

Hanila vald, Esivere külas Uue-Madise kinnistu detailplaneering - ESKIIS

Algatatud: Hanila Vallavalitsuse 05.05.2009. a. korraldus nr 142
Vastu võetud:
Kehtestatud:

Koostanud: AS Skinest Energia (reg nr 11092488)

SKINEST ENERGIA 

23.09.2009

EESSÕNA

Käesolev Uue-Madise kinnistu (19501:002:0147) detailplaneering on valminud kinnistu omaniku AS Skinest Energia algatamistaotluse põhjal. Planeeringu eesmärk on võtta planeeritav ala kasutusele kehtiva Hanila valla üldplaneeringu (kehtestatud Hanila Vallavolikogu 17.12.2003.a määrusega nr 32) kohaselt.

Detailplaneeringu algatamisega on kinnitatud planeeringu koostamiseks lähteseisukohad (11.05.2009). Töö koostamisel tuleb arvestada:

- Kehtiva Hanila valla üldplaneeringuga;
- Uue-Madise kinnistuga piirnevate tuuleparkide detailplaneeringutega;
- Lääne maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused*;
- Hanila valla ehitismäärusega;

Detailplaneering on koostatud Throne OÜ juunis 2009 koostatud alusplaani (töö nr G09112).

Detailplaneeringu koostas töögrupp kuhu kuulusid:

Raimo Klesment maastikuarhitekt, projektijuht
(Diplomi nr BD003241)

Tarvo Valker linnustiku ekspert

SISUKORD

EESSÕNA.....	2
SISUKORD.....	3
1. DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI.....	4
1.1. Olemasolev olukord.....	4
2. DETAILPLANEERINGU LAHENDUS.....	6
2.1 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine.....	6
2.2 Planeeritud ehitusõigus.....	6
2.3 Juurdepääsud planeeritavale alale, liikluskorraldus ja parkimise põhimõtted.....	7
2.4 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	7
2.5 Kujad.....	7
2.6 Tehnovõrgud ja -rajatised.....	8
2.7 Keskkonnatingimused.....	8
2.8 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	8
2.9 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused planeeritaval alal.....	8
2.10 Detailplaneeringu elluviimine.....	8
3. KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL.....	9
4. JOONISED.....	10

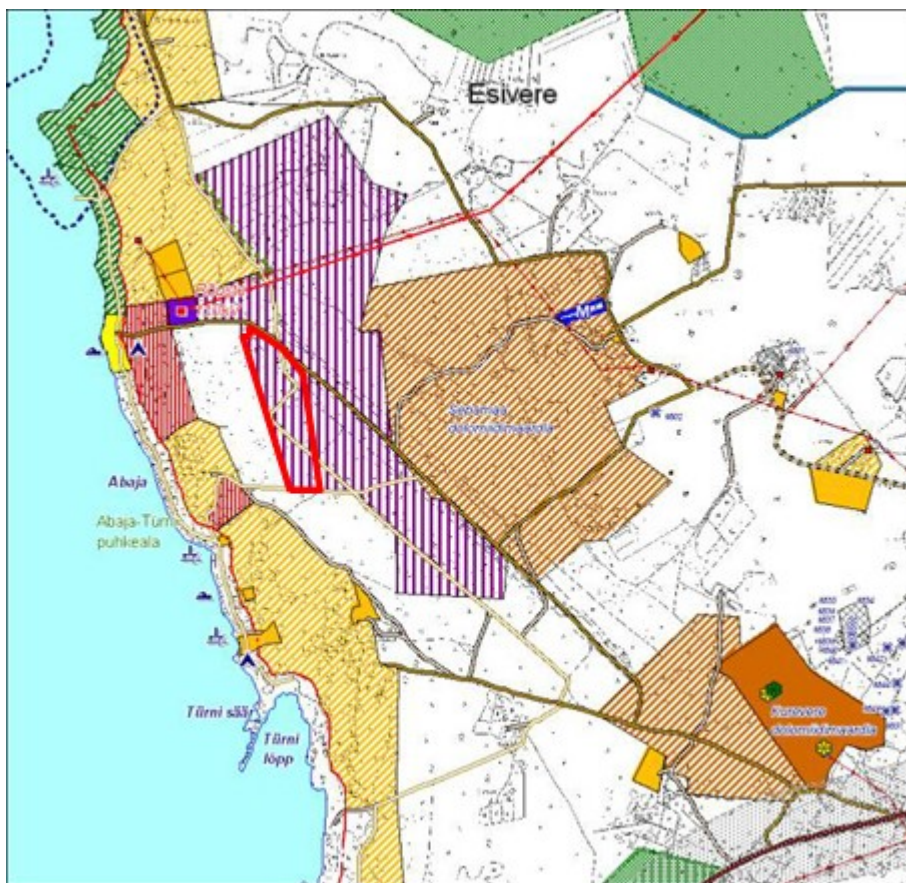
1. DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI

Käesolev detailplaneering koosneb seletuskirjast ja joonistest, mis on üksteise lahutamatud osad.

1.1. Olemasolev olukord

Planeeritav ala asub Läänemaal Hanila vallas Esivere külas Esivere külas paiknevas tuulepargis. Planeeritava ala moodustab Uue-Madise kinnistu. Planeeritava ala piirinaabrid (kinnistutena) on Madise (19501:002:0633¹), Hindreku (19501:002:0430), Tuuliku (19501:002:0246), Tuule (19501:002:0245), Kura (19501:002:0592), Jüri (19501:002:1450) ja jätkuvalt riigiomandis olev maa, kus kulgeb Alajaama tee. Planeeritava ala suurus on 17,3 ha.

Planeeringuala kontaktvöönd. Kontaktvööndina mõistetakse käesolevas planeeringus planeeringuala ümbritsevat maa-ala, millel on ühised maastikulised ja ehituslikud tunnused ning mida on võimalik terviklikuna kirjeldada. Kontaktvööndi piiriks on olulisemad biofüüsikalised piirid (suuremad teed, õhuliinid, meri, jõgi, suurem metsamassiiv jmt).



Joonis 1. Hanila valla üldplaneeringu väljavõte. Uue-Madise kinnistu on märgitud punase joonega tootismaa reservi (violetselt viirutatud ala) lääne osas.

Planeeringuala kontaktvööndi moodustab Hanila valla keskosa, täpsemalt - Suure Väina rannikuala (üldplaneeringu järgi Kukeranna-Esivere ja Abaja-Türni puhkealade lähiümbrus).

¹ Katastritunnus Maa-ameti andmetel. Allikas: www.maaamet.ee (külastusaeg: september 2009)

Üldplaneering näeb ette kontaktvööndis nii tootmismaa (planeeritavast alast põhja- ja ida suunal) kui ka elamumaa ja puhkeotstarbelise ärimaa reservi (planeeritavast alast lõuna- ja läänesuunal - ligikaudu 150...250 m kaugusel planeeritavast alast). Seega on tegu omamoodi ülemineku alaga tootmiselt puhke ja elamu funktsioonidele.

Tootmismaa reservi (tuulepargi reservimaa) kasutusele võtmise muudab keerukaks selle paiknemine tootmismaa reservi mere poolses küljes, kus maakasutus piki rannikut on suunatud elamu-, puhke- ning ärifunktsioonidele.

Maismaa poolne kontaktvööndi osa moodustab peamiselt juba väljaehitatud tuulepark ja üldplaneeringuga ette nähtud tootmisfunktsioon - Sepamaa dolomiidimaardla. Tuulegeneraatoritele reserveeritud tootmismaa on aktiivselt kasutusele võetud juba mitmeid aastaid (al 2003). Üldplaneeringuga kavandatud maa-ala on oma potentsiaali ammendamata. Uue-Madise kinnistu on reaalselt viimane maaüksus antud kohas, mida veel saaks kasutusele võtta üldplaneeringu kohaselt tuulegeneraatorite püstitamiseks.

Hoonestust esineb kontaktalal hõredalt (üksikud suvemajad mere rannal). Peamised rajatised on teed, kiviaiad, elektriõhuliinid, alajaamad, tuulegeneraatorid.

Maastik ja looduskeskkond. Planeeringuala asub Lääne-Eesti rannikumadalikul tüüpilisel rannamaastikul, mida ilmestavad lamedad paesed kõrgendikud vaheldumisi kadakaste karjamaadega. Alal esineb madalikule erandlikult okasmetsi, liigiliselt hrl kadakas (*Juniperus communis*), hrl mänd (*Pinus sylvestris*) ja hrl kuusk (*Picea abies*).

Pinnakate moodustab peamiselt õhukestest mandrijää setetest moreentasandik. Mullad on kivised (rähkmullad) ja alla keskmise viljakad. Planeeringuala asub Alam-Siluri ladestiku Jaani ja Jaagarahu ladede aluspõhja avamusel. Planeeritava ala reljeef on tasane. Maksimum absoluutkõrgused on +12.40 m, miinimum +7.80 m ümber. Maapind tõuseb maismaa poole (ida suunal) ühtlaselt.

Maakasutus, teed ja juurdepääsud, ehitised. Planeeritaval kinnistul on olemasolev maakasutuse sihtotstarve maatulundusmaa.

Planeeritavale alale pääseb avalikult kasutatavalt Alajaama teelt. Lisaks läbivad kinnistut olemasolevad teerajad, mis on tekkinud kunagise lennuvälja tarbeks või mereäärsetele kinnistutele pääsemiseks.

Planeeritaval kinnistul puuduvad hooned ja kogu planeeringuala on peamiselt loodusilmeline.

2. DETAILPLANEERINGU LAHENDUS

Esivere külas Uue-Madise kinnistu detailplaneeringuga võetakse kasutusele Hanila valla üldplaneeringus kavandatud tuulepargi reservmaa. Uue-Madise kinnistule tuulegeneraatorite planeerimisega on Esivere külas tuulepargi reservmaa ammendunud.

Detailplaneeringu eesmärk on Esivere külas Rõuste alajaama piirkonnas Uue-Madise kinnistule kuni kahe tuulegeneraatori, nimivõimsusega kuni 3 MW, paigaldamiseks ehitusõiguse määramine ja nende optimaalse asukoha kavandamine.

2.1 Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Käesoleva planeeringuga ei ole kavandatud planeeritava maa-ala kruntideks jaotamist. Uue-Madise kinnistu (registriosa nr 1690232; 19501:002:0147) pindalaga 17,2 ha moodustab ühe tervikliku krundi.

2.2 Planeeritud ehitusõigus

Planeeritud ehitusõigus on toodud tabelis 1 ja planeeringu põhijoonisel.

Tabel 1. Planeeritud ehitusõigus

Uue-Madise kinnistu	
Krundi kasutamise sihtotstarbed ²	Maatulundusmaa (011; M) – 90% Transpordimaa (007; L) – 5% Tootmismaa (003; T) – 5%
Hoonete puudumine krundil	Lubatud on ehitada ainult rajatisi ³ : 21122 – tee 21127 – muu plats 23023 – tuuleelektrijaama rajatis
Tuulegeneraatori(te) suurim lubatud ehitusalune pindala (määratletud ala kuhu võib tuulegeneraatori(d) püstitada*)	8600 m ²
Tuulegeneraatori suurim lubatud kõrgus	160 m (arvestatuna olemasolevast maapinna kõrgusest)

* Kinnistule võib rajada rajatisi projekti alusel lähtudes loodusele võimalikult väiksema kahju tekitamisest ja kehtivatest õigusaktidest. Projekteerimistingimused väljastab Hanila Vallavalitsus, tehnorajatiste projekteerimistingimused aga tehnovõrkude valdaja. Ehitiste rajamine ei tohi muuta ümbritseva maastiku niiskusrežiimi. Teede kõrguslik maht määratakse vajadusel eraldi projektiga. Teed, montaažiplatsid ja manööverdamise alad ei tohi olla visuaalselt domineerivad või esile tõusvad olemasolevas maastikus.

2 Vabariigi Valitsuse 23.10.2008. a määrus nr 155, *Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord* (RT I 2008, 46, 260; 57, 317)

3 Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.11.2002. a määrus nr 10, *Ehitise kasutamise otstarvete loetelu* (RTL 2002, 133, 1950; 2005, 62, 882; 2007, 30, 536; 2008, 45, 621)

2.3 Juurdepääsud planeeritavale alale, liikluskorraldus ja parkimise põhimõtted

Planeeritavale alale on tagatud juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt (Alajaama tee). Juurdepääsu planeerimisel lähtuti olemasolevast teeradadest ja tuulegeneraatorite liitmise võimalusest olemasolevasse trafoalajaama (Kaldamäe kinnistul; 19501:002:1640). Alajaama teel on maanteekaitsevöönd **20 m** mõlemale poole sõiduraja telge.

Lähtuvalt kavandatavast tegevusest puudub planeeringualal vajadus eraldi parkimiskohtade või parkimisplatside järgi. Tuulegeneraatori(te) rajamise jooksul võib planeeritud teel, rajatis(te) montaažiplatsi(de)l ja sõidukite manööverdamiseks vajalikel aladel parkida ning hoida vajalikku tehnikat. Peale ehitustööde lõppu tuleb tehnika teisaldada.

Planeeritud juurdepääs ja maanteekaitse vöönd on näidatud planeeringu põhijoonisel. Kavandatud juurdepääsutee jääb eraomandisse ja seda ei kavandata avalikult kasutatavaks teeks teeseaduses sätestatud korras.

2.4 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Kehtiva Hanila valla üldplaneeringu kohaselt tuleb tootmisettevõtete kinnistutest ette näha haljastamiseks 20%, millest 50% peab olema kõrghaljastus. Arvestades planeeritava ala suuri pindalalisi mõõtmeid, olemasolevat maastiku ilmet ning kavandatavat tegevust on otstarbekas nõuda heakorrastamise tulemusel võimalikult loodusilmelise maastiku tagamist.

Lähtuvalt kavandatud tegevusest on lubatud puhastada juurdepääsutee ja sõidukite manööverdamiseks vajalike alade ning tuulegeneraatori(te) montaažiplatsi(de) alune ala metsast. Enne raadamist tuleb taotleda vastav luba.

Ehitustegevuse jooksul tuleb hoiduda vigastamast säilitataval kõrghaljastusel tüveosa ja juurestikku. Pärast ehitiste valmimist tuleb krunt heakorrastada (eemaldada s.h rajamistöodel ülejäänud ehitusmaterjalid ja pinnas). Jäätmemajandus tuleb korraldada lähtudes Hanila vallas kehtestatud reeglitele.

2.5 Kujad

Kavandatud kujad:

- Tehnovõrkude vahelised kujad lähtuvad neile õigusaktidega määratud kaitsevöönditest (v.t ptk 2.11) või edasise projekteerimise aluseks olevatest normdokumentides sätestatust.
- Planeeritud tuulegeneraatori(te)le kehtestatakse käesoleva detailplaneeringuga kujaks 300 m elamutest ja ärihoonetest ning teistest tuulegeneraatoritest. Nimetatud ehitiste puhul on oluline, et ehitis oleks seaduslik (kantud ehitusregistrisse või kehtiva ehitusloaga või kavandatud kehtestatud detailplaneeringuga).
- Planeeritud tuulegeneraatori(te)le kehtestatakse käesoleva detailplaneeringuga kujaks 50 m (tuulegeneraatori vertikaalprojektsioon) naaberkinnistu piirist, kui ei ole kinnistuomanikuga kokkulepitud teisiti. (v.t LISA...)

2.6 Tehnovõrgud ja -rajatised

Koostamisel.

2.7 Keskkonnatingimused

Koostamisel.

Hanila Vallavalitsus jättis Esivere külas Uue-Madise kinnistule koostatavale detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata (05.05.2009.a. korraldus nr 143). Algamata jätmisel seati kohustus anda detailplaneeringu koostamise käigus eksperthinnang keskkonnamõtjude kohta Väinamere hoiualale, kaitstavatele rändlinnuliikidele ja nahkhiirtele ning teha vastavad arvutused ja koostada kaardid müra leviku ja varjude kohta.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise aluseks planeeringu koostamise jooksul oleks eksperthinnanguga tehtav ettepanek.

Hanila Vallavalitsus on koostanud ka eelhinnangu keskkonnamõtjude strateegilise hindamise vajalikkuse kohta (lisatud 05.05.2009.a. korralduse nr 143 juurde). Eelhinnangus tuuakse välja, et varasemalt koostatud keskkonnamõtjude strateegilise hinnangu aruannetes ja eksperthinnangutes ei ole leitud, et tuulegeneraatorite rajamisega kaasneks olulisi negatiivseid mõjusid keskkonnale. Samuti pole antud piirkonnas juba töötava 8 tuulegeneraatori osas laekunud andmeid, et nad oleks põhjustanud keskkonnahäiringuid. Lähim elamu asub tuulegeneraatorite planeeritavast asukohast vähemalt 450 m kaugusel.

Oma seisukoha on andnud ka Keskkonnaamet (02.04.2009 kirjaga nr HLS 6-8/6363-2). Keskkonnaamet leiab oma kirjas, et eksperthinnanguga tuleb tuua välja seni kehtestatud seirendõuded ja teabe nende rakendamise kohta kogu üldplaneeringus tuuleparkide reservmaaks määratud maa-ala kohta. Seirendõudeid on määratud järkjärgult ning need oleks vaja ühtlustada.

2.8 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Koostamisel.

2.9 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused planeeritaval alal

Koostamisel.

2.10 Detailplaneeringu elluviimine

Koostamisel.

3. KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

Kooskõlastaja (Esindaja) [Kooskõlastamise kuupäev]	Kooskõlastus	Märkused
--	--------------	----------

Keskkonnaamet

Lennuamet

Kaitseministeerium

Siseministeerium

Tabel täidetakse vastavalt detailplaneeringu koostamise protsessile, kuid mitte hiljem kui planeerimisseaduse kohast vastuvõtmist.

4. JOONISED

Joonis 3. Situatsiooniskeem.....M 1:10 000

Joonis 4. Põhijoonis.....M 1:1 000

Joonised 5 kuni X. Illustratsioonid (koostamisel)