



# LÜGANUSE VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Kiviõli

22. november 2023 nr 640

### **Ehitusloa andmine**

Energy Estonia OÜ (registrikood 16269106, kontaktisik Mart Piirsalu) on esitanud 30.08.2023 Lüganeuse Vallavalitsusele ehitusloa taotluse nr 2311271/14264 v04 Ida-Viru maakond, Lüganeuse vald, Koljala küla, Suurepõllu kinnistule (registriosa nr 3567208, katastritunnus 75101:003:0187, maakasutuse sihtotstarve maatulundusmaa 100%), Jüri kinnistule (registriosa nr 4157808, katastriüksuse nr 75101:003:0164, maakasutuse sihtotstarve maatulundusmaa 100%), Jüritooma kinnistule (registriosa nr 4157808, katastritunnus 75101:003:0161, maakasutuse sihtotstarve maatulundusmaa 100%) päikeseelektriijaamade ja elektritootja 330/33 kV alajaama rajamiseks. Koos taotlusega on esitatud ehitusprojekt „Päikeseelektriijaamad. Jüri (75101:003:0164), Jüritooma (75101:003:0161), Suurepõllu (75101:003:0187). Koljala küla, Lüganeuse vald, Ida-Viru maakond“, töö nr 2211802, Energy Estonia OÜ, 22.08.2023.

Ehitusseadustiku (EhS) § 42 lõike 1 kohaselt ehitusloa antakse, kui esitatud ehitusprojekt vastab õigusaktides sätestatud nõuetele, eelkõige detailplaneeringule või projekteerimistingimustele ning ehitisele ja ehitamisele esitatud nõuetele. Lüganeuse Vallavalitsus on 05.04.2022 korraldusega nr 169 andnud projekteerimistingimused nr 2211802/02734 Suurepõllu PEJ, 04.08.2022 korraldusega nr 448 andnud projekteerimistingimused nr 2211802/05097 Jüritooma PEJ rajamiseks. Ehitusprojekt vastab projekteerimistingimustele.

Suurepõllu katastriüksusel asuv projekteeritud päikeseelektriijaama ala kattub osaliselt Aseri fosforiidimaardla (maavarade registri registrikaart nr 191) fosforiidi passiivse tarbevaru 28. plokiga. Maardla alaga kattuvatel projektialal asuvad maaparandussüsteemid ja kohalik Kivimäe tee (7510093).

EhS § 42 lõike 3 punkti 1<sup>1</sup> kohaselt võib ehitusloa kõrvaltingimusena sätestada ehitise lammutamise tähtaja ja vajaduse korral koos nõudega lammutusjärgse olukorra kohta, kui tähtaja määramise alus tuleneb õigusaktist või planeeringust.

Ehitusprojekt vastab ehitisele ja ehitamisele esitatavatele nõuetele. Ehitusloa eelnõu on Maa-amet tingimuslikult kooskõlastanud 06.10.2023 kirjaga nr 6-3/23/14029-2, Elering AS on tingimuslikult kooskõlastanud 06.10.2023, Põllumajandus- ja Toiduamet on tingimuslikult kooskõlastanud 05.10.2023, Riigimetsa Majandamise Keskus on kooskõlastanud 22.09.2023 menetluses nr 385413. Kliimaministeerium ei ole määratud tähtjaks ehitusloa eelnõu kooskõlastamisest keeldunud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist. Arvamuse andmiseks kaasatud piirnevate kinnistute omanikest avaldasid määratud tähtjaks arvamust Kaupo Tihvan ja Ilmar Ränkel. Viimane leiab, et päikeseelektriijaama rajamine Suurepõllu kinnistule piirab ligipääsu tema omandis olevale kinnistule. Kaasatud Ingka Investments Estonia OÜ, AS Põlluvara, Varja Windfarm OÜ, OÜ Sargomets, Kiviõli Jahimeeste ühing, Svea Kaukes, Rain Salk, Silja Kaldma, Veiko Krautman ja Karl-Johannes Kärner, määratud tähtjaks ehitisregistris ei ole arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist. Varja Windfarm OÜ esitas ehitisregistri väliselt (valla dokumendiregistris 06.10.2023 nr 6-4/1757) vastuväited ehitusloa taotlusele nr 2311271/14264. Varja Windfarm OÜ leiab, et Energy Estonia OÜ ehitusloa taotlusele tuleb lisada kõrvaltingimus (HMS § 53 lg 1 p 2 ja lg 2 p 3), mille kohaselt peab ehitusloa alusel rajatud päikeseelektriijaama omanik arvestama Varja tuulepargi detailplaneeringu kehtestamise järel detailplaneeringu alusel rajatavatest tuulikute tuleneda võivate võimalike mõjutustega ning neid taluma.

EhS § 42 lõike 3 p-d 1-6 sätestavad, millistel juhtudel võib pädev asutus ehitusloa kõrvaltingimusi

sätetada. Talumiskohustust nende hulgas nimetatud ei ole. Ehitusloa kõrvaltingimusega ei saa seada kinnistu omanikule tulevikus tekkida võivat talumiskohustust, kui selline võimalus ei ole seaduses sätestatud. HMS § 53 lõige 2 sätestab, et haldusaktile võib kehtestada kõrvaltingimuse: 1) seaduses või määruses sätestatud juhul; 2) kui kõrvaltingimusega tuleks haldusakt jätta andmata; 3) kui haldusakti andmine tuleb otsustada halduse kaalutusõiguse alusel.

Tulenevalt EhS § 42 lõikest 2 otsustab pädev asutus keskkonnamõju hindamise vajaduse. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 3 lõike 1 kohaselt hinnatakse keskkonnamõju, kui kavandatav tegevus toob eeldatavalt kaasa olulise keskkonnamõju. Päikeseelektrijaama ja 330/33 kV alajaama püstitamise ei ole olulise keskkonnamõjuga tegevus KeHJS § 6 lõike 2 mõistes ja jääb väljapoole KeHJS § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruse reguleerimisala.

Tulenevalt EhS § 42 lõikest 9 kui kooskõlastaja või arvamuse andja ei ole kümne päeva jooksul ehitusloa eelnõu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud või arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse ehitusloa eelnõu kooskõlastaja poolt vaikimisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi ehitusloa eelnõu kohta arvamust avaldada, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

Arvestades eeltoodud asjaolusid ning võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punkti 4, ehitusseadustiku § 28 lõike 1, Lüganuse Vallavolikogu 07.06.2018 otsuse nr 78 "Ülesannete täitmise delegeerimine" punkti 5, lähtudes EhS § 42 lõikest 1, lõikest 2 ja lõikest 9, KeHJS § 6 lõikest 2<sup>3</sup>, esitatud ehitusloa taotlusest, lugedes eelnõu Kliimaministeeriumi poolt vaikimise kooskõlastatuks, eeldades, et arvamuse andmisest loobunud kinnistute omanikud ei soovi eelnõu kohta arvamust avaldada, Lüganuse Vallavalitsus annab

#### k o r r a l d u s e:

1. Anda ehitusloa Lüganuse vallas Koljala külas Suurepõllu PEJ (EHR kood 221440244), Jüri // Jüritooma PEJ (EHR kood 221440240), elektritootja 330/33 kV alajaama (EHR kood 221440249) püstitamiseks vastavalt ehitusprojektile „Päikeseelektrijaamad. Jüri (75101:003:0164), Jüritooma (75101:003:0161), Suurepõllu (75101:003:0187). Koljala küla, Lüganuse vald, Ida-Viru maakond“, töö nr 2211802, Eney Estonia OÜ, 22.08.2023.
2. Arvestada eelnõu kooskõlastamisel esitatud tingimustega ja kanda tingimused ehitusloale.
3. Jätta arvestamata Ilmar Ränkeli arvamusega, kuna temale kuuluvalt kinnistult juurdepääs avalikult kasutatavale teele tuleb lahendada Suurepõllu, Iila ja Õuna kinnistute omanikuga.
4. Jätta arvestamata Varja Windfarm OÜ arvamusega lisada ehitusloale kõrvaltingimus HMS § 53 lg 1 p 2 ja lg 2 p 3 alusel järgmistel põhjustel: 1) teoreetiline, tulevikus tekkida võib talumiskohustust ei ole seotud ehitusloa põhiregulatsiooniga; 2) HMS § 53 lg 2 p 3 sätestab, et haldusaktile võib kehtestada kõrvaltingimuse kui haldusakti andmine tuleb otsustada halduse kaalutusõiguse alusel. Kaalutusõigust tuleb teostada kooskõlas volituse piiride, kaalutusõiguse eesmärgi ning õiguse üldpõhimõtetega, arvestades olulisi asjaolusid ning kaaludes põhjendatud huve (HMS § 4 lg 2). Eney Estonia OÜ-l on õigustatud ja põhjendatud huvi püstitada ehitusprojekti alusel Suurepõllu ja Jüri//Jüritooma päikesepargid ja kaalukam kui Varja Windfarm OÜ väidetav talumiskohustust. Seevastu ehitus kui ehitusloa kõrvaltingimusega võib sätestada EhS § 42 lg 3 p-des 1-6 sätestatud alustel. Ehitusseadustik ei sätesta tulevikus tekkida võivate mõjude talumiskohustust.
5. Seada EhS § 42 lg 3 p 1<sup>1</sup>, p 5 ja lg 4 alusel ehitusloa kõrvaltingimusteks:
  - 5.1. seoses ehitise lammutamise tähtajaga määratakse ehitusloa kehtivuse ajaks 35 aastat Maaameti 06.10.2023 kirja nr 6-3/23/14029-2 allkirjastamisest, s.o kuni 06.10.2058;
  - 5.2. võimaldada 7510093 Kivimäe tee ja 7510144 Liinialuse tee kasutamist juurdepääsuks avalikult kasutatavale teele Liininurga (75101:003:0118), Kivimäe (75101:003:0273), Vareniiidu (75101:003:0424; 75101:003:0423), Vaheniidu (75101:003:0382) ja Metsa (75101:003:0074) kinnistutele.

6. Ehitusloa taotlenud isik on kohustatud esitama ehitisregistris vähemalt kolm päeva enne ehitamise alustamist teatise ehitamise alustamise kohta.
7. Korraldus ja ehitusload teha teatavaks Mart Piirsalu'le e-posti aadressil: [mart.piirsalu@enery.energy](mailto:mart.piirsalu@enery.energy).
8. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

Käesoleva korralduse peale võib esitada Lüganuse Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule, Jõhvi kohtumajas Kooli 2a, 41532 Jõhvi, halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse jõustumisest.

(allkirjastatud digitaalselt)  
Marja-Liisa Veiser  
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)  
Tiina Urban  
vallasekretär