, millest järgmine on Paldiski radioaktiivsete jäätmete vaheladustuspaika teenindav Leetse tee 21 kinnistu (katastritunnus 58001:004:0032).

Ala asub olemasolevale elektrivõrgule ja vabale ühendusvõimsusele väga lähedal. Senisel kasutusotstarbel kasutamiseks ei ole Posti kinnistul mõistlikku perspektiivi. Tegemist on liigniiske võsastunud alaga. Planeeringualale on hea juurdepääs, sellel puuduvad looduskaitsekitse ja piirangud.

Planeeringu eesmärk on muuta maatulundusmaa tootmiskaas päikeseenergia tootmiseks. Eeltoodud asjaoludest tulenevalt on antud asukoht taastuvenergia tootmiseks sobilik.

3.3. MAAKASUTUS JA HOONESTUS

Planeeringuala haarab tervikuna Posti kinnistut. Posti kinnistu on hoonestamata ja osaliselt kaetud metsaga. Osa planeeringualast on looduslik rohumaa. Tegemist on liigniiske alaga, kus metsa majandamine ei ole majanduslikult otstarbekas.

Andmed planeeringuala kohta on esitatud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringualal asuva kinnistu andmed vastavalt Maa-ameti portaalile

Aadress/nimetus	Katastritunnus	Pindala	Maakasutuse sihtotstarve
Posti	58001:004:0024	178699 m ²	Maatulundusmaa 100%

3.4. HALJASTUS, LIIKLUS

Kinnistu on suuremas osas kaetud metsaga, liigniiske ala ja loodusliku rohumaaga. Planeeringualale pääseb mööda Sadama tänavat, Värvu ja Paldiski tuuleparki teenindavalt teed.

3.5. TEHNOVÕRGUD

Planeeringuala külgneb Värvu tee ja Sadama tänava maa-aladega, millel paiknevad elektri- ja sidetrassid. Posti kinnistut läbivad elektri maakaabelliin ja sidetrass.

3.6. KESKKONNATINGIMUSED

Planeeringualal valitsevaid keskkonnatingimusi ja arendusvõimalusi on käsitletud KSH eelhinnangus (Lääne-Harju Vallavolikogu 31.08.2021 otsuse nr 74 lisa).

Loodusvarade väljaselgitamisel ja keskkonna vastupanuvõime hindamisel on lähtutud Maa-ameti looduskaitse, geoloogia, muldade, kitsenduste, maardlate kaardirakenduse ja keskkonnaregistri andmetest.

Maa-ameti maardlate kaardirakenduse kohaselt ei ole antud alal registrisse kantud maavarasid.

Planeeringuala jääb geoloogilise baaskaardi ja Eesti põhjavee kaitstuse kaardi andmete kohaselt kaitsmata põhjaveega alale.

Vastavalt Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud radooniriski levilade kaardile asub piirkond radooniriskiga alal.

Planeeringualal puuduvad ajaloo-, kultuuri- või arheoloogilise väärtusega objektid. Lisaks puuduvad looduskaitsealused objektid ja Natura 2000 võrgustiku alad.

Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse kohaselt rakendub planeeringualale elektrikaabli kaitsevöönd.

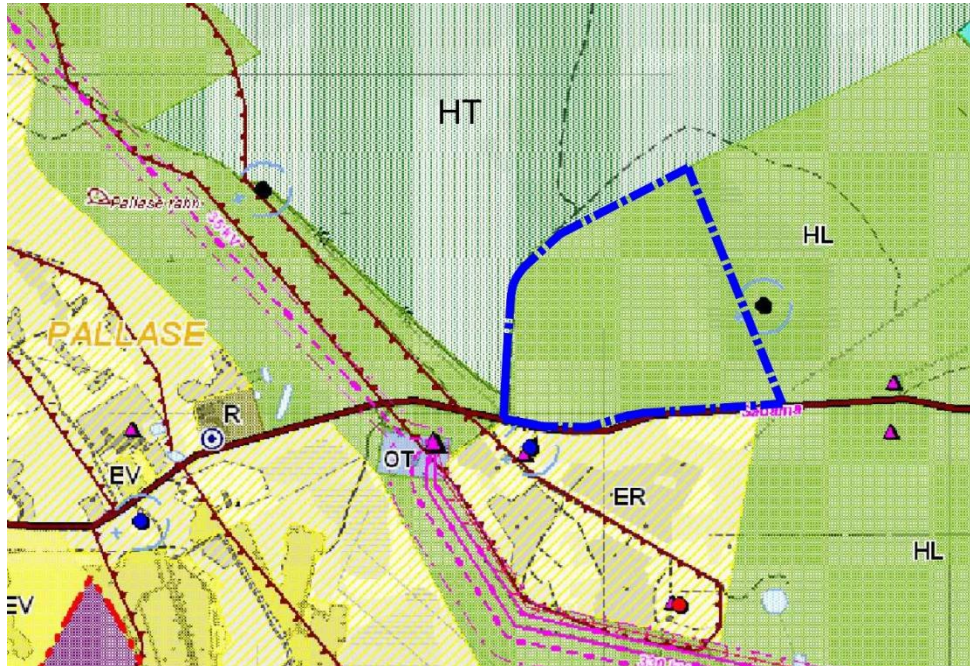
Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, samuti ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatisi ega tegevusi.

4. ÜLDPLANEERINGU KOHANE PIIRKONNA ARENG

Kehtiva Paldiski linna üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringu ala loodusliku haljasmaa juhtfunktsiooni kandval maa-alal vahetult taastuvenergia tootmise maa-ala kõrval (vt skeem 2). Eesti riikliku energia ja kliimakava 2030 eesmärgiks on kasvuhoonegaaside heite vähendamise tulemuseni jõudmiseks taastuvenergia osakaalu tõstmine aastaks 2030 vähemalt 42% tasemele energia lõpptarbimisest. Sealhulgas päikeseenergia tootmise kasvu ootus on 100 MW-st aastal 2020 kuni 415 MW-ni aastaks 2030. Selle eesmärgi saavutamiseks on vajalik vastu võtta paindlikke otsuseid kohati kümneid aastaid kehtinud üldplaneeringute raames. Posti kinnistu puhul on täidetud rida olulisi tingimusi, mis on taastuvenergia tootmiseks vajalikud: asub energiavõrgule ja vabale võimsusele maksimaalselt lähedal; tegemist on senisel kasutusotstarbel raskesti kasutatava maaga; omab head juurdepääsu: puuduvad looduskaitseks kitsendused ja piirangud.

Planeeringus on ette nähtud muuta maatulundusmaa tootmismaa päikeseenergia tootmiseks. Kuna planeeringu koostamise eesmärgiks on üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe muutmine loodusliku haljasmaa taastuvenergia alaks, siis tegemist on üldplaneeringu põhilahendust muutva detailplaneeringuga.

Kuna planeeringuga kavandatud maakasutuse sihtotstarbe muutmine on ulatuslik, siis vastavalt planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punktile 1 on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga. Üldplaneeringu muutmine on põhjendatud, kuna luuakse eeldused kaaluka avaliku huvi täitmiseks, sealhulgas eelduslikult muid huvisid riivamata.



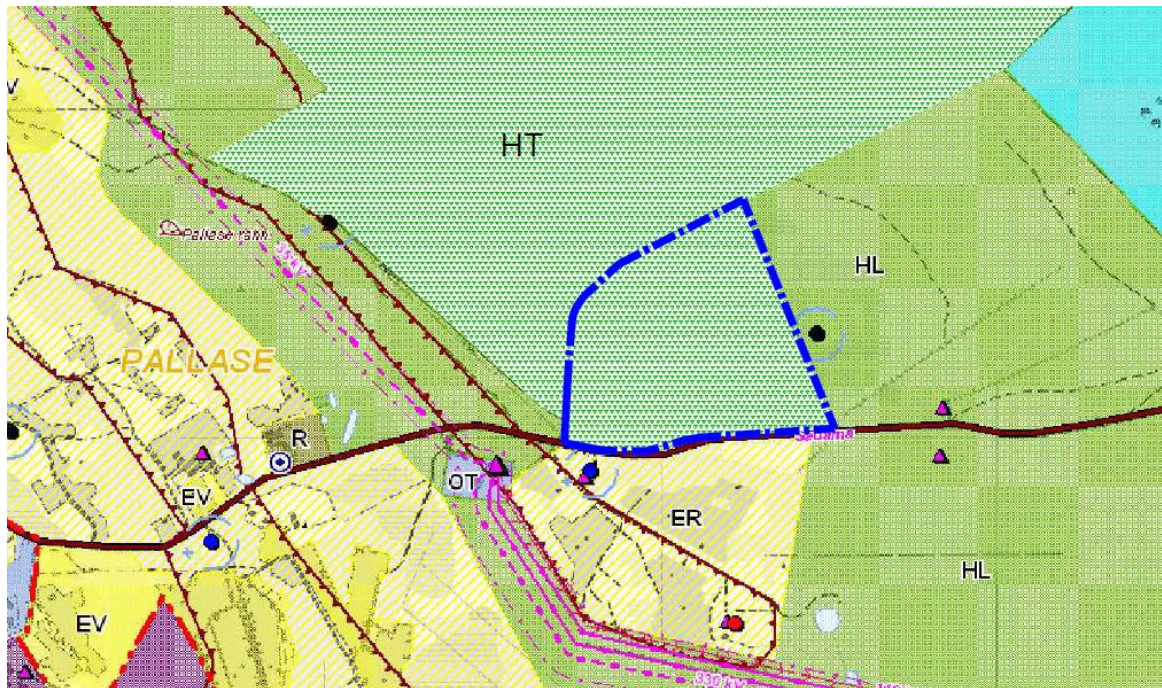
Skeem 2. Väljavõte Paldiski linna üldplaneeringu kaardist, kus planeeringuala on tähistatud sinise joonega. Roheline HL- looduslik haljasmaa, roheline HT- taastuva energia ala.

5. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV

5.1. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEKUD JA PÕHJENDUSED

Kehtiva Paldiski linna üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringu ala loodusliku haljasmaa juhtfunktsiooni kandval maa-alal vahetult taastuenergia tootmise maa-ala kõrval. Detailplaneeringu lahendusega tehakse ettepanek üldplaneeringust erinev otstarve näha ette Posti kinnistu alale. Planeeringu eesmärk on muuta maatulundusmaa tootmismaaiks päikeseenergia tootmiseks.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta üldplaneeringut graafiliselt skeemil 3 näidatud ulatuses.



Skeem 3. Väljavõte Paldiski linna üldplaneeringu kaardist koos muudatuse ettepanekuga. Planeeringuala on tähistatud sinise joonega. Roheline HT- taastuva energia ala.

Posti kinnistu on hoonestamata ja suuremas osas on see võsatunud liigniiske ala ja looduslik rohumaad. Liigniiske pinnas ei lase maaüksusel majanduslikult mõttekalt metsa majandada, mistõttu on maa võõrandatud ettevõttele, kes soovib maad kasutusele võtta päikeseenergia tootmiseks. Päikeseelektrijaama rajamine ei eelda suuri investeeringuid ala põhjalikuks ümberkorraldamiseks.

5.2. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Planeeringulahendusega Posti kinnistu piire ei muudeta ja sell katastrisse kantud pindala 178 699 m² jääb samaks.

5.3. KAVANDATAV EHTUSÕIGUS, EHTUSLIKUD JA ARHITEKTUURSED TINGIMUSED

Krundi ehitusõigus on toodud tabelis 2 ja joonisel nr 4.

Tabel 2. Planeeritud ehitusõigus ja muud nõuded ning tingimused

Krundi aadress	Posti
Krundi suurus	178 699 m ²
Planeeritav krundi kasutamise sihtotstarbed ¹	Elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa OE/soojusenergia tootmise ja jaotamise ehitise maa (OS)
Vaste üldplaneeringu juhtotstarvetes	Taastuva energia ala (HT)
Krundi lubatud suurim hoonete ehitisealune pind	500 m ²
Krundi lubatud suurim rajatiste ehitisealune pind	31 274,4 m ²
Krundi täisehitus	17,5%
Hoonestusala/planeeritud päikesepaneelide rajamise ala suurus	176 144 m ²
Lubatud suurim hoonete arv krundil	14 hoonet (alajaam)
Lubatud rajatised	Elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitised (päikesepaneelid, alajaam, inverterid jm jaama toimimiseks vajalik tehnoloogiline osa); teenindusala (kõvakattega väljak); tehnovõrgud (elektriühendus)
Hoonete maksimaalne kõrgus	5 m (alajaam)
Rajatiste maksimaalne kõrgus	6 m (paneelid ja konstruktsioon)
Maapinna kõrgus olemasolev/planeeritav	Säilib olemasolev, vajadusel pinnast tasandatakse.
Haljastus	Päikeseelektrijaama alale ning päikesepaneelide vahele on ette nähtud haljasala. Visuaalseks varjamiseks kavandatakse ala perimeetirle selleks sobivad hekid.
Parkimiskohtade arv	Eraldi parkla rajamine ei ole vajalik.
Piirded	Võrkaed vmt
Piirangud	Tagada olemasolevate tehnovõrkude säilimine ja töökindlus

Lubatud ehitise kasutamise otstarbed on ²: torujuhtmed, side- ja elektriliinid (22000); maakaabelliin (22143), elektri maakaabelliin (22243), 6-35 kV alajaam ja jaotusseade (22246), 110 kV ja kõrgema pingega trafoalajaam (22145), muu elektrienergia ülekandeliiniga seotud rajatis (22149), muu kohalik elektrijaotusvõrgu või sideliini rajatis (22249), erirajatised (24210). Kohalikul omavalitsuse üksusel on õigus lubada täiendavalt loetelus nimetamata kasutamise otstarbeid, kui need sobivad kavandatud tegevusega.

Päikesepaneelid paigaldatakse kinnistule eraldi ridadena üksteise taha. Kokku paigaldatakse ca 40 000 päikesepaneeli. Päikesepaneelid on ette nähtud paigaldada maapinnale minimaalselt 30-kraadise nurga all suunaga lõunasse, et maksimeerida päikeseelektrisüsteemi tootlikkust.

¹ Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013

² Majandus- ja taristuministri 02.06.2015. a määruse nr 51 *Ehitise kasutamise otstarvete loetelu* lisa

Päikesepaneelide kinnitusraamistik paigaldatakse maapinnale vastavate kinnitusdetailidega. Kinnituslahendus koosneb metallraamistikust, mis kinnitatakse kohtkindlalt maapinda kasutades spetsiaalseid maasse rammitavaid/kruvitavaid tugivaiasid või metallvardaid. Juhul, kui tugivaiade või metallvarrastega kinnituslahendust ei ole võimalik paigaldada, on võimalik kasutada lisaraskustega varianti. Maasse rammitava/kruvilahenduse korral on enne vaiade paigaldamist vajadusel ette nähtud juhtavade puurimine ning vaiade kohtkindlaks kinnitamiseks vundamendi paigaldus.

Kinnitusdetailid tuleb valida selleks sobivast metallist ja projekteerida vastavalt valmistajatehase poolt koostatud tuule- ja lumekoormuse andmetele antud geograafilises piirkonnas. Päikesepaneelide madalam serv paikneb ca 0,6 m kõrgusel maapinnast. Päikesepaneelide ülemise serva kõrgus sõltub kaldenurgast (30 kraadise kaldenurga korral on see ca 2,87 m). Päikesepaneelide ridade vahekaugus (samm) on planeeritud ca 7 m, ridade vahekaugus ca 3 m vastavalt kinnituslahendusele. Eelnimetatud kaugused on piisavad, et varjutuse mõju toodangule ei oleks suur ning ei kahandaks oluliselt süsteemi tootlikkust.

Päikesepaneelide kinnituste, kilpide, inverterite ja maapealsete elektrikaabliteede projekteerimisel tuleb arvestada, et oleks tagatud ligipääs elektri- ja side maakaabelliinidele.

5.4. KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE

Planeeringulahendusega nähakse ette võimalus nii hoone kui rajatiste püstitamiseks.

Hoonestusala/planeeritud päikesepaneelide rajamise ala on krundipiirile mitte lähemal kui 4 meetrit. Nimetatud alast väljapoole on paneelide rajamine keelatud. Hoonestusala/planeeritud päikesepaneelide rajamise ala sisse tuleb paigaldada ka inverterid ja alajaam.

5.5. HALJASTUS, HEAKORD, PIIRDED JA VÄIKEVORMID

Kinnistu on osaliselt kaetud metsaga, liigniiske ala ja loodusliku rohumaaga. Detailplaneeringu lahendusega ette nähtud päikeseelektrilajaama rajamiseks olemasolev kõrghaljastus likvideeritakse, likvideeritavate puittaimestiku täpne maht selgub projekteerimise käigus.

Päikeseelektrijaama töös oleku ajal on vajalik teostada vaid süsteemi hooldust, mis tähendab paneelirivi vahede niitmist vastavalt vajadusele, seadmete inspeksiooni ja paneelide pesu.

Seadmete inspeksiooni tehakse orienteeruvalt kaks korda aastas, selle käigus vaadatakse üle kaabliühendused, elektriseadmed jmt. Pesu tehakse tavaliselt peale rajamist umbes viie aasta pärast. Peale viiendat aastat toimub pesu iga kolme aasta tagant. Vajaduse tihedus sõltub ka ilmastikust (vihmast).

Päikeseelektrijaam ei tekita prügi, mistõttu puudub vajadus jäätmete kogumiseks ja sorteerimiseks.

Lubatud on piirdeaia rajamine kinnistute piirile. Piirdeaia rajamisel peab arvestama olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude kulgemisega ning piirdeaia rajama kas

neist väljapoole tehnovõrke kahjustamata või lahendava nende juurdepääsu selleks sobival muul moel.

Piirnevate teede äärde, krundi perimeetritele, on planeeritud päikesepargi visuaalse mõju vähendamiseks ette nähtud hekk.

Täpsem heakorrastuse lahendus ja haljastuskava antakse projekteerimise staadiumis.

5.6. TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Planeeringualale on ette nähtud juurdepääsud Tuulepaagi teelt (katastritunnus 43101:001:1148). Juurdepääsu nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi (vt nähtavuskolmnurga ulatust jooniselt nr 4 „Põhijoonis“). Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vm rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2).

Paneeliplokkide ridade vahele tuleb jätta vaba ala, kus on võimalik liikuda. Osaliselt tuleb vaba ala jätta 4 m laiune, et oleks võimalik sõidukiga, mis ei ületa lubatud raskust, ligi pääseda.

Parkimine lahendatakse pos 1 kinnistu piires arvestades Eesti Standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Täpne parkimiskohtade arv selgub ehitusprojekti koostamisel, milles tuleb tagada vähemalt hetkel kehtiva normatiivi järgi nõutud parkimiskohtade arv.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee (sh perspektiivsete teede) kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

5.7. TEHNOVÕRGUD- JA RAJATISED

Planeeringualale on kavandatud päikesepark, mille raames on vajalik ainult elektriühendus. Kuna suuri kõvakattega pindu ei planeerita, puudub vajadus vee kogumiseks ja juhtimiseks. Päikesepaneelide all säilib looduslik maapind ja tagatud on sademevee imbumine pinnasesse.

Päikesepaneelide moodulid ühendatakse elektrimaakaabelliinidega, mida mööda suunatakse toodetav elekter kokku päikeseelektrijaama alajaama. Päikeseelektrijaama alajaamast kuni Elektrilevi OÜ alajaamani rajatakse elektrimaakaabelliin.

Inverterid, päikeseelektrijaama peajaotuskilbid ja kilbid monitoorimissüsteemi ning ruuteri jaoks tuleb paigaldada varju, et vältida ülekuumenemist. Päikeseelektrisüsteemi peajaotuskilbid peavad olema varjus ja kaitstud otsese päikesekiirguse eest, et vältida ülekuumenemist. Vajadusel tuleb tagada lisaventilatsioon kilpidele.

Päikeseelektrijaama rajamisel tuleb tagada olemasolevate side- ja elektri maakaabelliinide töökindlus.

5.7.1. VERTIKAALPLANEERIMINE

Planeeringuala maapind langeb vähesel määral loodest edela suunas – absoluutkõrgused jäävad vahemikku 24-25 meetrit. Päikesepaneelid paigaldatakse olemasolevat reljeefi arvestavalt. Põhiliselt säilib olemasolev maapind vajadusel pinnast tasandatakse.

5.7.2. ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on Elektrilevi OÜ poolt 15.02.2022 väljastatud tehnilised tingimused nr 400714.

Planeeringuala planeeritava päikesejaama elektrivõimsus on 1 MW.

Plan. krundi pos 1 tarbeks on ette nähtud plan. 20 kV maakaabelliini toomine algusega olemasolevast Paldiski 110/35/20/6 piirkonnaalajaamast, 20kV lahtrist.

Pos 1 krundi piiri äärde on ette nähtud uus keskpinge jaotuspunkt, selle teenindamiseks on tagatud ööpäevaringne vaba juurdepääs. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõiguse tagamiseks seatakse servituudialad, servituutide kirjeldus vt ptk 5.10.1.

Planeeritud kruntide sisene elektrilahendus antakse edasise projekteerimise käigus.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

Elektrilevi OÜ nõuded tehnovõrkude ehitusprojekti koostamiseks:

- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

5.7.3. VÄLISVALGUSTUS

Territooriumi valgustuse rajamiseks otsene vajadus puudub. Soovitatav on päikesepaneelide alale valgustust mitte kavandada. Kui siiski on vajadus paneelide alal valgustuse rajamiseks, tuleb see paigaldada ainult planeeringuala äärde suunaga ehitusala sisse. Valgustust võib kasutada ainult avariilukordade juures.

Valgustus paigaldada arvestusega, et see katab vaid planeeringuala ega häiri ülejäänud elukeskkonda. Valgustid peavad olema optimaalse võimsusega, suunatud vaid valgustust vajavatele objektidele/aladele ja vältima ümbritsevate alade valgustamist. Soovitatav on kaaluda ka liikumisandurite kasutamist ja valgustuse automaatset sisse ja väljalülitust.

5.7.4. TULETÖRJE VEEVARUSTUS JA TULEOHUTUSE TAGAMINE

Planeeringualale rajatakse päikesepaneelid, inverterid ja alajaam, mis on mittepõlevatest materjalidest. Alajaam kujutab endast tehnoseadmete kogumit, mille põlemiskoormus on vähem kui 300 MJ/m².

Päikeseelektrijaam on planeeritud viisil, mis tagab planeeringualal päästesündmuse tekke korral (nt välgust põhjustatud tulekahju) päästetehnikaga ohutu juurdepääsu rajatistele ja hoonele. Päästemeeskond pääseb päikeseelektrisüsteemi territooriumile mööda olemasolevat juurdepääsuteed Sadama tänavalt ja Värvu teelt.

Päikeseelektrijaam jaotatakse ka gruppideks, mida on võimalik eraldi välja lülitada.

Moodulite ja paneeliridade asetust on kirjeldatud peatükis 5.3. Päästemeeskond saab liikuda vabal alal, mis on paneeliplokkide vahel.

Projekteerimisel tuleb lähtuda tootja tehnilistest nõuetest ja kehtivatest õigusaktidest.

Planeeringualal puudub tsentraalne veeühendus. Lähim tuletõrje hüdrant asub Sadama tn 39 kinnistul, ca 500 m kaugusel planeeringualast.

5.8. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002.

Kuritegevuse riske vähendab kõrvaliste isikute alale juurdepääsu piiramine. Ette on nähtud piirde aia rajamine päikespargi perimeetrile. Tagada piirete korrashoid. Soovitav on kasutada ka kaugjälgitavaid videovalvet ja liikumisandureid.

5.9. KESKKONNATINGIMUSED

Posti kinnistu asub energiavõrgule ja vabale võimsusele maksimaalselt lähedal ja tegemist on senisel kasutusotstarbel raskesti kasutatava maaga, samas ala omab head juurdepääsu ja puuduvad looduskaitsekitseid kitsendused ja piirangud, võib päikeseelektrijaama rajamist pidada alale sobivaks kasutusotstarbeks.

Keskkonnamõju strateegiline hindamine jäeti algatamata, kuna planeeringuga kavandatavatel tegevustel puudub oluline keskkonnamõju. Kui detailplaneeringu menetlemise käigus selgub, et keskkonnamõju strateegiline hindamine on vajalik algatada, siis see algatatakse.

Kavandatava tegevuse ellu viimisel ei ole alust eeldada olulise negatiivse keskkonnamõju kaasnemist juhul kui nii päikeseelektrijaama rajamisel kui opereerimisel peetakse kinni planeeringus ette nähtust.

Planeeritud lahenduse puhul on tegemist elektrijaama rajamisega taastuva ja keskkonnasõbraliku elektrienergia tootmiseks. Tegevus sobib oma iseloomult Posti kinnistu alale. Taastuvatest allikatest (päikesevalgus) elektrienergia tootmine võimaldab

vähendada ebaefektiivset loodusvarade kasutamist ja keskkonnamõjusid elektri tootmisel põlevkivist.

Kavandatava tegevuse tehnoloogiline tase on kõrge ning ei põhjusta olulisi häiringuid ümbritsevale keskkonnale.

Kogu kinnistu sihtotstarbeks on planeeritud tootmismaa päikeseenergia tootmise eesmärgil, tegevus ei ole vastuolus Harju maakonnaplaneeringuga.

Päikeseelektrijaama rajamise käigus ei erine energiakulu tavapärasest väiksemamahulisest ehitustegevusest.

Päikeseelektrijaama opereerimisega ei kaasne olulist müra või muid häiringuid. Samuti ei ole põhjust eeldada olulise ehitusaegse müra esinemist, mida annab vältida korrektsete töömeetodite valikuga.

Päikeseelektrijaama opereerimisega ei kaasne ka olulist vibratsiooni, samuti ei tekita kahjustavat vibratsiooni puurimine.

5.9.1. Jäätmed

Päikeseelektrijaam ei tekita prügi, mistõttu puudub vajadus jäätmete kogumiseks ja sorteerimiseks.

Ehitusperioodil jäätmete kogumine toimub krundil, tuleb järgida valla jäätmehoolduseeskirja ning jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda lisaks jäätmeseadusest, pakendiseadusest ning nende alamaktidega kehtestatud nõuetest.

KSH eelhinnangu järgi suurim mõju avaldub elektrijaama utiliseerimisel tekkivate jäätmete käitlemisel, mille kohta on määratud tingimus ehitusprojekti koostamiseks vt ptk 5.9.5

5.9.2. Visuaalne mõju

Kuna päikesealajaama rajamisega likvideeritakse kõrghaljastust siis visuaalse mõju leevendamiseks on kavandatud piirnevate teede äärde visuaalne puhver (näiteks hekk vms), vt lisaks ptk 5.5.

5.9.3. Põhjavesi

Kuna planeeringu ala paikneb kaitsmata põhjaveega piirkonnas, tuleb eriti suurt tähelepanu pöörata potentsiaalsete põhjavee reostuskollete ohutuks muutmisele.

Ehitustegevuse käigus tuleb järjepidevalt kontrollida seadmete korrasolekut ning ehitustegevuse planeerimisel valida keskkonda vähimal võimalikul viisil mõjutavad lahendused. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojekti ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb kohaselt hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust (nt lekete näol). Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Vt lisaks tingimused ehitusprojekti koostamiseks ptk 5.9.5

5.9.4. Avariolukorrad

Kavandatava päikeseelektrijaama ehituse ja kasutamisega kaasnevad riskid on viidud miinimumini. Õnnetuse toimumisel tagajärgede raskus ja ulatus ei põhjusta ohtu inimeste elule, tervisele ja varale ega oma pikaajalist mõju looduskeskkonnale.

Päikesepargi projekteerimisel ning opereerimisel tuleb järgida kõiki asjakohaseid keskkonna-, tule- ja tööohutus-, töötervishoiu- ning tervisekaitse-eeskirju ja -nõudeid. Lisaks tuleb enne hoone kasutusele võttu välja töötada protsesside täitmisprotseduuride reeglistik õnnetusjuhtumite vältimiseks ning tegevuskava võimalike avariolukordade puhuks. Vt lisaks tingimused ehitusprojekti koostamiseks ptk 5.9.5

5.9.5. KSH EELHINNANGUST TULENEVAD NÕUDED

- Arvestada EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“
- Arvestada Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjas ette nähtud nõudeid
- Ehitusprojektis tuleb anda elektrijaama utiliseerimisel tekkivate jäätmete käitlemise juhised.
- Kommunikatsioonide rajamisel tuleb järgida õigusaktides toodud nõudeid.
- Sademevee juhtimiseks väljapoole planeeringuala on vajalik taotleda veeluba.
- Ehitusaegne müra ei tohi ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise ja hindamise meetodid“ määratud norme
- Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest.
- Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega, nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale.
- Sõltuvalt tegevuse iseloomust võib Eesti õigusaktide järgi vaja minna keskkonnamõjuaruandekohustus, õhusaasteluba, jäätmeluba jäätmete tekitamiseks, vee-erikasutusluba.

5.9.6. KESKKONNAAMETI TINGIMUSED:

- Aladel, kus on vaja päikeseelektrijaama rajamiseks metsa raiuda, tuleb maaomanikul metsa raiumiseks esitada Keskkonnaametile raadamise metsateatis koos kehtiva projektiga vastavalt metsaseaduse §-le 32.
- kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee (sh perspektiivsete teede) kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

5.10. PIIRANGUD

5.10.1. SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE, TEHNOVÕRKUDE

KAITSEVÖÖNDID

Elektri maakaabelliini rajamisel päikeseelektrijaama alajaamast põhivõrgu alajaama on ette on nähtud seada isiklik kasutusõigus võrguvaldaja kasuks kaitsevööndi ulatuses. Projekteerimisel arvestada ka päikeseelektrijaama alajaama kaitsevööndiga.

Kaitsevööndite ulatused on järgmised:

- Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 m kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.
- Alajaamade ja jaotusseadmete ümber ulatub kaitsevöönd 2 m kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest.

Päikesepaneelide rajamisel arvestada alale jäävate elektri- ja sidekaabelliinidega, peab jääma ligipääs.

5.10.2. MUUD PIIRANGUD

Maa-ameti andmetel asub planeeringuala pinnases geodeetiline märk nr 40704, mille kaitsevöönd on 3 meetrit märgi keskmest. Ruumiandmete seaduse § 26 Tegevuse korraldamine geodeetilise märgi kaitsevööndis lg 1 sätestab, et „Geodeetilise märgi kaitsevööndis on geodeetilise märgi omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib kahjustada geodeetilist märki ja selle tähistust, takistada sellele juurdepääsu või sellega seotud mõõtmisi...“ Vastavalt määruse „Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord“ § 18 lg 1 kohaselt peab Ruumiandmete seaduse § 26 lõikes 1 nimetatud tegevuseks luba sooviv isik peab vähemalt 30 päeva enne planeeritud tööde alustamist esitama geodeetilise märgi omanikule sellekohase kirjaliku taotluse koos tegevuse kirjelduse ja põhjendusega.

6. PLANEERINGU RAKENDAMISE NÕUDED

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti koostamisel. Ehitusõigus realiseeritakse kinnistuomaniku/arendaja poolt tema tahte kohaselt.

Planeeringulahendus viiakse põhiolemuselt ellu ühe etapina, st korraga rajatakse alajaam, paneelid, kaabeldus. Tulenevalt põhivõrgu vastuvõtuvõimest võidakse paneele paigaldada ka etappide kaupa, st paneele lisatakse sõltuvalt eelnimetatud asjaoludest.

Detailplaneeringu realiseerimise ega hilisema kasutamisega ei kaasne mingeid kohustusi Paldiski Linnavalitsusele.

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt on vajalik korrigeerida Paldiski linna üldplaneeringut.

B – JOONISED

- | | |
|----------------------------------|------------|
| 1. Situatsiooniskeem | |
| 2. Kontaktvööndi analüüsi joonis | M 1 : 2000 |
| 3. Tugiplaan | M 1 : 1000 |
| 4. Põhijoonis tehnovõrkudega | M 1 : 1000 |