



Lüganuse valla olulise ruumilise mõjuga objekti („Varja” tuulikupargi) asukohavaliku üldplaneeringu teemaplaneering

Seletuskiri

Hendrikson&Ko
Raekoja plats 8, Tartu
Pärnu mnt 27, Tallinn
<http://www.hendrikson.ee>

Töö nr 887/06

Projektijuht
Kuido Kartau

Tartu 2012

(Kehtestatud Lüganuse Vallavolikogu 29.03.2012 otsusega nr 99)



Sisukord

SISSEJUHATUS	2
1 TEEMAPLANEERINGU EESMÄRK JA SISU KOKKUVÕTE.....	4
2 PLANEERIMISETTEPANEK.....	10
2.1 ÜLEVAADE OLEMASOLEVAST MAAKASUTUSEST	10
2.2 PLANEERITAVA MAA-ALA KATASTRIÜKSUSTEKS JAOTAMINE. TUULIKUTE, METEOMASTIDE JA ALAJAAMADE KRUNTIDE MOODUSTAMINE, KRUNDI EHTUSÕIGUS JA ARENDUSPÕHIMÕTTED	12
2.3 ELEKTRIENERGIA TOOTMISE JA JAOTAMISE EHTISE MAA (OE)	17
2.4 TEE MAA (LT). TEEDE ARENDAMISE PÕHIMÕTTED, LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE	18
2.5 PÕLLU- JA METSAMAJANDUSMAA (MP, MM)	20
2.6 TOOTMISHOONE MAA (TH)	20
2.7 ELEKTRIVÕRKUDE JA RAJATISTE PLANEERIMINE	20
2.8 RAJATISTE EHTUS- JA KUJUNDUSNÕUDED NING HOONETE OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED ..	21
2.9 EHTISTEVAHELISED KUJAD.....	22
2.10 KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE JA SEIRE	22
<i>Keskkonnaseire</i>	<i>23</i>
<i>Maavarade kasutusvõimalused</i>	<i>24</i>
2.11 HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED	25
2.12 MAADE KASUTAMIS- JA EHTUSPÕHIMÕTTED MAAPARANDUSSÜSTEEMI MAA-ALAL.....	25
2.13 SERVITUUTIDE VAJADUS	26
2.14 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	28
2.15 PLANEERINGU ELLUVIIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAMINE.....	28
2.16 PLANEERINGU KEHTIVUSAEG	28
3 PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED, SH LÄHTETINGIMUSED PROJEKTEERIMISEKS	29
3.1 LÜGANUSE VALLA ÜLDPLANEERINGU TÄPSUSTAMINE JA TÄIENDAMINE	29
3.2 EHTUSJÄRJEKORRAD JA RAJATISTE VÄLJAEHITAMISE KOHUSTUS	29
3.3 MÕÕDISTUSTÖÖD.....	29
3.4 KEHTESTATUD TEEMAPLANEERINGU JÄRGSED PROJEKTEERIMISTINGIMUSTEGA NÕUTAVAD LAHENDUSED.....	29
3.5. KEHTESTATUD TEEMAPLANEERINGU JÄRGSED NÕUTAVAD KOOSKÕLASTUSED EHTUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEL.....	30

Sissejuhatus

Lüganuse Vallavolikogu algatas 25. jaanuaril 2007 otsusega nr 86 Lüganuse valla olulise ruumilise mõjuga objekti („Varja” tuulikupargi) asukohavaliku üldplaneeringu teemaplaneeringu ja planeeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise.

Varja tuulikupargi (terviklik elektritootmise objekt, mis lisaks tuulikutele koosneb teedest, ühenduskaablitest, alajaamadest jms¹) arendamisest huvitatud isikuks on OÜ Raisner. OÜ Raisner osanikeks on Iberdrola Renovables (Hispaania)², EBRD (European Bank for Reconstruction and Development)³ ja OÜ Adepte. Teemaplaneeringu algatamise ettepaneku tegi OÜ Adepte.

Lähtuvalt Planeerimisseaduse §8 lõikele 5 on Ida-Virumaa maavanem koostöös kohaliku omavalitsusega määranud olulise ruumilise mõjuga „Varja” tuulikupargi üldplaneeringu teemaplaneeringuga planeeritava maa-ala suuruse ja see on kooskõlastatud regionaalministriga. Teemaplaneeringuala pindala kokku on 4780 ha.

Planeering koosneb kahest köitest:

Käesolev I köide koos kaartidega - „Lüganuse valla olulise ruumilise mõjuga objekti („Varja” tuulikupargi) asukohavaliku üldplaneeringu teemaplaneering. Seletuskiri” on planeeringulahenduse tekstiline osa, mis täiendab planeeringulahenduse kaarte ning sisaldab maade kasutamise- ja ehitustingimusi. Teemaplaneeringu seletuskiri koos selle juurde lahutamatu osana kuuluvate planeeringukaartidega on planeeringudokument, mis kehtestatakse õigusaktiga.

¹ Võrgueeskiri (Vastu võetud Vabariigi Valitsuse 26. juuni 2003. a määrusega nr 184 (RT I 2003, 49, 347), jõustunud 1.07.2003) defineerib: *Tuulepark* käesoleva määruse tähenduses on mitmest elektrituulikust ning elektrituulikuid omavahel ja neid liitumispunktiga ühendavatest seadmetest, ehitistest ning rajatistest koosnev elektrijaam. Käesolevas planeeringus ja keskkonnamõju strateegilises hindamises kasutatakse mõisteid *tuulikupark*, *tuulepark* ja *tuuleelektrijaam* sünonüümidenä.

² Iberdrola Renovables kuulub maailma ühe juhtiva energiaettevõtte Iberdrola Group koosseisu. Tegemist on maailma suurima tuuleenergia ettevõttega (lähtudes püstitatud tuuleenergia võimsusest). Iberdrola Renovables tegutseb enam kui 20 riigis üle maailma. Ettevõtte on noteeritud börsil.

³ EBRD (Euroopa Rekonstruktsiooni ja Arengupank) on rahvusvaheline finantsasutus, mis tegutseb Kesk-Euroopas ja Kesk-Aasias enam kui 30 riigis. Panga omanikeks on 61 maailma riiki (sh Eesti) ja Euroopa Liit ning Euroopa Investeerimispank. EBRD on oma tegevuspiirkonnas suurim erainvestor, kes investeerib põhiliselt eraettevõtlusesse. EBRD toob sageli endaga kaasa suures mahus välismaiseid otseinvesteeringuid.

I köite juurde kuuluvad kaardid on:

- Kaart 1. Planeerimisettepanek. M 1:15 000
- Kaart 2. Elektriskeem. M 1:15 000
- Kaart 3. Illustratiivne planeeringulahendus ortofotol. M 1:15 000

II köide - “Lüganuse valla olulise ruumilise mõjuga objekti („Varja” tuulikupargi) asukohavaliku üldplaneeringu teemaplaneeringu olemasoleva olukorra analüüs ja planeeringu protsess. Keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne”, mis sisaldab endas:

- Teemaplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise eeldatavalt mõjutatava keskkonna kirjeldust ja olemasoleva olukorra analüüsi, saamaks ülevaadet planeeringuala sotsiaal-kultuurilistest, majanduslikest ning looduslikest eeldustest ja eripäradest ning võimalike alternatiivide mõjust keskkonnale.
- Teemaplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise menetlusprotsessi kirjeldust, mis kajastab protsessi käigus läbiviidud seminare, koosolekuid, nendes kasutatud meetodeid, nende tulemusi ning kavandatava tegevusega kaasneda võiva mõju hindamist erinevate alternatiivide puhul.
- Keskkonnamõju strateegilist hindamist ja alternatiivide võrdlemist.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne (sisalduvana II köites) on koostatud vastavalt *Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse* §40 nõuetele, heakskiidetud KSH programmile ja keskkonnamõju hindamise heale tavale.

Teemaplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise protsess on viidud läbi vastavalt *Planeerimisseaduse* ning *Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse* nõuetele ja planeerimismenetluse heale tavale.

Töö koostamisel konsultandina osalenud planeerimis- ja keskkonnakorraldusfirma Hendrikson&Ko tänab kõiki töö valmimisele kaasaaidanud, eriti Lüganuse vallavalitsuse spetsialiste, juhtrühma liikmeid ja kohalikke elanikke nende aktiivse osalemise eest.

Käesolev planeeringu dokumentatsioon on koostatud Lüganuse Vallavalitsuse juhiste ja otsuste kohaselt.

1 Teemaplaneeringu eesmärk ja sisu kokkuvõte

„Varja” tuulikupargi planeeringut ei algatatud suvalises kohas. Planeeringu algatamisele eelnes tuuletingimuste analüüs, olemasoleva maakasutuse ja maade kasutamise võimaluste analüüs ning koostöö maaomanike ja kohalike elanikega. Lisaks soodsatele tuuleoludele soodustab „Varja” tuulikupargi rajamist konkreetses piirkonnas ka maakasutuse iseloom, asustuse paiknemine, piirkonna looduslikud tingimused ning väljakujunenud teedevõrk ja head tingimused tehnilise infrastruktuuriga liitumiseks.

Planeeringuala näol on tegemist valdavalt põllumajanduslikus kasutuses oleva maaga. Suurimad ja tihedamalt asutatud asustusala planeeringualal on Lüganuse alevik, mis asub planeeringuala sees ala edelaosas ning Varja küla tihedamalt asustatud külaala, mis paikneb planeeringuala keskosas Tallinn-Narva maantee vahetus läheduses. Vastavalt 1945-52 aastate topograafilisele 1:50 000 kaardile (mis näitab paljusi enne II maailmasõja eelset maakasutust) on planeeringuala ajalooline asustusstruktuur säilinud võrdlemisi sarnaselt tänapäevale, mistõttu tuulikupargi rajamine antud alale ei lõhuks olulisi ajaloolisi maastikuelemente ja maastikumustreid. Kuna tuulikud paiknevad planeeringualal lähimast elamust enam kui 500 m kaugusel, ei avalda Varja tuulepark oluliselt negatiivset mõju sotsiaalmajanduslikule keskkonnale.

Põllumajanduslikus kasutuses oleval maal on looduslike ja väärtuslike koosluste osakaal väike (sellele viitab ka kaitseväärtusega loodusobjektide vähesus). Planeeringuala põhja- ja lõunaosas leidub mõningal määral ka metsamaad, kuid kavandatud tuulikud asuvad metsast ja rohevõrgustiku osadest väljas. Rohevõrgustiku aladele ei kavandata ka tuulikute juurdepääsuteid ning elektriliine, seega loomastiku seisukohalt ei ole tuulikupargi ehitiste asukohas tegu oluliselt väärtusliku alaga ei liikumisteede ega ka elupaikade aspektist lähtuvalt. Seda enam on planeeringu elluviimisel vähe tõenäoline tundlike ja kaitseväärtusega loomaliikide liikumisteede või elupaikade kahjustamine. Varja tuulikupargi piirkonnas nahkhiirte aktiivsuseperioodi jooksul teostatud loenduse (2007 aastal kolmel korral - juunis, juulis ja septembris) tulemuste analüüsi põhjal lendab nahkhiiri kogu suve jooksul tuulikupargi piirkonnas suhteliselt vähe: keskmiselt ca 14,6 möödalendu tunnis ning teiste sarnase metoodika alusel tehtud nahkhiirte uuringute tulemusi võrreldes (teiste Ida-Virumaale planeeritavate tuuleparkide piirkondades ning lisaks veeäärsetel aladel (Narva jõe ja Soome lahe ääres) ei ole „Varja” tuulikupargi puhul tegu nahkhiirerikkaima paigaga. Linnustikku kohta käesoleva töö raames Ida-Virumaa Linnuklubi liikmete poolt läbi viidud linnustiku inventuuri andmetel (inventuur teostati 2005. ja 2007. a. kevadel ja suvel) kohati kaitstavate liikide isendeid vähearvukalt, vaid mõnda isendit või paari. I kaitsekategooria liike ei kohatud alal üldse ja II kaitsekategooriasse kuulusid vaid 3 liigi esindajad (sarvikpütt, kes pesitseb Moldova küla juures asuval veekogul; sooräts ja põldtsiitsitaja kelle pesitsemine alal on tõenäoline). Küll on „Varja” tuulikupargi piirkond rändavatele hanelistele ahvatlevaks peatuspaigaks, kuna enamuse planeeringualast moodustab põllumajandusliku kasutusega maa (karjatav, niidetav ja haritav), mis on rändavatele lindudele sobilikuks toitumis- ja peatuspaigaks. Planeeritaval tuulepargi alal ega selle vahetus läheduses ei asu ühtegi hoiuala. Lähim, Arupealse hoiuala, asub enam kui 8 km kaugusel läänesuunas, mis on loodud

puisniitude kaitseks ega ole tõenäoliselt mõjutatud tuulepargi tegevusest. Seega tuulikupargi rajamine ei too kaasa olulist negatiivset mõju looduskeskkonnale (ei ole takistavaks teguriks loomade liikumisteel, ei kahjusta nahkhiirte rännet ning I ja II kategooria kaitstavate linnuliikide pesitsemist) ning on looduskeskkonna seisukohalt antud piirkonnas aktsepteeritav.

Planeeringulahenduse kujunemisele ja planeeringu realiseerumisele avaldab positiivset mõju ka olemasolev teedevõrk ja planeeringuala lähipiirkonnas asuv tehniline infrastruktuur. Planeeringuala keskosa läbiva Tallinn-Narva põhimaantee kaudu on tagatud head tingimused tuulikute transpordiks planeeringualale. Samuti on hea teedevõrgu olukord ja paiknemine planeeringualal ja selle lähivööndis, tagades Tallinn-Narva põhimaantee kaudu planeeringualale ohutu ja suhteliselt mugava juurdepääsu peamiselt kas olemasolevate mahasõitude või kõrvalmaanteede kaudu. Planeeringuala läheduses paikneb Elering'i Püssi alajaam tagab liitumispunkti tuulikupargi vahetus läheduses, vältides ulatuslike kõrgepingeliinide rajamist, mis osutuks vajalikuks juhul, kui tuulikupargi asukoht on mujal.

Häid või väga häid ehitusgeoloogilisi tingimusi lubab planeeringuala pinnakate, mis on valdavalt õhuke (valdavalt kuni 1 meeter) ja selle all lasub lubjakivi (tuginedes kvaternaarse setete läbilõikele ja pinnakattekaardile).

Tuulikupargi rajamise korral kujuneb alast suhteliselt intensiivse, kõrgtehnoloogiliste rajatistega ja kaasaegse kasutusega ala. Kuigi tuulikupargi rajamine ei avalda sotsiaalmajanduslikule ja looduskeskkonnale otsest ja olulist negatiivset mõju, avaldab kavandatav tuulikupark keskkonnale kaudset mõju, mis võib olla nii positiivse kui negatiivse iseloomuga – töökohtade lisandumine ja maa-ala intensiivsem kasutus, olemasoleva teedevõrgu rekonstrueerimine, kinnisvaraturg ja üldine majanduskliima või ehitustegevusega kaasnev otsene mõju looduskeskkonnale ja muutused maastiku traditsioonilises ilmes. Planeeringu koostamise protsessis on osa elanikke jäänud seisukohale, et tuulikupargist tekitatav müra ja visuaalne häiring on vastuvõetamatud ning halvendab nende elukeskkonda. Müra ja muud keskkonnakomponendid vastavad kehtestatud normidele. Olemasoleva maastikku visuaalne mõjutamine on nähtavaim, kõige paremini tajutav ning suhteliselt kaugele ulatuv mõju, mis on üks enim diskussioone tekitanud ka käesoleva tuulikupargi rajamisel.

Arvestades kehtivaid arengudokumente ning avaliku protsessi käigus väljatöötatud planeeringulahendust on kavandatava tuulikupargi rajamine aktsepteeritav.

Maaomanikud, kelle maale tuulikud, meteomastid ja alajaam püstitatakse, on andnud põhimõttelise nõusoleku tuulikupargi rajamiseks ja tuulikute püstitamiseks (arendaja ja maaomaniku vaheline kokkulepe võimalike tuulikupargi objektide rajamiseks maaomaniku maale). Samas on mitmed maaomanikud andnud nõusoleku maa kasutamiseks ja sinna tuulikute rajamiseks, kuid planeeringu ei näe ette nendele maatükkidele tuulikute rajamist.

Tuulikupargi rajamise eesmärgiks on tuulest elektri tootmine. Tuulikupargi rajamisega suurendatakse taastuvenergia osakaalu Eesti energeetikas. Kütuse-

ja energiamajanduse pikaajaline riiklik arengukava aastani 2015 (kinnitatud Riigikogu 15. detsembri 2004. a otsusega; RTI, 23.12.2004, 88, 601) näeb ette taastuvate energiaallikate kasutamise soodustamist riigi ning omavalitsuste poolt. Aastaks 2010 peab nende osakaal ulatuma 5,1%-ni elektrienergia brutotarbimisest.

26.02.2009.a. on Valitsuse poolt heaks kiidetud „Eesti elektrimajanduse arengukava aastani 2018”, kus on sätestatud, et: “Taastuvelektri osakaal brutotarbimises on kasvava trendiga ja saavutab aastaks 2010 vähemalt 5,1%; aastaks 2015 vähemalt 15%”.

Eesti kohustub *Kyoto protokoll*i ratifitseerimisega 17. novembril 1998 vähendama 1990. aastaga võrreldes oma territooriumilt aastatel 2008-2012 õhku paisatavate kasvuhoonegaaside heitkoguseid 8% võrra.

Vastavalt nn Taastuvenergeetika direktiivile on Euroopa Liidus eesmärgiks aastaks 2020 taastuvatest allikatest lähtuva energiaga katta 20% energiavajadusest. Igal liikmesriigil on vastav protsent individuaalne - Eesti peab seniselt 18% (2005 a) tasemelt jõudma 25% tasemele. Tuuleenergia rakendamine on üheks olulisimaks võetud kohustuse täitmise võimalustest.

Käesoleva teemaplaneeringu eesmärk on täpsustada ja täiendada kehtivat Lüganuse valla üldplaneeringut põhiliste tehnovõrkude trasside ja elektrienergia jaotamise ja -tootmise maa asukoha määramise osas valitud planeeringualal tuulikupargi rajamiseks.

Teemaplaneeringu ülesanne on maakasutuse funktsioonide määramine ja maakasutustingimuste seadmine võttes aluseks olemasolevate ja perspektiivsete ressursside parima kasutusviisi. Planeerimisseaduse § 7 lg 2 p 2 ja § 8 lg 2 p 2 sätestavad, et teemaplaneeringut saab koostada *kehtiva maakonnaplaneeringu* või *üldplaneeringu täpsustamiseks ja täiendamiseks*. Teemaplaneeringut ei saa koostada, kui kehtivat maakonnaplaneeringut või üldplaneeringut ei ole. Lüganuse vallal on kehtestatud kogu valla territooriumi hõlmav üldplaneering.

Teemaplaneeringu ülesanne on läbi viia tuulikupargi asukohavaliku *Planeerimisseaduse* kohane planeerimisprotsess, et läbi arutada tuulikupargi antud kohale rajamise võimalused, selle erinevad alternatiivid ning planeeritava tegevusega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud. Käesolev olulise ruumilise mõjuga objekti teemaplaneering viiakse läbi haja-asustuses, mistõttu ei ole planeerimisseaduse järgi kohustuslikult nõutav detailplaneeringu koostamine antud tuulikupargi rajamiseks. Teemaplaneeringu lahendus teostatakse kavandatava tegevuse osas detailplaneeringu täpsusastmes.

Teemaplaneeringu algatamise hetkel võeti aluseks kaks peamist alternatiivi:

- Tuulikupargi rajamise alternatiiv, mille esialgse tuuleoludest ja maakasutuskokkulepetest lähtuvad visioonid (näiteks KSH programmi ajal oli vaatluse all 3 alternatiivi tuulikute arvuga 50 – 75 igaüks võimsusega 2, 2.3 või 3 MW) koostas arendamisest huvitatud isik. Planeeringu koostamise protsessi käigus (sh avalikkuse kaasamine ja avalik diskussioon) on esialgsele visioonile ja avalikule diskussioonile tuginedes

välja töötatud võimalikult paljude ühiskonnaliikmetele vajadusi ja huvisid arvestav planeerimisettepanek.

→ Null-alternatiiv, ehk antud alale tuulikuparki ei rajata ning ala maakasutus säilib sarnaselt olemasolevale.

Tuulikupargi rajamise (kavandatava tegevuse elluviimise) alternatiivi juures vaadeldi töö käigus täpsustuvaid mitmeid all-alternatiive, eeskätt:

- Tuulikute arvu ja konkreetsete asukohtade alternatiivid.
- Tuulikute võimalikud tehnoloogilised alternatiivid (tuuliku mark, võimsus, torni kõrgus, rootori läbimõõt, vundamendi tüüp jms).
- Teede rajamise asukoha ja ehituslikud alternatiivid.
- Ühenduskaabli ja alajaamade asukohtade ja lahenduse alternatiivid.

Planeeringu algfaasis oldi teadlikud, et sõltuvalt arendaja valikutest ja tootjate pakkumistest võib tuulikute tüüp ja paiknemine planeerimisprotsessi käigus muutuda, kuid võimsus ja gabariidid tõenäoliselt oluliselt ei muutu. Töö koostamise algfaasis (KSH programmi menetlemise faasis, kuni november 2007) analüüsiti tuulikuid võimsusega 2, 2.3 ja 3 MW.

2008 aasta suvel on täpsustunud arendajapoolne valik tuuliku margi osas, tuulikuks on 100 meetrise (või 78 meetrit kui see osutub kulutõhusamaks) torniga Gamesa G90 (võimsus 2 MW). Eesmärgiks oli püstitada tuulikupark 150 MW võimsusega, st 75 tuulikut.

Arvestades planeeringu koostamise käigus väljakujunenud seisukohti ja reaalseid maakasutuse võimalusi jõuti 2009 aasta sügisel planeeringulahenduseni, milles nähakse ette 47 tuuliku ehitamine käesoleva planeeringu alusel. 2010 aasta aprillis esitas planeeringu koostamise konsultant Lüganuse vallale planeeringu dokumentatsiooni (milles sisaldus 47 tuulikut) esitamiseks kooskõlastamiseks ning korrigeeris seda 8. märtsi 2011 versioonis. Arvestades Lüganuse Vallavalitsuse juhiseid ja otsuseid koostati (juuni 2011) planeerimisettepanek, mis võimaldas 29st tuuliku asukohast realiseerida kuni 26. Planeerimisettepaneku kooskõlastamise etapis korrigeeriti planeeringulahendust (november 2011) Kaitseministeeriumi ja teiste kooskõlastajate poolt planeeringu kooskõlastamisel esitatud tingimustest tulenevalt. Arvestades Kaitseministeeriumi seisukohti, vormistati planeerimisettepanek, mis võimaldab 27st tuuliku asukohast realiseerida (pärast ka ehitusprojekti kooskõlastamist) 26.

Lisaks tuulikutele on kavas püstitada 2 statsionaarset meteomasti eeldatavasti kõrgusega 98 meetrit (78 meetrise tuuliku torni puhul rajatakse 76 meetri kõrgused meteomastid).

Kuna planeeringu koostamisel ja keskkonnamõju strateegilisel hindamisel on arvestatud (suurima mõjuga) 100 meetrise torniga tuulikutega, siis on arendamisest huvitatud isiku edaspidi täpsustuva soovi korral lubatud kasutada ka madalamaid (näiteks 78 meetriseid) torne ja vastavalt ka madalamaid meteomaste.

Planeeringuga nähakse ette ka tuulikupargi jaoks vajalike teede, alajaamade, elektri õhuliinide ja kaablite (elekter ja side) rajamine.

Käesolev olulise ruumilise mõjuga objekti üldplaneeringu teemaplaneering viiakse läbi haja-asustuses. Koostatava teemaplaneeringu otsene eesmärk on määrata maa-aladele kasutamise- ja ehitustingimused detailplaneeringu täpsusastmes, mis lubab (kuna tegemist ei ole tihe-asutusalaga) planeeringu kehtestamise järgselt projekteerimistingimuste väljastamist. Projekteerimistingimused on ehitusprojekti koostamise aluseks. Teemaplaneeringuga määratav maakasutus annab sisulised alused katastriüksuste sihtotstarvete määramiseks planeeringualal vastavalt *Maakatastriseaduse* § 18.

Maakatastriseaduse § 18. Katastriüksuse sihtotstarbe määramine

(6) Planeerimisseaduse kohase detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumise korral määrab kohalik omavalitsus katastriüksuse sihtotstarbe planeerimisseaduse kohase üldplaneeringu alusel. Üldplaneeringu puudumise korral määrab katastriüksuse sihtotstarbe kohaliku omavalitsuse volikogu.

Käesoleva teemaplaneeringuga ei määrata detailplaneeringu koostamise kohustusega alasid ega juhtusid.

Seega on käesolev planeering koostatud kuni 26 tuuliku (planeeringuga on määratud 27 tuuliku asukohad, kuid neist ühte ei luba planeering realiseerida) ja muude vajalike ehitiste (terviklik elektritootmise objekt - Varja tuulikupark) ehitamiseks detailplaneeringu täpsusastmes, mis annab ehitiste projekteerimise aluseks olevad detailsed maakasutamise- ja ehitustingimused. Planeeringuga määratakse tuulikute asukohad, rajatiste ehitusalad, ehitusõigus, lahendatakse juurdepääsud tuulikutele, samuti vajalikud tehnilised kommunikatsioonid ning olemasoleva looduskeskkonnaga ümberkäimise põhimõtted.

Soodustamaks planeeringu optimaalses mahus realiseerumist, ei ole planeeringu kohase tuuliku ja muu ehitise korral, ehituslubade ja projekteerimise faasis sisulist vajadust nõuda kooskõlastust naaberkinnistute omanikega.

Tuulikuid võib planeeringu kohaselt ehitada ainult planeeringu maakasutuskardil määratud kohtadesse/alasse (lubatud on väikesed korrektuurid, sh korrektuurid ehitusprojektide kooskõlastamise faasis Kaitseministeeriumiga, kui nendega ei kaasne põhilahenduse muutus ega täiendav oluline negatiivne keskkonnamõju). Meteomastid tuleb planeeringu kohaselt ehitada planeeringu maakasutuskardil määratud kohtadesse/alasse (vajadusel on lubatud asukoha korrektuur kuni 100 meetri ulatuses – sealjuures vajadusel konsulteerides/kooskõlastades täiendavalt naabritega ja teedehaldajatega kui korrektuur on tee suunas).

Alajaamad tuleb planeeringu kohaselt ehitada soovitatavalt planeeringu maakasutuskardil määratud kohtadesse/alasse, kuid arvestades asjaoludega, et vastavalt käesolevale planeeringule võib tuulikuid rajada üksnes Tallinn-Narva maanteest lõunasuunas ja 27st tuuliku asukohast tohib realiseerida kuni 26, on energeetilise efektiivsuse tagamiseks (st väiksemad võrgukaod) lubatud alajaama asukoha korrigeerimine.

Teed tuleb planeeringu kohaselt ehitada planeeringu maakasutuskaardil määratud kohtadesse/alasse, kuid vajadusel (mis võib selguda edasisel täpsemal projekteerimisel, ehitamisel, kokkulepetel maaomanikega vms) võib analoogsete parameetritega teid rajada ka uutesse (planeeringus mittenäidatud) alternatiivsetesse asukohtadesse tagamaks vajalikud juurdepääsud. Planeering on koostatud kahe teedevõrgustiku variandina, millest realiseeritakse üks (sealjuures võib erinevate tuulikute juures realiseeruda erinev variant). Milline teede variant valitakse, selgub edasise arendustegevuse käigus vastavalt täpsustuvatele asjaoludele (täpsed ehitusgeoloogilised tingimused, kokkulepped maaomanikega jms).

Elektriliinid ja sidekaablid tuleb planeeringu kohaselt ehitada planeeringu maakasutuskaardil määratud põhimõttelistesse asukohtadesse. Kuid vajadusel (mis võib selguda edasisel täpsemal projekteerimisel, ehitamisel, kokkulepetel maaomanikega vms) võib analoogsete parameetritega elektriliine ja sidekaableid rajada ka uutesse (planeeringus mittenäidatud) alternatiivsetesse asukohtadesse tagamaks vajalikud elektriühendused ja side. Üldjuhul rajatakse elektrikaablid ja sidekaablid teedega samas koridori.

Projekteerimise algstaadiumis on vajalik teostada topo-geodeetilised mõõdistustööd planeeritavate tuulikute kinnistutel (igaüks kuni ca 10 000 m²) ning planeeritavate teede ja tehnotrasside ulatuses täpsuses 1:500 kuni 1:2000.

Ehitise (eeskätt tuulikud), välja arvatud teede ning tehnovõrgu ja -rajatise püstitamiseks maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusele, millel ei asu ehitisi, moodustatakse iseseisev ehitise alust ning selle teenindamiseks vajalikku maad hõlmav katastriüksus, mille sihtotstarbe määrab kohaliku omavalitsuse volikogu planeerimisseaduse kohase üldplaneeringu teemaplaneeringu ja ehitise kasutamise sihtotstarbe alusel.

Planeeringu teostamisega samaaegselt (sisuliselt selle osana) viidi läbi keskkonnamõju strateegiline hindamine, mis põhimahus sisaldub planeeringu II köites „Lüganuse valla olulise ruumilise mõjuga objekti („Varja” tuulikupargi) asukohavaliku teemaplaneeringu olemasoleva olukorra analüüs ja planeeringu protsess. Planeerimisdokumendi keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne”.

2 Planeerimisettepanek

Käesoleva planeeringuga määratakse tuulikute asukohad (27 asukohta, millest realiseerida võib kuni 26), rajatiste ehitusalad, ehitusõigus, lahendatakse juurdepääsud tuulikutele, samuti vajalikud tehnilised kommunikatsioonid ning olemasoleva looduskeskkonnaga ümberkäimise põhimõtted.

Käesoleva teemaplaneeringuga antakse ehitiste projekteerimise aluseks olevad detailsed maade kasutamise- ja ehitustingimused detailplaneeringu täpsusastmes. Seetõttu käsitleb käesolev teemaplaneering maakasutust katastriüksuse või krundi kasutamise sihtotstarvete kaupa vastavalt Keskkonnaministeeriumi poolt välja antud „Planeeringute leppemärgid” käsiraamatule ning Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008. a määrusele nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord”.

Käesolev teemaplaneering on aluseks planeeringuala olemasolevale maakasutusele (maatulundusmaale) osaliselt uue kasutusotstarbe (maakatastri sihtotstarbe) määramiseks tuulikute, meteomastide ja alajaamade rajamise eesmärgil. Tuulikute, meteomastide ja alajaamade rajamiseks moodustatud katastriüksuseid nimetatakse käesolevas planeeringus kruntideks (krunt on ehitamiseks kavandatud maaüksus), millele määratakse ehitusõigus. Katastriüksused, millest krundid moodustatakse, säilitavad valdavas osas oma senise kasutusotstarbe (põllu- või metsamajandusmaa ehk maakatastris maatulundusmaa sihtotstarbe) ja ehitisi neile ei kavandata. Ehitusõigus tuulikute, meteomastide ja alajaamade kruntidel realiseeritakse krundi omaniku/arendaja poolt. Planeeritavate ehitiste kruntidega seotud infrastruktuuri (teed, tehnovõrgud kruntide piires) ehitab välja ja vajalikud tehnovõrkude ühendused realiseerib samuti krundi omanik/arendaja.

Käesoleva planeeringu järgselt jääb kehtima kogu ülejäänud planeeringuala maakasutus vastavalt kehtivale Lüganuse valla üldplaneeringule ning maakatastri sihtotstarvetele.

2.1 Ülevaade olemasolevast maakasutusest

Tabel 1 kajastab planeeritava maa-ala olemasolevat maakasutust (allikas Maaamet 11.06.2009 seisuga).

Tabeli veerg *Katastriüksuse maakasutuse sihtotstarve* kajastab samaaegselt maakasutuse sihtotstarvet (vastavalt Keskkonnaministeeriumi poolt koostatud käsiraamatule „Planeeringute leppemärgid”) ja maakatastri sihtotstarvet (vastavalt määrusele „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord”) järgnevas tähenduses:

- elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitiste maa (OE)/tootmismaa (T),
- tee maa (LT)/transpordimaa (L),
- põllu- ja/või metsamajandusmaa (MP, MM)/maatulundusmaa (M),
- tootmishoone maa (TH)/tootmismaa (T).

Tabel 1. Katastriüksused, millest osaliselt moodustatakse tuulikute, meteomastide ja alajaamade krundid:

Jrk nr	Katastriüksuse nimetus	Katastriüksuse nr	Katastriüksuse pindala ha	Katastriüksuse maakasutuse sihtotstarve	Planeeritava positsiooni nr
7	Laiatee	43701:002:0121	27,66	MP/M	Pos 48
16	Kivivoore	43701:003:0460	46,81	MP/M	Pos 19,22
17	Vissi	43701:003:0690	49,86	TH/T, MP/M	Pos 20
18	Ussisoo	43701:003:0550	49,85	TH/T, MP/M	Pos 21, 27
19	Heina	43701:003:0630	48,95	TH/T, MP/M	Pos 23
20	Kivi	43701:003:1100	64,24	MP/M	Pos 24, 33-35 Pos 49
21	Tuule	43701:003:0831		MP, MM/M	Pos 25, 26
22	Naisteoja	43701:002:0710	79,78	MP/M	Pos 37, 38
23	Lageda	43701:002:0670	50,25	MP/M	Pos 29 Pos 50
24	Turba	43701:003:0980	45,04	MP/M	Pos 30-32
25	Koht Koolmeistri	43701:002:0112	9,0	MP/M	Pos 39
26	Kaldapealse	43701:002:0740	39,42	MP/M	Pos 40, 41
27	Lille	43701:004:1140	36,36	MP/M	Pos 42, 45
28	Hiire	43701:002:0730	30,55	MP/M	Pos 43
28	Rebase	43701:004:1100	34,93	MP/M	Pos 44
30	Nurga	43701:004:1020	10,99	MP/M	Pos 46,47

Teedevõrk

Olemasoleva teedevõrgu olukord ja paiknemine on planeeringualal ja selle lähivööndis hea. Ala keskosa läbib üks riigi põhimaanteedest: Tallinn-Narva maantee (T-1). Ala läbivad või alaga piirnevad mitmed kohaliku tähtsusega maanteed: Kiviõli-Varja tugimaantee (T-34), Purtse-Lüganuse tee (T-13118), Lüganuse-Kalmistu tee (T-13171), Lüganuse tee (T-13177), Soodumäe-Moldova-Aa tee (T-13191), Varja-Moldova tee (T-13192), Moldova karjäär (T-13193), Voorepere-Saka tee (T-13121) ja Purtse-Hiie tee (T-13119). Nimetatud teed tagavad hea ühenduse nimetatud põhimaanteega ning nad on ühendatud planeeringualal asuvate kruusakattega põllulaamade vaheliste teede ning pinnaseteedega

Tehnovõrgud

Planeeringualal paikneb Püssi alajaam, kus asub ka Varja tuulikupargi liitumispunkt Elering'i poolt hallatava elektrisüsteemiga. Tehnovõrkudest läbib planeeringuala lääneserva üks 110 kV ning üks 330 kV kõrgepinge õhuliin. 110 kV õhuliini korral on kaitsetsoon kummalegi poole liini 25 meetrit, 220-330 kV liinide korral kummalegi poole liini 40 meetrit. Samuti läbivad planeeringuala mitmes suunas 10 kV õhuliinid.

Planeeringuala lõunaosa läbivad D kategooria gaasitrassid lääne-idasuunal mööda Aa, Varja ja Mustmäta küla lõunaserva

Maaparandus

Planeeringuala kesk- ja lõunaosas lõuna pool Tallinn-Narva maanteed on valdav osa haritavast maast hõlmatud maaparanduse drenaažkuivendussüsteemidega.

Planeeringualale jääb seitse maaparandussüsteemi (Varja 2, Alulinna 1, Voorepere, Aa-Varja, Naisteoja 2, Varja 1 ja Varjaoru 2), mis asuvad Varja Maaparandusühistu tegevuspiirkonnas.

Planeeritavatest tuulikutest 12 asuvad Naisteoja maaparandusobjektil, mis on ühtlasi kuulutatud pärandkultuuriobjektiks.

Maaparandussüsteemide toimimine tuleb tagada edasise projekteerimise käigus väljatöötavate lahendustega.

Drenaaživeed juhitakse kraavidega lähimatesse vooluveekogudesse (Varja oja, Varbe peakraav ja Kohtla jõgi) ning edasi Purtse jõe kaudu Soome lahte.

2.2 Planeeritava maa-ala katastriüksusteks jaotamine. Tuulikute, meteomastide ja alajaamade kruntide moodustamine, krundi ehitusõigus ja arenduspõhimõtted

Planeeringu elluviimisel toimub planeeritava maa-ala jaotamine katastriüksusteks ja kruntideks. Tuulikute, meteomastide ja alajaamade rajamiseks moodustatakse olemasolevatest katastriüksustest iseseisvad ehitise alust ning selle teenindamiseks vajalikku maad hõlmavad katastriüksused, mida nimetatakse kruntideks (krunt on ehitamiseks kavandatud maaüksus) ning millele määratakse ehitusõigus. Krundi kasutamise sihtotstarve määratakse kohaliku omavalitsuse poolt käesoleva planeeringu ja ehitise kasutamise otstarbe alusel (vastavalt maakatastri sihtotstarbele - tootmismaa (T)).

Valdav osa planeeritavast maa-alast säilitab oma senise kasutusotstarbe, vastavalt maakatastri sihtotstarbele – maatulundusmaa sihtotstarbe. Maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksustele ehitisi ei kavandata ning neid nimetatakse käesolevas planeeringus edaspidi katastriüksuseks.

Tabel 2 kajastab maade arendamise põhimõtteid ning moodustatava tuuliku, meteomasti ja alajaama krundi ehitusõigust. Moodustatava katastriüksuse või krundi sihtotstarbe määramisel on aluseks Keskkonnaministeeriumi poolt välja antud „Planeeringute leppemärgid” käsiraamat ning Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008. a määrus nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord”. Tabeli veerg *Moodustatavate katastriüksuste või kruntide (planeeringu ja maakatastri) sihtotstarbed ja osakaalu %* kajastab samaaegselt planeeringuga määratava maakasutuse sihtotstarvet (vastavalt „Planeeringute leppemärgid” käsiraamatule) ja maakatastri sihtotstarvet (vastavalt määrusele „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord”) järgnevas tähenduses:

- elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitiste maa (OE) / tootmismaa (T),
- tee maa (LT) / transpordimaa (L),
- põllu- ja/või metsamajandusmaa (MP, MM) / maatulundusmaa (M),

- tootmishoone maa (TH) / tootmismaa (T).

Katastriüksuste / kruntide hoonestusalasid käesoleva planeeringuga ei piiritleta.

Tuuliku tiiviku projektsiooni maapinnal ei käsitleta ehitusaluse pindalana.

Juurdepääsuteed moodustatavatele kruntidele / ehitistele (tuulikud, meteomastid, alajaamad) läbivad ka katastriüksuseid, millele lisasihtotstarvet ei määrata (vältimaks katastritoiminguid, mille otsene vajadus puudub).

Tabel 2. Moodustatavate katastriüksuste või kruntide arendamispõhimõtted, -tingimused, kasutamine ja ehitusõigus. Planeeringus näidatud 29st tuuliku asukohast tohib realiseerida maksimaalselt kuni 26 tuulikut.

Jrk nr	Olemasoleva katastriüksuse		Moodustatavate katastriüksuste / kruntide							
	nimi ja katastritunnus	suurus ha	arv tk	positsiooni nr	nimetuse ettepanek	suurus ha	suurim lubatud ehitusalune pindala m ²	planeeringu ja maakatastri sihtotstarbed ja osakaalu %	Ehitiste suurim lubatud	
									kõrgus maapinnast	arv krundil
15	Laiatee 43701:002:0121	27,66	2		LAIATEE	26,66	-	MP/M 95% LT/ L5%	-	-
18				Pos 48	METEOMAST PÕHI**	1,0	400	OE/T 100%	100	1
35	Kivivoore 43701:003:0460	46,81	3		KIVIVOORE	44,81	-	MP/M 95% LT/L 5%	-	-
36				Pos 19	TUULIK NR 19*	1,0	400	OE/T 100%	150	1
37				Pos 22	TUULIK NR 22*	1,0	400	OE/T 100%	150	1
38	Vissi 43701:003:0690	49,86	2		VISSI	48,86	-	TH/T 5% MP/M 90% LT/L 5%	-	-
39				Pos 20	TUULIK NR 20*	1,0	400	OE/T 100%	150	1
40	Ussisoo 43701:003:0550	49,85	3		USSISOO	47,90	-	TH/T 5% MP/M 90% LT/L 5%	-	-
41				Pos 21	TUULIK NR 21*	1,0	400	OE/T 100%	150	1
42				Pos 27	TUULIK NR 27*	0,95	400	OE/T 100%	150	1
43	Heina 43701:003:0630	48,95	2		HEINA	47,95	-	TH/T 5% MP/M 90% LT/L 5%	-	-
44				Pos 23	TUULIK NR 23*	1,0	400	OE/T 100%	150	1
45	Kivi 43701:003:1100	64,24	6		KIVI	59,24	-	MP/M 95% LT/L 5%	-	-

Jrk nr	Olemasoleva katastriüksuse		Moodustatavate katastriüksuste / kruntide							
	nimi ja katastritunnus	suurus ha	arv tk	positsiooni nr	nimetuse ettepanek	suurus ha	suurim lubatud ehitusaalne pindala m ²	planeeringu ja maakatastri sihtotstarbed ja osakaalu %	Ehitiste suurim lubatud	
									kõrgus maapinnast	arv krundil
46				Pos 24	TUULIK NR 24*	1,0	400	OE/T 100%	150	1
47				Pos 33	TUULIK NR 33*	1,0	400	OE/T 100%	150	1
48				Pos 34	TUULIK NR 34*	1,0	400	OE/T 100%	150	1
49				Pos 35	TUULIK NR 35*	1,0	400	OE/T 100%	150	1
51				Pos 49	METEOMAST LÕUNA**	1,0	400	OE/T 100%	100	1
52	Tuule 43701:003:0831	52,95	3		TUULE	51,95	-	MP, MM/M 95% LT/L 5%	-	-
53				Pos 25	TUULIK NR 25*	1,0	400	OE/T 100%	150	1
54				Pos 26	TUULIK NR 26*	1,0	400	OE/T 100%	150	1
55	Naisteoja 43701:002:0710	79,78	3		NAISTEOJA	77,78	-	MP/M 95% LT/L 5%	-	-
57				Pos 37	TUULIK NR 37*	1,0	400	OE/T 100%	150	1
58				Pos 38	TUULIK NR 38*	1,0	400	OE/T 100%	150	1
59	Lageda 43701:002:0670	50,25	3		LAGEDA	48,25	-	MP/M 95% LT/L 5%	-	-
60				Pos 29	TUULIK NR 29*	1,0	400	OE/T 100%	150	1
61				Pos 50	ALAJAAMA***	1,0	5000	OE/T 100%	10	4
62	Turba 43701:003:0980	45,04	4		TURBA	42,04	-	MP/M 95% LT/L 5%	-	-
63				Pos 30	TUULIK NR 30*	1,0	400	OE/T 100%	150	1
64				Pos 31	TUULIK NR 31*	1,0	400	OE/T 100%	150	1
65				Pos 32	TUULIK NR 32*	1,0	400	OE/T 100%	150	1
66	Koht Koolmeistri 43701:002:0112	9,0	2		KOHT KOOLMEISTRI	8,0	-	MP/M 95% LT/L 5%	-	-

Jrk nr	Olemasoleva katastriüksuse		Moodustatavate katastriüksuste / kruntide							
	nimi ja katastritunnus	suurus ha	arv tk	positsiooni nr	nimetuse ettepanek	suurus ha	suurim lubatud ehitusaalune pindala m ²	planeeringu ja maakatastri sihtotstarbed ja osakaalu %	Ehitiste suurim lubatud	
									kõrgus maapinnast	arv krundil
67				Pos 39	TUULIK NR 39*	1,0	400	OE/T 100%	150	1
68	Kaldapealse 43701:002:0740	39,42	3		KALDAPEALSE	37,42	-	MP/M 95% LT/L 5%	-	-
69				Pos 40	TUULIK NR 40*	1,0	400	OE/T 100%	150	1
70				Pos 41	TUULIK NR 41*	1,0	400	OE/T 100%	150	1
71	Lille 43701:004:1140	36,36	3		LILLE	34,36	-	MP/M 95% LT/L 5%	-	-
72				Pos 42	TUULIK NR 42*	1,0	400	OE/T 100%	150	1
73				Pos 45	TUULIK NR 45*	1,0	400	OE/T 100%	150	1
74	Hiire 43701:002:0730	30,55	2		HIIRE	29,55	-	MP/M 95% LT/L 5%	-	-
75				Pos 43	TUULIK NR 43*	1,0	400	OE/T 100%	150	1
76	Rebase 43701:004:1100	34,93	2		REBASE	33,93	-	MP/M 95% LT/L 5%	-	-
77				Pos 44	TUULIK NR 44*	1,0	400	OE/T 100%	150	1
78	Nurga 43701:004:1020	10,99	3		NURGA	8,99	-	MP/M 95% LT/L 5%	-	-
79				Pos 46	TUULIK NR 46*	1,0	400	OE/T 100%	150	1
80				Pos 47	TUULIK NR 47*	1,0	400	OE/T 100%	150	1

* Moodustatav krunt tuuliku rajamiseks.

** Moodustatav krunt meteomasti rajamiseks.

*** Moodustatav krunt alajaama rajamiseks. Ehitusaluse pindala sisse on arvestatud lisaks hoonele/hoonetele (eeldatav pindala kuni mõnisada ruutmeetrit) ka rajatised (trafod jms).

2.3 Elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa (OE)

Elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa - maa, millel asub käesoleva planeeringu tähenduses tuulikutest ning neid omavahel ja neid liitumispunktiga ühendavatest rajatistest ja hoonetest koosnev elektrijaam (maakatastris tootmismaa (T) sihtotstarve).

Elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa (OE)/tootmismaa (T) sihtotstarbega maad planeeritakse käesoleva planeeringuga järgmiselt:

- **Laiatee katastriüksusele** - ühe meteomasti (Pos 48) maa - 10 000 m²
- **Kivivoore katastriüksusele** - kahe tuuliku (pos 19, 22) maa - 2 x 10 000 m²
- **Vissi katastriüksusele** - ühe tuuliku (pos 20) maa - 10 000 m²
- **Ussisoo katastriüksusele** - kahe tuuliku (pos 21, 27) maa - 2 x 10 000 m²
- **Heina katastriüksusele** - ühe tuuliku (pos 23) maa - 10 000 m²
- **Kivi katastriüksusele** - nelja tuuliku (pos 24, 33-35) ja ühe meteomasti (Pos 49) maa - 6 x 10 000 m²
- **Tuule katastriüksusele** - kahe tuuliku (pos 25, 26) maa - 2 x 10 000 m²
- **Naisteoja katastriüksusele** - kahe tuuliku (pos 37, 38) maa - 3 x 10 000 m²
- **Lageda katastriüksusele** - ühe tuuliku (pos 29) ja ühe alajaama (Pos 50) maa - 2 x 10 000 m²
- **Turba katastriüksusele** - kolme tuuliku (pos 30-32) maa - 3 x 10 000 m²
- **Koht Koolmeistri katastriüksusele** - ühe tuuliku (pos 39) maa - 10 000 m²
- **Kaldapealse katastriüksusele** - kahe tuuliku (pos 40, 41) maa - 2 x 10 000 m²
- **Lille katastriüksusele** - kahe tuuliku (pos 42, 45) maa - 2 x 10 000 m²
- **Hiire katastriüksusele** - ühe tuuliku (pos 43) maa - 10 000 m²
- **Rebase katastriüksusele** - ühe tuuliku (pos 44) maa - 10 000 m²
- **Nurga katastriüksusele** - kahe tuuliku (pos 46, 47) maa - 2 x 10 000 m²

2.4 Tee maa (LT). Teede arendamise põhimõtted, liikluskorraldus ja parkimine

Teemaa - maantee, puiestee, tänav või muu liikluseks kavandatud rajatis koos seda moodustavate sõidu ja kõnniteede, teepeenarde ja haljas- või muude eraldusribadega (maakatastris transpordimaa (L) sihtotstarve).

Teemaa (LT)/Transpordimaa (L) maad planeeritakse käesoleva planeeringuga:

- Meteomasti nr 48 juurde viiv juurdepääsutee (osaliselt olemasoleva tee rekonstrueerimine) Tallinn – Narva maanteest põhja pool;
- Tuulikute nr 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, meteomasti nr 49 ja alajaama nr 50 juurde viiv juurdepääsutee (osaliselt olemasoleva tee rekonstrueerimine) Tallinn-Narva maanteest lõuna pool.

Planeeringuala sihtotstarvete määramisel (vt Tabel 2) on arvestatud reaalsed teedevõrgustiku osakaalu. Vastavad osakaalud jäid alla 5%, kuid kuna vähim lisasihtotstarbe suurus on vastavalt määrusele *Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord* 5%, siis sellest tulenevalt on ka sihtotstarbed vastavalt jaotunud (maatulundusmaa ja tee maa).

Juurdepääsuteed moodustatavatele kruntidele/ehitistele (tuulikud, meteomastid, alajaamad) läbivad ka katastriüksuseid, millele lisasihtotstarvet ei määrata (vältimaks katastritoiminguid, mille otsene vajadus puudub).

Tuulikupargi rajamiseks kasutatakse võimaluse korral (kui nende tehnilised tingimused seda võimaldavad ja teede haldaja/omanik on nõus) olemasolevaid teid. Vajadusel olemasolevaid teid rekonstrueeritakse tagamaks nende tehniline vastavus tuulikupargi rajamiseks. Enamuse tuulikute ja muude rajatiste asukohtades ei ole olemasolevaid teid, mistõttu tuleb rajada ka uusi teid.

Gamesa Eolica's värскеima tehnilise juhendi kohaselt (detsember 2008) on vajalik kavandatavate teede reaalselt kasutatava osa laius 5 meetrit, millele lisandub kummalgi pool 0,5 meetri laiune täiendav ala ning seejärel teepeenar ja kraavid. Tee laius koos kraavide ja elektri kaablite ja fiiberoptiliste sidekaablitega on üldjuhul maksimaalselt kuni 12 meetrit.

Teedega samasse nn koridori paigaldatakse üldjuhul ka elektri kaablid ja sidekaablid. Nende täpne asukoht määratletakse edasise projekteerimise ja ehitamise käigus. Käesolevas planeeringus on teede (koos kraavidega) ja kaablite koridoride laiuseks arvestatud kuni paarkümmend (20) meetrit (eeldatavasti on kasutatav laius maksimaalselt 12 meetrit).

Tuulikute ca 10 000 m² kruntidel paiknevatele siseteedele eraldi teemaad ei planeerita ning kõnniteede planeerimine ja rajamine ei ole vajalik.

Tuulikute tehniliseks teenindamiseks vajalik parkimine planeeringualal on lahendatud krundisiseselt tuulikute montaaživäljakutel. Planeeringuga antud teedevõrgu skeem on soovituslik. Planeerimisettepanek on koostatud kahe teedevõrgustiku variandina, millest realiseeritakse üks (sealjuures võib erinevate tuulikute juures realiseeruda erinev variant). Milline teede variant valitakse selgub edasise arendustegevuse käigus vastavalt täpsustuvatele asjaoludele (täpsed ehitusgeoloogilised tingimused, maaomanikega kokkulepped jms). Juhul, kui tuulikute tarnimisel ja püstitamisel selguvad paigaldusteade rajamisel optimaalsemad lahendused, on teedevõrgus tehtavad muudatused aktsepteeritavad.

Teede ja montaažiplatside edasisel kavandamisel (projekteerimisel) arvestada tuulikute ja muude transporditavate esemete transpordijuhendeid.

Tuulikupargi ehitistele vajalik juurdepääs põhimaanteedelt on peamiselt planeeritud olemasolevate mahasõitude (tugimaanteedelt, kõrvalmaanteedele ja teistele teedele) kaudu. Vajadusel tuleb mahasõite rekonstrueerida transpordijuhendites sätestatud nõuetele vastavaks.

Tugi- ja kõrvalmaanteedelt ja muudelt olemasolevatelt teedelt on planeeritud mahasõit uutele planeeritud tuulikupargi teedele arvestades transporditavate esemete (tuulikud jm) veo vajadusi.

Piki riigimaanteed planeeritavate kommunikatsioonide korral tuleb arvestada, et neid on tee omaniku nõusolekul lubatud paigaldada teemaa piirile, kuid mitte maantee konstruktsioonidesse.

Planeeringualal paiknevad juurdepääsuteed tuulikuteni on määratud planeeringu kaartidel 1-3. Hilisema projekteerimise ja ehitamise etapis on aktsepteeritav teekoridoride asukohtade täpsustumine. Teede ja tänavate ristprofiilid täpsustatakse vajadusel teeprojektidega. Tuulikute hilisem ekspluatatsioon ja hooldamine on tagatud samadelt juurdepääsudelt.

Suurveoste veoks vajalik liiklusruum ning pöördekoridorid tuleb vabastada takistustest (eemaldada puude oksad, õhuliinid tõsta kõrgemale või asendada maakaabliga). Teekatendite ja teetruupide seisukorra kontrollimisel arvestada veduki suurima teljekoormusega – vajadusel näha ette vastavad korrastus-ehitustööd.

Suurveose kaalu ja gabariitide tõttu taotleda veoluba iga sõiduki kohta. Veoste marsruut kooskõlastatakse eelnevalt Maanteeametiga.

Tõenäoline tuulikute tarnimine toimub mõne Põhja-Eesti suurema sadama kaudu (n Kunda, Sillamäe vm) mööda Tallinn-Narva mnt kuni planeeringualani. Teoreetiliselt on võimalikud ka alternatiivsed marsruudid (sh raudtee), mis lepatakse enne veoste alustamist kokku tarnija, arendaja ning infrastruktuuri valdaja (Eesti Raudtee, Maanteeamet) vahel. Arendustegevusel on arvestatud riigimaanteede teekaitsevööndi (*Teeseadus*) ulatusega (50 meetrit). Teekaitsevööndit käsitletakse planeeringus piirangualana, mille ulatuses on tee omaniku nõusolekuta keelatud uute hoonete või rajatiste ehitamine – käesolevas planeeringus

on tuulikud paigutatud riigimaanteedest vähemalt tuuliku maksimaalse kõrguse kaugusele.

2.5 Põllu- ja metsamajandusmaa (MP, MM)

Põllumajandusmaa või metsamajandusmaa - põllunduse, aianduse, karjakasvatuse ja arendustegevusega seotud maa või- metsakasvatuse ja selle teenindamisega seotud maa (maakatastris maatulundusmaa (M) sihtotstarve).

Valdav osa planeeritavast maa-alast säilitab oma senise kasutusfunktsiooni ehk katastri kasutamise sihtotstarbe – maatulundusmaa, mida kasutatakse vastavalt maa sihtotstarbele kas põllumajanduslikuks kasutuseks või metsamaade majandamiseks. Uusi ehitisi neile katastriüksustele käesoleva planeeringuga ei kavandata.

2.6 Tootmishoone maa (TH)

Tootmishoone maa- tootva ja ümbertöötleva tootmisega seotud hoonete, neid teenindavate abihoonete ja rajatiste maa, ladude ja transpordiettevõtete maa (maakatastris tootmismaa (T) sihtotstarve).

Osadele katastriüksustele on maakatastris määratud mitu sihtotstarvet – maatulundusmaa ja tootmismaa sihtotstarve, mida käesoleva planeeringuga ei muudeta.

2.7 Elektrivõrkude ja rajatiste planeerimine

Tehnovõrgud paigaldada võimalikult lähedale planeeritavatele teedele, kuid mitte tee alla. Täpsemal tehnovõrkude projekteerimisel ja ehitamisel arvestada tehnovõrkude kaitsevöönditega.

Teedega samasse nn koridori paigaldatakse üldjuhul ka elektrikaablid (20 kV) ja sidekaablid. Nende täpne asukoht määratletakse edasise projekteerimise ja ehitamise käigus. Käesolevas planeeringus on teede (koos kraavidega) ja kaablite koridoride laiuseks arvestatud kuni paarkümmend (20) meetrit (eeldatavasti on kasutatav laius maksimaalselt 12 meetrit).

Tuulikutest lähtuvad elektrikaablid (20 kV) suunduvad ehitatavasse alajaama.

Tuulikupargi koosseisus ehitatakse üks 110/20 kV alajaam (pos 50). Alajaama ehitiste aluseks maksimaalseks pindalaks on 5000 m².

Ehitatava alajaama ja olemasoleva Püssi alajaama vahele rajatakse 110 kv elektri õhuliin millel on 25 meetrine kaitsevöönd. Õhuliini asemel aktsepteerib käesolev planeering ka maakaabli rajamist.

Tuulikupargi ühendamine Elering'i elektrisüsteemiga toimub vastavalt liitumislepingus sätestatud tingimustele. Liitumispunktiks on Püssi 333/110 kV alajaam.

Liitumine toimub 110 kV pingel.

Meteomastide elektritoide lahendatakse madalpinge maakaabliga, mis paigutatakse analoogselt tuulikute lähtuvate kaablitega üldjuhul teedega samsse trassikoridori.

Kõik kaabelliinid paigaldatakse pinnasesse allapoole külmumispiiri ning tähistatakse vastavalt nõuetele.

Andmesideks kasutatakse optilist liini valdavalt elektrikaablitega ühisel trassil.

Elektrivõrkude ja rajatiste edasisel kavandamisel (projekteerimisel ja ehitamisel) tuleb muuhulgas arvestada *Elektriohutusseaduse ja Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007 a määruse nr 19 «Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord»*.

2.8 Rajatiste ehitus- ja kujundusnõuded ning hoonete olulisemad arhitektuurinõuded

Käesoleva planeeringuga kavandatavad ehitised on valdavalt rajatised - tuulikud, meteomastid, teed, elektri- ja sidekaablid/liinid, alajaamad. Hoonete ehitamise võimalus nähakse ette vaid alajaama juures teenindushoonetena.

Käesoleva planeeringuga kavandatavaks tuulikuks on Gamesa G90 2 MW. Lubatud on ka 3 MW tuulikute paigutamine, kui on tagatud nende poolt tekitatava mürataseme vastavus normidele.

Tuulikute välisviimistluse nõuded:

- Torutorn – metall, betoon (betooni tohib kasutada eeskätt vundamendis, lähtuda tuuliku tootja spetsifikatsioonist);
- Värvus – valge (või helehall vastavalt tootjapoolsele spetsifikatsioonile);
- Läige – matt või väheläikiv.

Tuulikute suuruse nõuded:

- Torni maksimaalne kõrgus 100 meetrit (eeldatavasti 100 meetrit või 78 meetrit);
- Rootori maksimaalne läbimõõt 100 meetrit;

Tuuliku maksimaalne kogukõrgus (kuni tiiviku maksimaalse ulatuseni) on 150 meetrit (kavandatava Gamesa tuuliku korral reaalselt 145 meetrit).

Meteomastide maksimaalne kõrgus on 100 meetrit (kavandatava lahenduse korral reaalselt 98 meetrit, 78 meetrise tuuliku torni kõrguse puhul on meteomast 76 meetrit). Muid ehitus- ja kujundusnõudeid meteomastidele ei seata.

Alajaamade hoonetele arhitektuurinõudeid ei seata. Alajaama arhitektuuriline lahendus kooskõlastatakse vallavalitsusega.

Käesoleva planeeringuga ei määrata täiendavalt miljööväärtusega hoonestusalasid ega seata neile kaitse- ja kasutamistingimusi. Käesoleva planeeringuga ei tehta ettepanekuid maa-alade või üksikobjektide (muinsus)kaitse alla võtmiseks.

2.9 Ehitistevahelised kujad

Tuleohutusnõudeid ehitistele käsitletakse Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määruses nr 315 *Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded*.

Vastavalt nimetatud määruse ei tohi tule levik ühelt ehitiselt teisele ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Käesolevas planeeringus nähakse hoonetena ette vaid alajaama teenindushoone(d), mis tuleb kavandada üksteisest ning teistest hoonetest normatiivsele kaugusele.

Tuulikute (mis on rajatised mitte hooned) ehitusmaterjalina kasutatakse valdavalt betooni ja metalli, mida mööda tuli edasi ei levi.

Vastavalt nimetatud määrusele peab päästetööde tegemise tagamiseks muuhulgas päästemeeskonnal olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

2.10 Keskkonnatingimuste seadmine ja seire

Varja tuulikupargi planeerimislahenduse väljatöötamisega sama-aegselt viidi läbi KSH protsess, mis oli vajalik parima võimaliku planeeringulahenduse koostamiseks. Suur osa KSH protsessis analüüsitud infot ja selle põhjal tehtud ettepanekuid kasutati (võeti arvesse) planeerimisettepaneku väljatöötamisel.

Teemaplaneeringuga kavandatava tegevuse elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegiline hindamine, seireks kavandatud meetmete ja mõõdetavate indikaatorite kirjeldus on toodud käesoleva dokumendi II köites - *“Lüganuse valla olulise ruumilise mõjuga objekti („Varja” tuulikupargi) asukohavaliku üldplaneeringu teemaplaneeringu olemasoleva olukorra analüüs ja planeeringu protsess. Planeerimisdokumendi keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne”*.

Kooskõlas *Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimisseadusega* (§43) on käesoleva planeeringu koostamisel (osaliselt) arvesse võetud:

- KSH tulemusi (sisalduvad planeeringulahenduses) ja seiremeetmeid.
- Asutuste ja isikute esitatud arvamusi võimaluse piires.

Planeeringu elluviimisel ei ole kavandatavas Varja tuulikupargis ehitisi, mille ehitusprojekti koostamisel tuleks läbi viia täiendav keskkonnamõju hindamine.

Käesoleva planeeringuga ei tehta ettepanekuid (loodus)kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks. Samuti ei tehta ettepanekuid maa-alade või üksikobjektide (loodus)kaitse alla võtmiseks.

Planeeritaval alal ei ole ega planeerita keskkonnoahtikke objekte ega keskkonnakaitselist kaitsevööndit nõudvaid rajatisi. Edasisel maakasutuse arendamisel tuleb arvestada tuulikute müra tulenevaid võimalikke piiranguid (eeskätt elamute asukoha valikul ja rajamisel).

Keskkonnaseire

Keskkonnaseire meetmed määrab KSH järelevalvaja KSH aruande heakskiitmisel.

Lähtudes KSH aruandest Keskkonnaameti Viru regioon esitab alltoodud seire tingimused:

Tuulikupargi valdaja on kohustatud tellima nahkhiirte ja linnustiku seire ning seirete andmed avalikustama.

- *2 aasta jooksul pärast tuulikute paigaldamist tuleb teostada nahkhiirte seiret, mis sisaldab kahte tegevust:*
 - 1) Nahkhiirte detektor-järeluuring, eesmärgiga teha kindlaks muutused nahkhiirte koondumises pärast tuulikute püstitamist.*
 - 2) Hukkunud nahkhiirte otsimine tuulikute alt.*
- *2 aasta jooksul pärast tuulikute paigutamist teostada linnustiku seiret. Seire kava kooskõlastada Keskkonnaameti Viru regiooniga.*

Maavarade kasutusvõimalused

Planeeringu realiseerimisega ei tehta takistusi maardlatest kaevandamisele.

Maaomanik peab käesoleva planeeringu kontekstis tagama tuulikupargiga (tuulikud, teed, alajaamad jt tuule-elektrijaama elemendid) kattuvate kinnisasjade osas arvelevõetud maavaravaru kaevandamisväärsena säilimise ja vajadusel juurdepääsu maavaravarule.

Tuginedes analoogiale (võttes arvesse samuti Aseri fosforiidimaardlal asuva Purtse tuulikupargi teemaplaneeringu kogemust ja Keskkonnaministeeriumi poolt kooskõlastamisel esitatud tingimusi) tuleb Varja tuulikupargi puhul arvestada järgmiste asjaoludega:

- Tuulikute ja tehnovõrkude ja rajatiste monteerimiseks tuleb kasutada tehnikat ja meetodeid, mis ei kahjusta kinnisasja all maapõues paiknevaid fosforiidivarusid.
- Tuuliku(te) igakordsed omanikud kohustuvad kaevandamist takistaval alal asuva(d) tuuliku(d) demonteerima ja ära vedama ning kõrvaldama tehnovõrgud ja rajatised 2 aasta jooksul pärast maavara kaevandamise loa andmist õigusaktides sätestatud korras. Demonteerimise, äravedamise ja kõrvaldamise kulud kannab tuuliku(te) igakordne omanik. Kui tuuliku(te) igakordne omanik ei demonteeri ja ei vea ära tuulikuid või ei kõrvalda tehnovõrke ja rajatisi nimetatud aja jooksul, on kinnisasja omanikul õigus tellida ise tuuliku(te) demonteerimise ja äraveo või tehnovõrkude ja rajatiste kõrvaldamise tööd kolmandalt isikult tuuliku(te) igakordne omaniku kulul. Kinnisasja omanik võib nõuda tuuliku(te) igakordselt omanikult tuulikute demonteerimise ja äraveo või tehnovõrkude ja rajatiste kõrvaldamise mõistlike ja vajalike kuude hüvitamist.
- Tuulikute võõrandamisel tuleb tagada, et kõik lepingujärgsed kohustused kinnisasja omaniku ees võetakse üle.

Kui rajatavate tuulikute aluse maa omanik ei ole tuulikupargi arendaja, sõlmitakse enne tuulikute rajamiseks ehitusloa andmist Aseri fosforiidimaardla ja tuulepargiga kattuvate kinnisasjade osas vajalikud lepingud (sh asjaõiguslepingud) nii eraisikutega kui ka Eesti Vabariigiga sarnastel tingimustel. Lepingutes sisalduvad tingimused peavad tagama arvelevõetud maavaravaru kaevandamisväärsena säilimise ja vajadusel juurdepääsu maavaravarule. Lepingutes tuleb muuhulgas sätestada, et:

1. Lepingu kehtivusaeg on kuni 35 aastat;
2. Lepingut pikendatakse 15 aasta võrra, kui kaks aastat enne lepingu tähtaja möödumist ei ole Aseri fosforiidimaardla varud registreeritud aktiivse tarbevaruna;
3. Tuulegeneraatorite ja tehnovõrkude ja rajatiste monteerimiseks tuleb kasutada tehnikat ja meetodeid, mis ei kahjusta kinnisasja all maapõues paiknevaid fosforiidivarusid;
4. Hoonestaja kohustub kaevandamist takistaval alal asuva(d) tuuliku(d) demonteerima ja ära vedama ning kõrvaldama tehnovõrgud ja rajatised 2 aasta jooksul pärast maavara

- kaevandamise loa andmist õigusaktides sätestatud korras. Demonteerimise, äravedamise ja kõrvaldamise kulud kannab hoonestaja. Kui hoonestaja ei demonteerigi ja ei vea ära tuulegeneraatoreid või ei kõrvalda tehnovõrke ja rajatise nimetatud aja jooksul, on kinnisasja omanikul õigus tellida ise tuulegeneraatorite demonteerimise ja äraveo või tehnovõrkude ja rajatiste kõrvaldamise tööd kolmandalt isikult hoonestaja kulul. Kinnisasja omanik võib nõuda hoonestajalt tuulegeneraatorite demonteerimise ja äraveo või tehnovõrkude ja rajatiste kõrvaldamise mõistlike ja vajalike kulude hüvitamist;
5. Hoonestusõiguse võõrandamisel tuleb tagada, et kõik hoonestaja lepingujärgsed kohustused kinnisasja omaniku ja Eesti Vabariigi ees võetakse üle;
 6. Hoonestaja kohustub tuulikud demonteerima ja ära vedama ning kõrvaldama tehnovõrgud ja rajatised 2 aasta jooksul pärast lepingu lõppemist. Kui hoonestaja ei demonteerigi ja ei vea ära tuulegeneraatoreid või ei kõrvalda tehnovõrke ja rajatise nimetatud aja jooksul, on kinnisasja omanikul õigus tellida ise tuulegeneraatorite demonteerimise ja äraveo või tehnovõrkude ja rajatiste kõrvaldamise tööd kolmandalt isikult hoonestaja kulul. Kinnisasja omanik võib nõuda hoonestajalt tuulegeneraatorite demonteerimise ja äraveo või tehnovõrkude ja rajatiste kõrvaldamise mõistlike ja vajalike kulude hüvitamist;
 7. Hoonestusõigus koormatakse hüpoteegi või reaalkoormatisega kinnisasja omaniku kasuks, et tagada tuulegeneraatorite, tehnovõrkude ning teiste rajatiste äravedamist;
 8. Lepingutingimuste rikkumisel langeb hoonestusõigus kinnisasja omanikule.

2.11 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeritavad tuulikud rajatakse valdavalt põllumajandusmaale, kus kõrghaljastus puudub.

Juhul, kui olemasolev kõrghaljastus osutub tuulikute ja neid teenindavatele rajatistele/hoonete rajamisel või transportimisel takistavaks teguriks, on lubatud puude või okste raiumine (likvideerimine). Haljastuse raiumisel (likvideerimisel) järgida kohalikus omavalitsuses kehtestatud sellekohast korda.

2.12 Maade kasutamise- ja ehituspõhimõtted maaparandussüsteemi maa-alal

Maade arendamisel, mis asuvad maaparandussüsteemide maa-alal, tuleb lähtuda *Maaparandusseaduses* määratletust.

Tuulikud, teed, kaabelliinid ja teised tuulikupargi rajatised tuleb projekteerida ning ehitada nii, et oleks tagatud väljavalitud maa-alal asuvate maaparandussüsteemide toimimine.

Soovituslik on projekteerida tuulikute teenindamiseks planeeritavatele maaüksustele piirdekraavid ja ühendada need eesvooludega.

Kuna tuulikud ja alajaam on planeeritud drenaažikuivendusega maaparandussüsteemile, tuleb maaparandussüsteemide kahjustamise vältimiseks (põllumaa kvaliteedi languse vältimiseks) enne ehituslubade väljastamist koostada maaparandussüsteemide rekonstrueerimisprojekt (võib olla osaks üldisest ehitusprojektist), millega tagatakse maatulundusmaa kuivendamine.

Sobivaim on eeldatavasti planeeritava ehitise alla jäävatel drenaažikuivendusega aladel projekteerida vastavalt süsteemile transiitkollektor, tagamaks naaberkinnisasjadel paiknevate maaparandussüsteemide toimimine.

Maa-ala siht- või kasutusotstarbe muutmisel, ümber kruntimisel või jagamisel tuleb tegevus kooskõlastada Põllumajandusameti Ida-Viru keskusega.

2.13 Servituutide vajadus

Lähtuvalt *Asjaõigusseadusest* tehakse ettepanek teede ja elektriliinide osas järgmiste servituutide seadmiseks:

Teeniv kinnisasi (katastriüksuse nimi ja nr)	Valitsev isik	Selgitus
Katastriüksused, millel lisaks teele ja/või elektriliinile asub tuulik/meteomast/alajaam		
Laiatee 43701:002:0121	Elektrivarustuse valdaja	Servituut annab elektrivarustuse valdajale õiguse juhtida elektriliini läbi kinnisasja ning hooldada kinnisasjal olevat elektriliini.
Kivivoore 43701:003:0460		
Vissi 43701:003:0690		
Ussisoo 43701:003:0550		
Heina 43701:003:0630	Tuuliku valdaja	Servituut annab tuuliku valdajale õiguse kasutada teed läbi kinnisasja tuulikule juurdepääsuks, hoolduseks jms.
Kivi 43701:003:1100		
Tuule 43701:003:0831		
Naisteoja 43701:002:0710		

Teeniv kinnisasi (katastriüksuse nimi ja nr)	Valitsev isik	Selgitus
Lageda 43701:002:0670		
Turba 43701:003:0980		
Koht Koolmeistri 43701:002:0112		
Kaldapealse 43701:002:0740		
Lille 43701:004:1140		
Hiire 43701:002:0730		
Rebase 43701:004:1100		
Nurga 43701:004:1020		
Katastriüksused, millel asub ainult tee ja/või elektriliin		
Kaasiku 43701:002:0490	Elektrivarustuse valdaja	Servituut annab elektrivarustuse valdajale õiguse juhtida elektriliini läbi kinnisasja ning hooldada kinnisasjal olevat elektriliini.
Kanarbiku 43701:002:0700		
Antsu 43701:003:0581		
Õunapuu 43701:003:0723		
Kähriku 43701:003:1150	Tuuliku valdaja	Servituut annab tuuliku valdajale õiguse kasutada teed läbi kinnisasja tuulikule juurdepääsuks, hoolduseks jms.
Püssi konverteralajaama 43701:004:0317		
Jõekalda 43701:004:0316		

Vajaduse ilmnemisel ei ole välistatud ka täiendavad omanikevahelised servituudikokkulepped.

Kinnistuomanikega, kelle maast soovitakse läbi(üle) viia teid või elektriliine, saavutada vastav kokkulepe. Kokkuleppe mittesaavutamisel nendele kinnistutele teede ja/või elektriliinide rajamine ei ole lubatud, tuleb leida alternatiivne lahendus.

2.14 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Olulisi seoseid tuulikute ja kuritegevuse riske vähendavate meetmete vahel esile tuua ei saa. Tuulikute lähiümbrus tuleb peale montaažitööd koristada ning heakorrastada kuna korrastatud ümbrus vähendab võimalikku kuriteo toimepanemise tõenäosust. Regulaarselt toimub tuulikute hooldus, mille käigus tuvastatakse ka võimalikud toimunud vandalismiaktid, mille tagajärjed tuleb koheselt likvideerida. Kuna tuulikud asuvad suhteliselt hõreda asustusega piirkonnas ning tuulikutele ligipääs toimub mööda kõrvalteid, toimub ümbruskonnas ka naabrusvalve efekt. Võõrad isikud ja liiklusvahendid torkavad kergesti silma. Kuritegevuse riskide vähendamiseks on tuulikud võimalik varustatud ka kaugjälgitava turvasignalisatsiooniga.

2.15 Planeeringu elluviimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine

Planeeringu elluviimisega ei tohi põhjustada kolmandatele osapooltele kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad tuulikud ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise, kasutamise ega demonteerimise käigus.

Ehitamise, kasutamise või demonteerimise käigus tekitatud kahjud hüvitab tuulikupargi igakordne omanik.

2.16 Planeeringu kehtivusaeg

Käesoleva planeeringu kehtivusaeg on 31. detsember 2016. aastal. Planeeringu kehtivusaja lõppedes ei väljastata käesolevas planeeringus fikseeritud lahenduste arendamiseks projekteerimistingimusi ning ehituslubade väljastamise viimaseks tähtajaks on 31. detsember 2017. Juba väljastatud ehitusload on tähtajatud.

3 Planeeringu elluviimise võimalused, sh lähtetingimused projekteerimiseks

3.1 Lüganuse valla üldplaneeringu täpsustamine ja täiendamine

Käesoleva teemaplaneeringuga täpsustatakse ja täiendatakse kehtivat Lüganuse valla üldplaneeringut põhiliste tehnovõrkude trasside ja elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa asukoha määramise osas valitud planeeringualal tuulikupargi rajamiseks. Käesoleva planeeringu järgselt jääb kehtima kogu ülejäänud planeeringuala maakasutus vastavalt kehtivale Lüganuse valla üldplaneeringule ning maakatastri sihtotstarvetele.

3.2 Ehitusjärjekorrad ja rajatiste väljaehitamise kohustus

Planeeringuga kehtestatakse ehitusjärjekorrad:

1. Tuulikupargi ühendusteede väljaehitamine;
2. Tuulikute ja tehnovõrkude väljaehitamine.

Rajatiste väljaehitamiskohustus lasub arendajatel.

3.3 Mõõdistustööd

Projekteerimise algstaadiumis on vajalik teostada topo-geodeetilised mõõdistustööd planeeritavate tuulikute, meteomastide ja alajaama kinnistutel ning planeeritavate teede ja tehnotrasside ulatuses täpsuses 1:500 kuni 1:2000.

3.4 Kehtestatud teemaplaneeringu järgsed projekteerimistingimustega nõutavad lahendused

Riigimaanteel rekonstrueeritavate ristmike kohta tuleb koostada teeprojekt koos liikluskorraldusega.

Lähtetingimused projektile tuleb eelnevalt nõutada Maanteeametilt / Ida Regionaalselt Maanteeametilt ning projekt tuleb koostada vastavalt projekteerimismäärdele.

Soodustamaks planeeringulahenduse optimaalses mahus realiseerumist, ei ole planeeringulahenduse kohase tuuliku ja muu ehitise korral, ehitislubade ja projekteerimise faasis alust nõuda kooskõlastust naaberkinnistute omanikega.

3.5. Kehtestatud teemaplaneeringu järgsed nõutavad koostõlastused ehitusprojektide koostamisel

Tuulikupargi tuulikute ehitusprojektid koostõlastatakse Kaitseministeeriumiga vastavalt seadusele. Ehitusprojekti koostõlastamise etapis on Kaitseministeeriumil õigus hinnata, kas ehitusprojektis on leitud lahendused tuulikupargi mõjude vähendamiseks radarkatte pildi kvaliteedile ja radari töövõime osas (tuulikute paigutamine joontele lähtudes radarist, radarkiirte peegeldamist vältivate katete kasutamine tuulikutel või muud tehnilised lahendused). Kaitseministeeriumil on õigus jätta tuulikute ehitusprojektid koostõlastamata, kui ei ole leitud piisavalt lahendusi tuulikupargi mõjude vähendamiseks ja tagatud piisav radarkattepildi kvaliteet ning radari töövõime.

Lennundusseaduse § 35 lõikele 6¹ tuleb tuulegeneraatorite ja tuuleparkide ehitusprojektid koostõlastada Lennuameti, Kaitseministeeriumi ja Politsei- ja Piirivalveametiga. Lennuametil, Kaitseministeeriumil ja Politsei- ja Piirivalveametil on õigus 30 päeva jooksul esitada põhjendatud vastuväiteid ehitusprojektile.

Skeemkaart 1. Planeeringuala asukohaskeem

