



Haljala Vallavalitsus

KORRALDUS

Haljala

26. jaanuar 2023 nr 33

Projekteerimistingimuste väljastamine Haljala vallas Võle külas Nõmme katastriüksusele päikesepargi (elektritootmisrajatis üle 100 kW) projekteerimiseks

04.01.2023 esitati ehitisregistri kaudu Haljala Vallavalitsusele (registrikood 75013144, Rakvere mnt 3, Haljala alevik, Haljala vald, 45301, haljala@haljala.ee) projekteerimistingimuste taotlus detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel nr 2211002/14162 Haljala vallas Võle külas Nõmme katastriüksusele (katastritunnus 19002:001:0024) päikesepargi ehitusprojekti koostamiseks.

Taotluse kohaselt soovitakse koostada ehitusprojekt elektritootmisrajatise (päikesepargi) rajamiseks liitumisvõimsusega kuni 5000 kW.

Katastriüksuse omanik kinnistusraamatu andmeil on Osühing Metsagrupp (registrikood 10044866), mida esindab juhatuse liige Toomas Aab (isikukood 36606144215) ning kes on volitanud osühingut esindama Sunly AS-i (registrikood 14695483).

Kehtiva Haljala valla üldplaneeringu (kehtestatud Haljala Vallvolikogu 18. mai 2010 määrusega nr 10) kohaselt on Võle küla Nõmme maakasutuse juhtotstarve määramata.

Katastriüksuse olemasolev maakasutuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa, krundi pindala 7,48 ha. Katastriüksus on hoonestamata.

Maa-ameti katastriüksuse kõlvikute kaardi kohaselt asub Nõmme kinnistul metsamaa kõlvik 0,71 ha, haritav maa 5,94 ha, looduslik rohumaa 0,55 ha ja muu maa 0,28 ha.

Vastavalt kehtivale Haljala valla üldplaneeringule ei asu Võle küla Nõmme katastriüksus detailplaneeringu koostamise kohustusega alal.

Katastriüksusel paikneb maaparandussüsteemi maa-ala (Vanamõisa 3), avalikult kasutatava tee kaitsevöönd (17177 Haljala- Käsmu tee ning 17171 Võle- Vanamõisa tee), maardla (põlevkivi aktiivse tarbevaru 2 plokk), looduskaitseala (Vanamõisa männik) ning elektripaigaldise kaitsevöönd (elektriõhuliin 1-20 kW, keskpingeliin).

Põllumajandus-ja Toiduamet on kooskõlastanud projekteerimistingimuste eelnõu tingimuslikult 10.01.2023, tuues välja:

Maaparandussüsteemi maa-alale ehitise kavandamisel, tuleb nii projekteerimisel, ehitamisel kui kasutamisel arvestada maaparandusseadusest tulenevate nõuetega. Maaparandussüsteem peab selle kasutamise kestel vastama maaparandussüsteemi nõuetele (maaparandusseadus (edaspidi MaaParS) § 47 lg 11). Maaparandushoiu kohustus on maaomanikul või ühistul (MaaParS § 49 lg 1).

Päikeseelektrijaam on olemuselt pikaajaline ajutine ehitis. Maaparandussüsteem peab jääma toimima ja olema kasutatav ka pärast päikeseelektrijaama likvideerimist (MaaParS § 47 lg 11, § 20 lg 5). Ehitamisega ei tohi halvendada naaberkinnisasjade kuivendusseisundit ega kahjustada naaberkinnisasjadele jääva maaparandussüsteemi toimimist.

Enne drenaažkuivendusega alale projekteerimist tuleb teha uurimistööd drenide täpse paigutuse ja sügavuse määramiseks (MaaParS § 17). Projekteerimisel tuleb arvestada, et päikeseelektrijaama ehitamine ja kasutamine ei tohi kahjustada maaparandussüsteemi rajatise ning maaomanikel või õigusjärgsel maavaldajal peab olema võimalik teha vajalikke maaparandussüsteemi ja selle maa-ala maaparandushoiutöid.

Projektis tuleb ette näha, et maaparandussüsteemi kahjustamise korral peab kahjustuse tekitaja selle kõrvaldama. Võimalusel projekteerida päikeseelektrijaam selliselt, et see ei asuks maaparandussüsteemi drenide peal ja vahetus läheduses, mis peavad tagama liigvee äravoolu naaberkinnisasjadele jäävast dreneažisüsteemist.

Lähtuvalt eeltoodust esitame kooskõlastuse tingimused, millega nõustumisel võib lugeda päikeseelektrijaama projekteerimistingimused PTA poolt kooskõlastatuks.

1. Maaparandussüsteemi dreneažkuivenduse teostusjooniste alusel teha uurimistööd nii dreneažkuivenduse rajatiste asukoha kui ka sügavuse täpseks määramiseks. Sügavuse uurimistööd võib jätta tegemata, kui päikeseelektrijaama rajatiste ehitamisel ei ulatu kaeved ega rajatise konstruktsioon sügavamale kui 0,6 m maapinnast (MaaParS § 47 lg 6).

2. Kui tehakse uurimistööd dreneažkuivenduse rajatiste asukoha ja sügavuse määramiseks, siis esitada uurimistöö PTA-le koos ehitusloa kooskõlastuse taotluse dokumentidega. Uurimise käigus märkida võimalusel looduses täpsustatud torustiku asukoht (MaaParS § 50 lg 1).

3. Täpsustatud dreneažkuivenduse rajatiste paiknemine kanda projekti joonistele (MaaParS § 47 lg 6).

4. Päikeseelektrijaama rajatiste paigaldamisel tuleb arvestada dreneažkuivenduse rajatiste paiknemisega (MaaParS § 47 lg 6).

5. Päikeseelektrijaama rajatiste paigutamisel dreneažkuivendusega maa-alale arvestada, et maaomanikul peab olema võimalik teha vajalikke maaparandussüsteemi ja selle maa-ala maaparandushoiutöid kogu päikeseelektrijaama eluea kestel. Pärast päikeseelektrijaama eluea lõppu peab maaparandussüsteemi seisund olema selline, et maad saab kasutada esialgsel eesmärgil (MaaParS § 47 lg 11, § 20 lg 5).

6. Kaabli ristumisel dreniga projekteerida kaabel 0,5 m allapoole dreni.

7. Projektis näha ette lahendused drenide taastamiseks kaablite ja torustike ristumiskohtades. Dreni juhuslikul vigastamisel taastada kahjustatud torustikud samade lahenduste alusel (MaaParS § 44 lg 3).

8. Päikeseelektrijaama rajamisel rikutud maaparandussüsteemi rajatised tuleb taastada. Tööd teha maaparandusseadusest ja sellega kehtestatud määrustest tulenevate nõuete kohaselt (MaaParS § 46 lg 1, § 44 lg 5, ehitusseadustik (edaspidi EhS) § 11).

9. Projekteerimisel arvestada, et maaparandussüsteemi maa-alale ehitamisel ei tohi kavandata ehitistakistada ega kahjustada maaparandussüsteemi nõuetekohast toimimist lisaks oma kinnisasjale ka naaberkinnisasjadel (MaaParS § 44 lg 2 ja 3).

10. Uurimisel ja projekteerimisel kaasata võimalusel MATER spetsialist (MaaParS § 50 lg 5, § 36 lg 2).

11. Kui projektlahendus ei võimalda maaparandussüsteemi toimimist, siis tuleb maaparandussüsteem rekonstrueerida. Selleks võtta maaparandussüsteemi projekteerimistingimused PTA-lt (MaaParS § 50 lg 5 ja § 12).

12. Ehitusluba esitada PTA-le kooskõlastamiseks (MaaParS § 50 lg 1).

13. Kasutusluba esitada PTA-le kooskõlastamiseks koos teostusjoonistega (EhS § 54 lg 1 ja lg 6 p1).

Keskkonnaamet on kooskõlastanud projekteerimistingimuste eelnõu tingimuslikult 18.01.2022, muuhulgas tuues välja:

Planeeritav päikeseпарк jääb väljapoole kaitsealuse puistu piire ning alal ei ole Eesti looduse infosüsteemis registreeritud kaitsealuste liikide leiukohti. Kui projekteeritavate töödega ei kaasne raieid ning veerežiimi muutust kaitsealuses puistus, ei kahjusta planeeritav päikesepargi rajamine pargi kaitse eesmärgi saavutamist ega pargi kui ühtse terviku seisundit. Lähtudes eeltoodust annab Keskkonnaamet nõusoleku projekteerimistingimuste väljastamiseks Nõmme maaiüksusele päikesepargi rajamise projekti koostamiseks tingimusel, et Vanamõisa männikusse mingeid tegevusi ei planeerita ja sellele mingeid mõjusid ei ulatu.

Maa-amet on kooskõlastanud projekteerimistingimuste eelnõu tingimuslikult 18.01.2022, muuhulgas tuues välja:

Palume lisada projekteerimistingimustesse tingimus, et päikesepaneelid tuleb projekteerida Kannikese kinnisasja piirist minimaalset nelja meetri kaugusele. Palume kaasata projekteerimistingimuste menetlusse Kannikese kinnisasja kasutusvaldaja Osäühing Mullamäe (e-post: meelis@rivalte.ee, telefon: 55994444).

Maa-amet nõustub projekteerimistingimuste andmisega Nõmme maaüksusele päikeseelektrijaama rajamiseks tingimusel, et arvestatakse käesolevas kirjas tehtud märkustega. Palume edastada projekt Maa-ametile arvamuse avaldamiseks.

Transpordiamet on kooskõlastanud projekteerimistingimuste eelnõu tingimuslikult 13.01.2023, tuues välja:

*1. Projekti asendiplaanile kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane teekaitsevöönd.
2. Kanda joonistele ehitiste (hoone, piire, parkla vms) kaugus riigitee äärmise sõiduraja välimisest servast.*

3. Riigitee kaitsevööndis on keelatud EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1 nimetatud tegevused, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Antud riigiteede lõikude teekaitsevööndis puudub hoonestusjoon, millest tulenevalt nõustume eelnõule lisatud asendiskeemiga ja päikeseelektrijaama kavandamisega väljapoole teekaitsevööndit.

4. Projektis kasutada riikliku teeregistri (<http://teeregister.riik.ee>) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.

5. Kinnistul puudub registreeritud ristumiskoht juurdepääsuks. Juurdepääs kinnistule on võimalik kavandada eelnõule lisatud asendiskeemil näidatud kohas, st riigitee km 0,22 projekteeritava ristumiskoha kaudu. Juhime tähelepanu, et ristumiskoha rajamine riigiteele (sh asukoha valik) saab toimuda üksnes kokkuleppel Transpordiametiga ning kooskõlas meie poolt esitatud nõuetega. Riigiteele uue ristumiskoha projekteerimisel ja rajamisel lähtuda kirja lisast 1. Kuna riigitee on suhteliselt kitsas ning kinnistule puudub ehitustegevuseks sobilik juurdepääs, siis peab ristumiskoht olema välja ehitatud ja Transpordiametile üle antud enne päikeseelektrijaama ehituse alustamist kinnistul.

6. Joonistele kanda (ja seletuskirjas kirjeldada) lepingukohane ristumiskoha lahendus ja juhendi

„Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramine“ kohased nähtavuskolmnurgad, milles ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vm rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2).

7. Parkimine lahendada kinnistusiseselt ning riigiteel parkimist, sh manööverdamist, mitte ette näha.

8. Projekti joonistel näidata projekteeritaval alal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ja muu taristu. Tehnovõrke, sh kaitsevööndeid, riigitee alusele maaüksusele mitte kavandada. Juhul kui kavandatakse riigiteega ristuvaid tehnovõrke, tuleb need kavandada kinnisel meetodil. Tehnovõrkude projekti koostamisel riigiteede teemaal ja kaitsevööndis juhinduda Transpordiameti juhendist: Nõuded tehnovõrkude teemaale paigaldamise kavandamisel.

9. Lähtuvalt asjaolust, et projektiga hõlmatav ala ulatub riigitee kaitsevööndisse, tuleb projekti koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (tolm, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb projekti koostamisel hinnata. Projekti seletuskirja lisada selgitus, et tee omanik (Transpordiamet) on projekti koostajat teavitanud liiklusest põhjustatud häiringutest ning ei võta kohustusi rakendada meetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks projektiga käsitletaval alal.

10. Projekti aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab projekti koostada ja kontrollida.

11. Transpordiamet ei võta kohustusi projektiga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Kooskõlastuse juurde on lisatud Lisa 1: Ristumiskoha ehitamise nõuded.

Riigimetsa Majandamise Keskus on kooskõlastanud projekteerimistingimuste eelnõu 11.01.2023.

Elektrilevi OÜ on projekteerimistingimuste eelnõule arvamuse avaldanud 10.01.2023, tuues välja:

Elektrilevi OÜ kaitsevõõndis projekteerimiseks taotleda tehnilised tingimused: <https://www.elektrilevi.ee/tehnilised-tingimused/tellimine>. Kaitsevõõndis tegutsemiseks kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga täiendavalt töö- või põhiprojekti joonised. Projekt on võimalik esitada läbi Elektrilevi OÜ kodulehe: <https://www.elektrilevi.ee/et/teenused/projektide-kooskolastamine>.

Elering AS on projekteerimistingimuste eelnõule arvamuse avaldamisest loobunud 05.01.2023, tuues välja:

Elering AS-le kuuluvaid kõrgepinge elektripaigaldisi esitatud projekti alas ei paikne, seega ei ole vajalik antud projekti kooskõlastamine Elering AS-i poolt.

Projekti alasse jäävad elektripaigaldised kuuluvad tõenäoliselt Elektrilevi AS-le kellega tuleks antud projekt kooskõlastada.

Läbi on viidud projekteerimistingimuste avatud menetlus. Arvamuste ja vastuväidete tähtjaks määrati 19.01.2023. Nimetatud tähtjaks arvamusi ja vastuväiteid ei esitatud.

Ehitusseadustiku § 42 lg 2 kohaselt otsustab omavalitsus keskkonnamõju hindamise algatamise vajaduse. Kavandatava päikeseelektrijaama rajamine ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste hulka. Samuti ei ole tegevust nimetatud Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu.“

Eeltoodust tulenevalt ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 punkti 2 ja ehitusseadustiku § 27 ning lähtudes Haljala Vallavolikogu 20.02.2018 määrusest nr 11 „Ehitusseadustikus, planeerimisseaduses ning ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduses sätestatud ülesannete delegeerimine“ § 1 lõikest 1 ja Haljala Vallavalitsuse 28.04.2022 korralduse nr 141 „Volituste andmine ehitusseadustikus sätestatud ülesannete täitmiseks” p 1.1.1 ning 04.01.2023 esitatud projekteerimistingimuste taotlusest nr 2211002/14162 :

1. Määrata projekteerimistingimused ehitusprojekti koostamiseks alljärgnevalt:

1.1 ÜLDANDMED

1.1.1 Katastriüksuse aadress: Võle küla Nõmme;

1.1.2 Katastritunnus: 19002:001:0024;

1.1.3 Maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100 %;

1.1.4 Katastriüksuse pindala: 7,48 ha;

1.1.5 Kavandatav ehitustegevus: päikesepargi rajamine;

1.1.6 Ehitiste kasutamise otstarve: 23029 Muu energiatööstuse rajatis;

1.1.7 Võimsus: kuni 5000 kW.

1.2 LÄHTEANDMED

1.2.1 Projekteerimistingimuste 04.01.2023 taotlus nr 2211002/14162;

1.2.2 Kehtiv Haljala valla üldplaneering (kehtestatud Haljala Vallvolikogu 18. mai 2010 määrusega nr 10);

1.2.3 Lähtuda Põllumajandus- ja Toiduameti 10.01.2023 tingimuslikust kooskõlastusest;

1.2.4 Lähtuda Transpordiameti 13.01.2023 tingimuslikust kooskõlastusest;

1.2.5 Lähtuda Maa-ameti 18.01.2023 tingimuslikust kooskõlastusest;

1.2.6 Lähtuda Keskkonnaameti 18.01.2023 tingimuslikust kooskõlastusest;

1.2.7 Lähtuda Elektrilevi OÜ 10.01.2023 arvamusest.

1.3 ARHITEKTUURSED JA EHITUSLIKUD NÕUDED PROJEKTEERIMISEKS

1.3.1 Asendiplaan esitada geodeetilisel alusplaanel M1:500;

1.3.2 Ehitusala: vastavalt projekteerimistingimuste taotluses esitatule; asukoht minimaalselt 4 meetrit krundipiiridest ja/või 8m naaberkiinnistul olevatest hoonetest;

1.3.3 Rajatise maksimaalne kõrgus 3,5 m;

1.3.4 Piirded: lahendada projekti koosseisus, kõrgus 1,5- 2,0 m, piirdeaed kohustuslik, teelt nähtavad alad (17177 Haljala- Käsmu tee, 17171 Võle- Vanamõisa tee ning Kolmnurga kiinnistu) piirata okaspuuhekiga.

1.3.5 Välisvalgustus ja elektrivarustus: lahendada projekti koosseisus või eraldi projektiga ja tehniliste tingimuste kohaselt;

1.3.6 Juurdepääs, teed, parkimine, liikluskorraldus: lahendada projekti koosseisus;

1.3.7 Vihmaveed: immutada oma kiinnistul;

1.3.8 Tuleohutus: tagada ehitise vastavus tuleohutusnõuetele;

1.3.9 Muud: enne kasutusloa taotluse esitamist tuleb maatulundusmaa sihtotstarve muuta tootmismaa sihtotstarbeks.

1.4 INSENER-TEHNILISED NÕUDED PROJEKTEERIMISEKS

Tuleohutusnõuded: aluseks võtta Siseministri määrus nr. 17, 30.03.2017 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ (jõustus 01.03.2021).

1.5 NÕUDED HEAKORRASTUSELE

1.5.1 Heakord, haljastus: näha ette ehitusprojektis;

1.5.2 Jäätmete (kaasaarvatud ehitusjäätmete) käitlemine: lahendada projekti koosseisus vastavalt Haljala valla jäätmehoolduseeskirjale.

1.6 MUUD NIMETAMATA NÕUDED

1.6.1 Projekteerija tellib kõik vajalikud uuringud;

1.6.2 Projekteerimisel tuleb arvestada kiinnistul lasuvate piirangute ja kitsendustega;

1.6.3 Projekti vajalikud kooskõlastused: tehnovõrkude valdajad ja pädevad asutused.

1.7 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS

1.7.1 Projekt peab olema koostatud või kontrollitud vastavates projekteerimistöodes pädeva isiku poolt;

1.7.2 Projekt koostada vastavalt kehtivatele projekteerimismõnudele, Eesti Vabariigi õigusaktidele, standarditele, majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“, hea ehitustava;

1.7.3 Ehitusprojekti põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100.

1.8 EHITUSLOA SAAMISEKS EHITUSPROJEKTI ESITAMINE

1.8.1 Ehitusloa taotlus esitada koos digitaalse vormistamise nõuetele vastava ehitusprojektiga ehitiste oluliste tehniliste andmete, ehitise koordinaatide ja riigilõivu maksekorralduse väljavõttega läbi ehitisregistri keskkonna (www.ehr.ee) Haljala Vallavalitsusele;

1.8.2 Ehitusloa taotlemiseks tuleb täita ametkondade ja tehnovõrkude valdajate nõuded. Ehitusprojekti kooskõlastused menetleda läbi Ehitisregistri, vajadusel taotleja hangib tarvilikud kooskõlastused ning kannab kõik kulud;

1.8.3 Ehitusloa taotluse läbivaatamise eest tasuda riigilõiv 30 eurot Haljala Vallavalitsuse arvele SEB Pank EE291010502009480009, Swedbank EE492200221011363010, LHV Pank EE327700771005278328 või Luminor pank EE989609601200031855.

2. Projekteerimistingimused kehtivad viis aastat.

3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

4. Korraldust on võimalik vaidlustada esitades vaide Haljala Vallavalitsusele või kaebuse Tartu Halduskohtule (Kooli tn 2a, Jõhvi) 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Anti Puusepp
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Kristi Tomingas
vallasekretär