

PLANEERINGU TELLIJAJA: AS Eesti Energia

TÖÖ NR: 01-140124

Paldiski linnas Tuulepargi kinnistu
DETAILPLANEERING

OÜ DISAREK
Keila 2014

Tegevdirektor: Siiri Hunt
Dipl. arhitekt: Siiri Hunt

EESSÕNA

Planeeringualaks on Paldiski linnas asuv Tuulepargi kinnistu (katastriüksus 58001:003:0048) .

Planeeringu tellija on AS Eesti Energia, kes on Tuulepargi kinnistu omanik.

Planeeringuala suurus on ca 252 ha. Planeeringu eesmärgiks on kinnistu jagamine kaheks ning juurdepääsude ja servituutide lahendamine.

Planeeringu koostamise alused:

- Paldiski linnavalitsuse 24.10.2013.a korraldus „Paldiski linnas Tuulepargi kinnistu detailplaneeringu algatamine“;
- Paldiski linna üldplaneering.

Planeeringus on:

- jagatud Tuulepargi kinnistu kaheks;
- lahendatud juurdepääsud ja servituutide vajadused.

Detailplaneering on kooskõlas Paldiski linna üldplaneeringuga.

Planeeringu alusena on kasutatud Inseneribüroo REIB OÜ 28.11.2013.a töö nr TT-3431 „Tuulepargi kinnistu ja Kadaka tee 39 maa-ala topo-geodeetilised uurimistööd“ joonist „Maa-ala plaan tehnoorkudega“ M 1:2000.

SISUKORD

Menetlusedokumentid

- Detailplaneeringu kehtestamine
- Detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamine
- Detailplaneeringu algatamine

Seletuskiri

1. Olemasolev olukord
2. Planeeringulahendus
3. Krundijaotus ja ehitusõigused
4. Teed ja liikluskorraldus
5. Tehnorajatised
6. Tuleohutus, keskkonna- ja tervisekaitse, kuritegevusriskide ennetamine
7. Kitsendused ja servituudid
8. Nõuded arhitektuurile, haljastusele ja heakorrale

Joonised

1. Asend M 1:25 000
2. Tugiplaan M 1:2000
3. Põhijoonis M 1:2000

Lisad

1. Väljavõte Paldiski linna üldplaneeringust
2. Väljavõtteid kinnistusregistrist
3. Väljavõte 2009.a detailplaneeringust

1. OLEMASOLEV OLUKORD

Tuulepargi kinnistu asub Paldiski linnas Pakri poolsaare keskosas. Kinnistule pääseb lõunanurgast, Sadama tänavalt, ning põhjanurgast, Kadaka teelt.

Tuulepargi kinnistu rekvisiidid (vt ka lisa 2):

- registriosa: 8291602;
- koosseis: katastriüksus lähiaadressiga Tuulepargi, katastritunnusega 58001:003:0048, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%, pindalaga 252,10 ha ja teeservituut kinnistul nr 13854002;
- omanik: AS Eesti Energia;
- koormatised: hoonestusõigus (kinnistu nr 13854002) OÜ Paldiski Tuulepark kasuks, teeservituut kinnistu nr 13854002 igakordse omaniku kasuks, isiklik kasutusõigus elektrivõrgu eksploateerimiseks OÜ Paldiski Tuulepark kasuks.

Kinnistu nr 13854002 rekvisiidid (vt ka lisa 2):

- koosseis: hoonestusõigus ja teeservituut kinnistul nr 8291602;
- omanik: OÜ Paldiski Tuulepark;
- koormatised: teeservituut kinnistu nr 8291602 igakordse omaniku kasuks.

Maa-ameti geoportaali andmetel seisuga 23.01.2014 hõlmab Tuulepargi kinnistul ehitistalune maa 292 m² ning kõlvikuline koosseis on:

- looduslik rohumaa 96,56 ha;
- metsamaa 137,44 ha;
- õuema 0,01 ha;
- muu maa 18,09 ha (sh veetalune maa 0,1 ha).

Kinnistul paiknevad tuulegeneraatorid, 20kV ja kiudoptilised maakaablid, teed ning tuulikute montaažiplatsid.

Maa-ala on suhteliselt tasase reljeefiga (kõrgusmärgid 22 ja 31 m vahel) ning seda katab peamiselt segamets.

Vastavalt Paldiski linna üldplaneeringule on kinnistul maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud taastuva energia ala (vt lisa 1).

Tuulepargi kinnistu kohta on 12.08.2009.a. Paldiski Linnavalitsuse korraldusega nr 257 kehtestatud „Paldiski linn. Maaüksuste katastritunnustega 58001:003:0048, 58001:003:0029, 58001:003:0273 ja lähiala detailplaneering“, OÜ Hendrikson & Ko töö nr 631/05 (963/07). Planeeringu eesmärgiks oli ehitusõiguse määramine ja tehniliste kommunikatsioonide lahendamine tuuleturbiinide püstitamiseks. Detailplaneeringuga on määratud ehitusalad 19 tuuliku ehitamiseks (vt lisa 3).

Paldiski Linnavalitsuse 02.11.2009.a korraldusega nr 367 on väljastatud ehitisluba 19-st tuulegeneraatorist, kahest alajaamast koos ühendusteede ja kaablitega koosneva tuuleelektrijaama püstitamiseks.

Praeguseks on püstitatud 15 tuulikut (vt joonis 2 „Tugiplaani“), ehitatud osaliselt välja teedevõrk ning paigaldatud 20 kV ja kiudoptilised maakaablid.

2. PLANEERINGULAHENDUS

Käesoleva planeeringu eesmärk on Tuulepargi kinnistu jagamine kaheks ning moodustatavatele kruntidele servituutide vajaduste määramine neid krunte läbivate teede ja tehovõrkude ekspluateerimiseks.

Tuulepargi kinnistu arendamiseks on 2009.a koostatud detailplaneering (vt lisa 3), millega määratud ehitus- ja maakasutustingimused jäävad kehtima käesoleva tööga kavandatud kruntidele.

Kinnistu jagamisel on aluseks võetud tellija poolt etteantud piirid.

Servituutide ulatuste määramisel on aluseks võetud:

- Aarens Projekt OÜ 2011.a töö „Paldiski Tuulepargi juurdepääsuteede ja montaažiplatside projekt“, kus on määratud servituutide ulatused vastavalt projekteeritud teedele ja tehovõrkudele (20kV ja kiudoptilised maakaablid);
- topogeodeetiline alusplaan (november 2013), kus on näha väljaehitatud tehovõrkude tegelik paiknemine (vt ka joonis 2).

Väljaehitatud teedevõrk erineb varemkoostatud detailplaneeringuga määratust (vt joonis 2 ja lisa 3) kinnistusesise peatee paiknemise osas – kinnistu keskele kavandatud peatee on ehitatud kirdealale. Peatee asukoha muutus ei mõjuta kinnistu ehitusõigust ega takista teede- ja tehovõrkude edasiarendamist 2009.a detailplaneeringu kohaselt. Tellija andmetel on Paldiski Linnavalitsus väljastanud ehitusloa peatee ehitamiseks uues asukohas.

3. KRUNDIJAOTUS JA EHTUSÕIGUSED

Planeeringuga on Tuulepargi kinnistu jagatud kaheks krundiks. Kruntide ja nende moodustamise andmed on esitatud joonisel 3 „Põhijoonis“.

Tuulepargi katastriüksuse sihtotstarbeks on maatulundusmaa 100%. 2009.a koostatud detailplaneeringuga (vt lisa 3) on Tuulepargi kinnistule kavandatud kolm sihtotstarvet: maatulundusmaa 90%, tootmismaa 5% ja transpordimaa 5%.

Käesolevas töös on sihtotstarvete määramisel aluseks võetud varemkoostatud detailplaneering. Ehitusalad ja ehitusõigused on määratud 2009.a detailplaneeringuga (vt lisa 3).

4. TEED JA LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääsuteed Tuulepargi kinnistule on välja ehitatud lõunanurgast Sadama tänavalt läbi reformimata riigimaa ja põhjanurgast, Kadaka teelt läbi Kadaka tee 39 kinnistu. Juurdepääsu servituudile vajalik ala Kadaka tee 39 kinnistul on näidatud juba Aarens Projekt OÜ 2011.a töös „Paldiski Tuulepargi juurdepääsuteede ja montaažiplatside projekt“, kuid kinnistusregistri andmetel ei ole servituuti veel seatud.

Tuulepargi kinnistu jagamisega tükeldatakse kinnistuisene tee (vt joonis 3). Juurde- ja läbipääsud on lahendatud servituutidega (mitte eraldi teemaa moodustamisega). Teedevõrgu edasiarendamine toimub vastavalt projektile.

5. TEHNORAJATISED

Tehnorajatiste osas muudatusi ei kavandata. Krundisise tehovõrkude ehitamine toimub vastavalt projektile. Seoses Tuulepargi kinnistu jagamisega on vaja seada servituudid 20 kV ja kiudoptiliste maakaablite eksploateerimiseks (vt ptk 7).

6. TULEOHUTUS, KESKKONNA- JA TERVISEKAITSE, KURITEGEVUSRISKIDE ENNETAMINE

Käesoleva planeeringuga ei muudeta 2009.a detailplaneeringu põhimõtteid (vt ka lisa 3), mis jäävad kehtima.

7. KITSENDUSED JA SERVITUUDID

Joonisel 3 on näidatud servituutide vajadused, mis tekivad seoses Tuulepargi kinnistu jagamisega:

- juurde- ja läbipääsu servituudid;
- tehnorajatiste eksploateerimise servituudid.

Servituudialad on juba määratud lepingutega (vt lisa 2) vastavalt Aarens Projekt OÜ 2011.a töö andmetele (vt ka ptk 2). Käesoleva tööga on servituutide paiknemist korrigeeritud vastavalt topogeodeetilise alusplaani andmetele.

20 kV maakaabli kaitsevöönd ulatub 1 m kaugusele kaablist (Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord §2). Sidekaabli kaitsevöönd on 2 m mõlemale poole (Elektroonilise side seadus §117).

Servituutide ulatused on määratud järgmiste põhimõtete alusel:

- tee servituudi laius on sirgetes lõikudes 6,5 m ja ristmikel vastavalt joonisele 3 (kooskõlas Aarens Projekt OÜ tööga);
- servituudi ulatus (äärmisest) kaablist on 1 m;
- kohtades, kus tee ja kaablid paiknevad suhteliselt lähestikku, on servituudi alad näidatud teele ja kaablitele ühisena, kuna isikud, kelle kasuks on neid servituute vaja seada, on samad (krundil 1 on vaja seada servituudid AS Eesti Energia kasuks ning krundil 2 OÜ Paldiski Tuulepark kasuks).

Tulenevalt põhijoonise mõõtkavast M 1:2000 on joonise selguse huvides loobutud 1 ja 2 m ulatusega kaitsevööndite graafilisest kujutamisest.

Kehtima jäävad ka 2009.a detailplaneeringuga määratud asjakohased piirangud.

8. NÕUDED ARHITEKTUURILE, HALJASTUSELE JA HEAKORRALE

Käesoleva planeeringuga ei muudeta 2009.a detailplaneeringu põhimõtteid (vt ka lisa 3), mis jäävad kehtima.