



Saue Vallavalitsus

KORRALDUS

Saue linn

EELNÕU
... 2022 nr ...

Projekteerimistingimuste määramine Jaanika külas Krissu ja Tõnu kinnistutel päikeseelektrijaama ehitusprojekti koostamiseks

Saue Vallavalitsusele esitati projekteerimistingimuste taotlus Jaanika külas Krissu ja Tõnu kinnistutele päikeseelektrijaama rajamiseks. Rajatav jaam on ärilisel eesmärgil.

Vastavalt ehitusseadustiku § 26 lõikele 2 annab pädev asutus projekteerimistingimused olulise rajatise püstitamiseks. Krissu ja Tõnu kinnistutele päikeseelektrijaama rajamisel on tegemist olulise rajatisega, kuna tegemist on suures mahus taastuvenergia tootmisega, mis on seotud Euroopa Liidu ja Eesti riigi poolt seatud eesmärkide täitmisega energiasektoris.

Krissu ja Tõnu kinnistud asuvad hajaasustuses ja on Ehitisregistri andmetel hoonestamata. Kinnistuid läbib Sindi-Harku 220-330 kV elektriõhuliin ja Tõnu kinnistud piirnevad raudteega. Krissu kinnistul paiknevad üksikud puud ja puude grupid. Tõnu kinnistutel on suures osas tegemist metsastunud alaga. Saue valla üldplaneeringu alusel on kinnistutel erinevad kitsendused – rohevõrgustik, tee kaitsevöönd, raudtee kaitsevöönd, väärtuslik põllumajandusmaa, elektriliinid ja nende kaitsevööndid. Maade sihtotstarve on maatulundusmaa. Lähikonnas asuvad üksikud hoonestatud kinnistud.

Projekteerimistingimuste taotluse alusel koostati ja esitati memorandum vastava analüüsiga vallavalitsusele päikeseelektrijaama projekteerimistingimuste määramise võimalikkuse kohta. Vallavalitsus suunas memorandumi Saue Vallavolikogu maa- ja planeeringute komisjoni. Saue Vallavolikogu maa- ja planeeringute komisjon arutas taotlust oma 11. augusti 2021.a koosolekul ning otsustas nõustuda projekteerimistingimuste väljastamisega päikeseelektrijaama ehitusprojekti koostamiseks, tingimusega jätta planeeritavast pargialast välja väärtusliku põllumaa ribad.

Vastavalt Saue Vallavolikogu maa- ja planeeringute komisjoni suunitlustele vähendati päikeseelektrijaama ala väärtuslike põllumaade arvelt. Marginaalne osa jaamast jääb üldplaneeringujärgsele väärtuslikule põllumajandusmaale. On hinnatud, et looduses tegelikkusele see ei vasta ning päikesepaneelide alla jäävate alade taastamine väärtuslike põllumaadena ei ole perspektiivikas.

Ehitusseadustiku § 31 lõike 2 kohaselt koostab pädev asutus projekteerimistingimuste eelnõu ning korraldab selle kohta eelkõige elektroonilise arvamuste kogumise ja eelnõu kooskõlastamise.

Aktsiaselts Eesti Raudteele, Elektrilevi OÜ-le, Elering AS-ile ning potentsiaalselt puudutatud isikutele (Saare, Pähklmäe, Kase, Koplimaa, Viisu-Mardi, Vanakutseri, Tõnupõllu, Kloostri metskond 110 ja Tõmmasoo kinnistute omanikud) saadeti 02. septembril 2021. aastal projekteerimistingimuste eelnõu ja paneelipargi võimaliku asukohaga asendiplaan tutvumiseks ning kooskõlastamiseks/arvamuse avaldamiseks tähtajaga 12. september 2021. Isikuid teavitati, et kui nad ei ole etteantud tähtajaks arvamust avaldanud, siis eeldab vallavalitsus, et nõustutakse käesolevate päikeseelektrijaama projekteerimistingimuste määramisega. Viisu kinnistu omanikuga suheldi personaalselt.

09. septembril 2021.a saatis AS Eesti Raudtee kirjaga nr 13-8/3350-1 kooskõlastuse oma seisukohtadega (kooskõlastus aegus 09.09.2022).

06.09.2021 esitas Saare kinnistu omanik küsimuse, kuidas on korraldatud ligipääs kinnistutele.

06.09.2021 saatis Maa-amet kirja, kus andis teada, et ei esita vastuväiteid päikeseelektrijaama projekteerimistingimuste eelnõule.

08.09.2021 saatis Vanakutseri kinnistu omanik arvamuse projekteerimistingimuste eelnõu kohta, milles soovis ülevaadet ja esialgset kokkulepet, kuidas plaanitakse vältida ja/või vähendada negatiivseid mõjusid temale kuuluvale kinnistule.

09.09.2021 saatis Elektrilevi OÜ oma kooskõlastuse, milles märkis, et projekti koostamiseks on vajalik taotleda tehnilised tingimused ning projekt kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga.

10.09.2021 esitas Kase kinnistu omanik küsimuse, kas kinnistu piiri läheduses saab säilitada tuuli kinni hoidva haljasriba ning kuidas on plaanitud ligipääs päikeseelektrijaamale.

15.09.2021 saatis Viisu-Mardi omanik arvamuse, et kui kitsendusi tema kinnistule ei kaasne, siis vastuväiteid päikeseepargi rajamisele ei ole.

Saue Vallavalitsus vastas 20.09.2021 piirinaabrite kirjadele. Naabrite seisukohtadega on arvestatud, privaatsust parandatakse haljastuse säilitamise või rajamisega naabrite ja päikeseelektrijaama vahelisele alale.

Kuivõrd taotleja korrigeeris päikeseelektrijaama asendiskeemi vastavalt Saue Vallavolikogu maa- ja planeeringute komisjoni suunitlustele ning osaliselt on kooskõlastused kaotanud kehtivuse, saadeti korrigeeritud projekteerimistingimuste eelnõu koos korrigeeritud asendiskeemiga Aktsiaselts Eesti Raudteele, Elektrilevi OÜ-le, Elering AS-ile ning potentsiaalselt puudutatud isikutele (Viisu, Saare, Pähklmäe, Kase, Koplimaa, Viisu-Mardi, Vanakutseri, Tõnupõllu, Kloostri metskond 110 ja Tõmmasoo kinnistute omanikud) 08. detsembril 2022. aastal kooskõlastamiseks/arvamuse avaldamiseks tähtajaga 18. detsember 2022. Isikuid teavitati, et kui nad ei ole etteantud tähtajaks arvamust avaldanud, siis eeldab vallavalitsus, et nõustutakse käesolevate päikeseelektrijaama projekteerimistingimuste määramisega.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 3 punktide 1 ja 2 kohaselt hinnatakse keskkonnamõju, kui taotletakse tegevusluba või selle muutmist ning tegevusloa taotlemise või muutmise põhjuseks olev kavandatav tegevus toob eeldatavalt kaasa olulise keskkonnamõju või kavandatakse tegevust, mille korral ei ole objektiivse teabe põhjal välistatud, et sellega võib kaasneda eraldi või koos muude tegevustega eeldatavalt oluline ebasoodne mõju Natura 2000 võrgustiku ala kaitse-eesmärgile, ja mis ei ole otseselt seotud ala kaitsekorraldusega või ei ole selleks otseselt vajalik.

Päikeseelektrijaama rajamine ei kuulu KeHJS § 6 lõike 1 järgi olulise keskkonnamõjuga tegevuse alla. Kui KeHJS § 6 lõige 2 kohaselt ei kuulu kavandatav tegevus sama paragrahvi lõikes 1 nimetatute hulka, peab otsustaja andma eelhinnangu selle kohta, kas planeeritaval tegevusel on oluline keskkonnamõju. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse

eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 16 punkti 1 kohaselt tuleb keskkonnamõju hindamise eelhindang anda määruses nimetatata tegevusele, mis võib kaasa tuua olulise keskkonnamõju.

Saue Vallavalitsus on seisukohal, et kavandataval tegevusel puudub oluline negatiivne keskkonnamõju, planeeritud tegevus ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimeste tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara ning seetõttu ei pea vajalikuks keskkonnamõju hindamise algatamist.

Võttes aluseks ehitusseadustiku¹ § 26 lõike 1, lõike 2 punkti 1, § 28, § 33 lõike 1, Saue Vallavolikogu 25. jaanuari 2018. aasta määruse nr 9 „Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Saue vallas“ § 7 punkti 1 ning arvestades 12. juulil 2021. aastal esitatud projekteerimistingimuste taotlust nr 2111002/09984 annab Saue Vallavalitsus

korralduse:

1. Määrata projekteerimistingimused Jaanika küla Krissu (katastritunnus 51802:002:0265; maatulundusmaa 100 %) ja Tõnu (katastritunnus 51802:002:0229 ja 51801:001:0770, maatulundusmaad 100 %) kinnistutel kuni 10 MW võimsusega päikeseelektrijaama ehitusprojekti koostamiseks vastavalt korralduse lisale.
2. Projekteerimistingimused kehtivad ... 2027.
3. Korralduse peale võib 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest esitada Saue Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tähtaegadel ja korras.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Andres Laisk
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)
Kirsti Saar
vallasekretär

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

Ehitustegevuse liigi täpsustus: päikeseelektrijaama rajamine

Projekteerimistingimuste andja:

Asutus: Saue Vallavalitsus

Asutuse registrikood: 77000430

Ametniku nimi (koostaja): Kaie Tobreluts

Ametniku ametinimetuse: vallaarhitekt

Kontaktandmed: e-post kaie.tobreluts@sauevald.ee

Taotluse andmed:

Liik: projekteerimistingimuste taotlus detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel.

Number 2111002/09984

Kuupäev 12. juuli 2021. a.

Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed, sh katastritunnus ja koha-aadress:

Jaanika küla, Krissu (katastritunnus 51802:002:0265, 45.53 ha, maatulundusmaa 100%), Tõnu (katastritunnus 51802:002:0229, 15.58 ha, maatulundusmaa 100%) ja Tõnu (katastritunnus 51801:001:0770, 50.97 ha, maatulundusmaa 100%).

Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

1. Üldised nõuded:

- 1.1. projekteerida vastavalt kehtivatele seadustele, määrustele, ehitusnormidele ja standarditele;
- 1.2. projekteerida vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele;
- 1.3. päikeseelektrijaama maksimumvõimsuseks planeerida kuni 10 MW;
- 1.4. projekt kooskõlastada asjassepuutuvate ametkondade ja tehnovõrkude valdajatega;
- 1.5. kaitsevööndisse ehitamisel on vajalik nähtuse omaniku kirjalik nõusolek;
- 1.6. juurdepääs lahendada avalikult teelt (mahasõidu asukoht ja projekt kooskõlastada tee omanikuga) või läbi erakinnistute, enne ehitusloa taotlemist seada juurdepääsuservituudid;
- 1.7. tootmis- ja elamumaa eraldamiseks säilitada või rajada 30 meetrine kõrghaljastusala, piirinaabri kirjalikul nõusolekul võib kõrghaljastusala olla kitsam kui 30 m; piirnemisel maatulundusmaaga on ehitise minimaalne kaugus kinnistu piirist 10 meetrit;
- 1.8. päikesepaneelide paigutamisel võtta aluseks taotlusega esitatud eskiis (lisatud);
- 1.9. kavandatud tegevus ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste alla, mille puhul on keskkonnamõju hindamise algatamine kohustuslik ega KeHJS § 6 lõikega 4 kehtestatud Vabariigi Valitsuse 29.08.2005. a määrusega nr 224 "Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu" toodud tegevuste alla, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise eelhindang;
- 1.10. näidata meetmed päikesepargi aluse territooriumi hooldamiseks;

2. Mitmesugused muud nõuded ja selgitused:

- 2.1. Peale ehitusloa väljastamist muudetakse maakatastris osaliselt kinnistu sihtotstarve maatulundusmaast tootmismaaks (viieprotsendise täpsusega vastavalt Maakatastriseaduse § 18 lõikele 2).

3. Nõuded ehitusprojektile:

- 3.1. asendiplaan esitada topo-geodeetilisel alusplaanil M 1:500 dwg ja pdf formaadis, mis on mõõdistatud projekti kontrollimist võimaldavas ulatuses ja mitte hiljem, kui 2 aastat tagasi;
- 3.2. projekti koosseis ja vormistus esitada vastavalt majandus- ja taristuminister 17.07.2015 määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ sätestatud eelprojekti staadiumile;
- 3.3. ehitise tehnilised andmed peavad vastama majandus- ja taristuministri 5. juuni 2015. aasta määrusega nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ kehtestatud nõuetele;
- 3.4. enne ehitusloa taotlemist koostöölastada ehitusprojekt
- 3.4.1. kinnistu omanikuga;
 - 3.4.2. Elering AS-ga;
 - 3.4.3. Elektrilevi OÜ-ga;
 - 3.4.4. AS Eesti Raudteega;
- 3.5. ehitusprojekt koos nõuetekohase ehitusloa taotlusega tuleb esitada Saue Vallavalitsusele elektrooniliselt ehitisregistri kaudu veebilehelt www.ehr.ee;
- 3.6. projekteerimistingimused ei anna õigust ehitamise alustamiseks.

(allkirjastatud digitaalselt)

Andres Laisk

vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Kirsti Saar

vallasekretär