

Hoonestusloa andmine

Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet (edaspidi TTJA) (kuni 31.12.2018 Tehnilise Järelevalve Amet) on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi valitsemisalas tegutsev valitsusasutus, kes vastavalt veeseaduse (edaspidi VeeS) § 22⁶-22¹⁶ menetleb hoonestusloa taotluseid ning otsustab hoonestusloa andmise ning loa tingimuste muutmise üle.

Asjaolud ja menetluskäik

Arendaja Energiasalv Pakri OÜ (registrikood 14107173, aadress Rae tn 38 Paldiski linn, Lääne-Harju vald Harju maakond 76806) esitas 28.09.2016 TTJA-le VeeS § 22⁶ lg 2 alusel hoonestusloa taotluse ning 19.12.2016 täiendatud taotluse, millega kavandati rajada Paldiski linna Paldiski lahte 500 MW võimsusega pump-hüdroakumulatsioonijaama tehissaare ning veehaardetoru.

Paldiski pump-hüdroakumulatsioonijaama hoonestusloa menetlusega seotud dokumendid on registreeritud TTJA avalikus dokumendiregistris (<https://adr.mkm.ee/?a=tja>, dokumendi viit: 1-10/17-262, 16-7/16-1489, 16-3/18-0437).

TTJA algatas 27.01.2017 otsusega nr 1-10/17-031 hoonestusloa menetluse ning ühes sellega keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 6 lg 1 punktide 17¹ ja 19 alusel keskkonnamõju hindamise.

VeeS § 22⁵ lg 1 alusel on hoonestusloa vajalik, kui soovitakse koormata avaliku veekogu piiritletud osa selle põhjaga püsivalt ühendatud ehitisega, mis ei ole püsivalt ühendatud kaldaga.

Arendaja kavandab Paldiski linna rajada pump-hüdroakumulatsiooni(elektri)jaama (PHAJ). See koosneb maa-alusest, kristalse aluspõhja kivimites asuvast reservuaarist (sügavuses orienteeruvalt 500–600 m), seda maapinnaga ja mereveehaardega ühendavatest šahtidest ning maismaal paiknevatest muudest objektidest (juhtimiskeskus, alajaam jms). Jaama tööpõhimõte seisneb merepinna ja maa-aluse reservuaari kõrguste vahest tekkiva vee potentsiaalse energia ärakasutamises: elektrienergiat tarbitakse, kui vett pumbatakse alumisest reservuaarist ülemisse, ehk kui elektrisüsteemis on tootmisvõimsuse ülejääk või elektri hind on odav ning elektrienergiat toodetakse ehk vett lastakse ülemisest reservuaarist läbi turbiinide alumisse reservuaari, kui süsteemis on elektritootmisvõimsuse puudujääk või elektri hind on kõrge. Šahti allosas olevas vastavas turbiinisaalis paiknevad elektriturbiinid/pumbad, mis vastavalt töörežiimile toodavad elektrit (vee liikumisel merest reservuaari) või pumpavad vett reservuaarist üles tagasi merre. PHAJ ehitamise tehniline eesmärk seisneb elektrienergia tootmise ja tarbimise omavahelises ajalises optimeerimises elektrisüsteemis.

PHAJ keskkonnamõju hindamise aruanne käsitleb põhialternatiivina (alternatiiv 1) Energiasalv Pakri OÜ poolt kavandatava 500 MW võimsusega PHAJ rajamist Pallase piirkond 16 ja 18 kinnistutele ning jaama veega varustamiseks vajaliku 2,6 ha suuruse tehissaare ja veehaarde rajamist Paldiski lahte (vastavalt detailplaneeringuga kavandatavale lahendusele). Maa alla,

umbes 500-600 m sügavusele kristalse aluspõhja kivimitesse sisse, kavandatakse veehoidlad, veehaarde pealevoolukanal, turbiinisaal, sissepääsušaht, ventilatsiooni- ja kablišahtid ning juurdepääsutunnelid. Veehaare koosneb kuni 20 m siseläbimõõduga põhišahtist koos sellele eelnevate võredega ja kambritega, mis paiknevad selleks rajataval tehissaarel ning ca 300 meetri pikkusest veehaardetorustikust veevõtusügavusega kuni 30 meetrit. Veehaarde kasutamise otstarve on merest vee võtmine maksimaalse vooluhulgaga kuni 120 m³/s ning vee tagasisuunamine merre (vee väljapumpamise režiimis). Tehissaare veepealne tasapinnaline osa on pindalaga ca 2,6 hektarit, nõlvusi arvestades on tehissaare pindala mere põhjas ca 7,7 hektarit. Koos mere põhjas paikneva torustikuga ja ajutise ehitusaegse maismaaühendusega (tammiga) on eskiislahenduse järgi kogu veehaarde mere põhjas asuv ehitusalane pindala ligikaudu 8,4 hektarit.

Alternatiivina 2 käsitleb lahendust, kus PHAJ rajatakse tervikuna Paldiski lahte kaldaga püsivalt ühendamata 6 ha suurusele tehissaarele, kuhu paigaldatakse PHAJ rajamiseks ja teenindamiseks samad ehitised, mis on alternatiivi 1 korral kavandatud Pallase 16 ja 18 kinnistutele. Maa alla, umbes 500–600 m sügavusele kristalsesse aluspõhja rajatakse samasugused objektid, nagu alternatiivi 1 korral.

Arvestades projekti edasisel täpsustamisel vajalikku mõistlikku reservi (sh varianti, et kogu PHAJ maapealne teenindav kompleks rajatakse Paldiski lahte suuremale tehissaarele) on taotletav ehitiste ehitusalune pindala orienteeruvalt kuni 12 hektarit.

Kavandatava tegevuse teostatav lahendus selgub projekteerimise ning selle raames läbi viidava keskkonnamõju hindamise käigus.

TTJA tunnistas Paldiski pump-hüdroakumulatsioonijaama keskkonnamõju hindamise (edaspidi PHAJ KMH) programmi nõuetele vastavaks 13.07.2017 otsusega nr 1-10/17-262.

Arendaja esitas 19.09.2018 ning 20.02.2019 täiendatud ja parandatud PHAJ KMH aruande, mis oli TTJA arvates piisav hoonestusloa andmiseks. Samas oli TTJA seisukohal, et käesolevas etapis ei saa arendaja eeldada, et kavandatav tegevust on võimalik ellu viia. Sama on arvanud ka Keskkonnaministeerium ja Keskkonnaamet, kuna PHAJ maa-aluse kompleksi keskkonnamõju ei ole võimalik KMH täpsusega hinnata enne, kui on eelnevalt teostatud täiendavaid uuringuid (geoloogilised, hüdrogeoloogilised), mille läbiviimine käesolevas staadiumis ei olnud otstarbekas ega ka võimalik, sest puudub PHAJ (maa-aluse osa) tehnoloogiline lahendus. TTJA tunnistas KeHJS § 9 lg 1, § 22 lg 5-7 alusel PHAJ KMH aruande (koostaja Skepast&Puhkim OÜ, registrikood 11255795, töö nr 2017-0075 koos lisadega) nõuetele vastavaks 10.06.2019 otsusega nr 16-3/18-0437-052.

Õiguslikud järeldused

Pädev asutus saab otsustada hoonestusloa andmise, kui puuduvad hoonestusloa andmisest keeldumise alused.

Tulenevalt VeeS § 22¹⁰ keeldub pädev asutus hoonestusloa andmisest, kui hoonestusloa taotleja ei ole täitnud hoonestusloa menetluse algatamise otsuses määratud tingimusi ega taotlenud täiendavat tähtaega nende täitmiseks; taotletava hoonestusloa tingimused on vastuolus mõne kehtiva hoonestusloaga; taotletava hoonestusloa tingimused on vastuolus kehtiva planeeringuga; taotletava hoonestusloa tingimused on vastuolus riigi julgeolekuhuvidega; esineb oluline negatiivne keskkonnamõju, mida ei ole võimalik piisavalt vältida ega leevendada; hoonestusloa oluliseks osaks olev ehitis häiriks lennuliiklust, laevaliiklust laevateel või sadama akvatooriumis või veesõidukite ohutut sildumist; hoonestusloa taotleja ei vasta

hoonestusloa omajale kehtestatud nõuetele; taotletud avaliku veekogu koormatavat ala on menetluse tulemustele tuginevalt vaja muuta ning taotleja ei ole nõus koormatava ala muutmisega.

Pädev asutus võib keelduda hoonestusloa andmisest ka juhul, kui taotleja puhul esineb kahtlus, et ta võib ohustada avalikku korda, ühiskondlikku turvalisust või riigi julgeolekut.

Lähtudes asjaolust, et asjaomastel asutustel täiendavaid ettepanekuid ja vastuväiteid ei olnud hoonestusloa menetlus algatamise otsusele ning hoonestusloa taotlejal ei olnud vaja läbi viia ühtegi täiendavat lisauuringut, siis ei ole hoonestusloa andmist välistavaid asjaolusid.

TTJA selgitab, et hoonestusloa tingimusi võib pädev asutus muuta VeeS § 22¹² lg 1 alusel omal algatusel või hoonestusloa omaja taotlusel. Hoonestusloa kehtetuks tunnistamise alused on sätestatud VeeS § 22¹⁴.

Ärakuulamine

TTJA saatis haldusmenetluse seaduse § 40 lg 1 ja 2 alusel 19.07.2019 kirjaga nr 16-3/18-0437-056 hoonestusloa andmise otsuse eelnõu Energiasalv Pakri OÜ-le tutvumiseks ning arvamuse ja seisukoha andmiseks.

...

Otsus

Energiasalv Pakri OÜ 28.09.2016 hoonestusloa taotluse, 27.01.2017 hoonestusloa algatamise otsuse nr 1-10/17-031, 13.07.2017 PHAJ KMH programmi nõuetele vastavaks tunnistamise otsus nr 1-10/17-262, 10.06.2019 PHAJ KMH aruande nõuetele vastavaks tunnistamise otsus nr 16-3/18-0437-052, veeseaduse § 22⁹ lg 1 ja § 22¹¹ lg 4, 22¹⁶, 22¹⁷, 22¹⁸ lg 1, maa hindamise seaduse § 6¹, 02.06.2015 majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määruse nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ lisa, 07.12.2018 määruse nr 62 „Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti põhimäärus“ § 10 p 2 alusel:

- 1. Anda hoonestusluba avaliku veekogu (Paldiski laht) koormamiseks pump-hüdroakumulatsiooni(elektri)jaama tehissaarega ja veehaardega koos selle juurde kuuluva torustikuga ning määrata hoonestusloa omajaks Energiasalv Pakri OÜ (registrikood 14107173, aadress Rae tn 38 Paldiski linn, Lääne-Harju vald Harju maakond 76806).**
- 2. Tuleb läbi viia täiendav keskkonnamõju hindamine ehitusprojekti koostamise käigus.**
- 3. Tuleb läbi viia põhjalik riskianalüüs, hädaolukorra lahendamise plaan ja ehitise likvideerimiskava**

4. On lubatud avaliku veekogu koormatavale alale, Paldiski lahte, rajada tehissaar ja veehaare koos torustikuga
5. Kui ehitusluba saadakse alternatiivi 1 elluviimiseks, siis avaliku veekogu veepealse osa koormatava ala koordinaadid on:

Väike tehissaar, veepealne osa 27163 m², koos veealuse osaga 77 000 m²

1. X: 6579969.5 Y: 502121.5
2. X: 6580013.0 Y: 502237.7
3. X: 6579828.4 Y: 502312.0
4. X: 6579782.8 Y: 502196.0

Veehaarde rajatis, suurus 4000 m²

1. X: 6579904.0 Y: 502198.2
2. X: 6579920.1 Y: 502241.9
3. X: 6579848.9 Y: 502271.0
4. X: 6579832.1 Y: 502227.1

Veehaardetoru otsa koordinaadid

X: 6 579747.5 Y: 501884.6

Alternatiiv 1 puhul on tehissaarele kavandatavate tehnorajatiste maksimaalne kõrgus rajatava tehissaare pinnast kuni 11 m.

6. Kui ehitusluba saadakse alternatiivi 2 elluviimiseks, siis avaliku veekogu veepealse osa koormatava ala koordinaadid on:

Suur tehissaar, veepealne osa 57242 m², koos veealuse osaga 100 000 m²

1. X: 6580147.5 Y: 502038.8
2. X: 6580194.8 Y: 502177.9
3. X: 6579833.1 Y: 502322.9
4. X: 6579778.7 Y: 502184.8

Veehaarde rajatis, suurus 4000 m²

1. X: 6579904.0 Y: 502198.2
2. X: 6579920.1 Y: 502241.9
3. X: 6579848.9 Y: 502271.0
4. X: 6579832.1 Y: 502227.1

Veehaardetoru otsa koordinaadid

X: 6 579747.5 Y: 501884.6

Alternatiiv 2 puhul on tehissaarele kavandatavate tehnorajatiste maksimaalne kõrgus rajatava tehissaare pinnast kuni 50 m.

7. Maismaa ja tehissaare vahelise ajutise (ehitusaegse) tammi pindala on maksimaalselt 1000 m²
8. Veehaarde torustiku (6 toru) pikkus 300 m, ühe toru läbimõõt on kuni 3 m ja ulatub 30 m sügavusele. Torustiku maksimaalne pindala 6000 m².
9. Ehitise maksimaalne sügavus on 600 m allpool merepinda.
10. Tehissaarel asuva põhišahti siseläbimõõt kuni 20 m.
11. Maksimaalne ehitisealune pindala on 120 000 m².
12. Rajatise kasutamise otstarbeks määrata nr 23029 – muu energiatööstuse rajatis.
13. Energiasalv Pakri OÜ-l tuleb maksta iga-aastast hoonestustasu 4% ehitise kasutamise otstarbele vastava sihtotstarbega maa Eesti keskmise väärtuse alusel arvutatud hinnast, mis arvutatakse avaliku veekogu koormatava ala pindalast lähtudes.

Hoonestustasu arvestamise aluseks oleva maa keskmine väärtus tuleneb maa hindamise seaduse §-s 6¹ sätestatud maa korralise hindamise tulemustest. Hoonestustasu suurus arvestatakse ümber, kui maa korralise hindamise tulemusel kehtestatakse uued vastava sihtotstarbega maa Eesti keskmise väärtuse alusel arvutatud hinnad.

Hoonestustasu arvestatakse alates hoonestusloa alusel ehitusloa väljaandmise päevale järgnevast päevast. Hoonestustasu tuleb maksta kuni hoonestusloa kehtivuse lõppemiseni või kehtetuks tunnistamiseni. Kui ehitis eemaldatakse avalikust veekogust pärast hoonestusloa kehtivuse lõppemist või kehtetuks tunnistamist, tuleb hoonestustasu maksta kuni ehitise avalikust veekogust eemaldamiseni. Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti esitab hoonestusloa omajale hoonestustasu kohta makseteatise.

14. Energiasalv Pakri OÜ-l tuleb hoonestusloa kehtivuse lõppemisel hoonestusloa oluliseks osaks olev ehitise avalikust veekogust eemaldada.
15. Käesolev hoonestusluba ei asenda teisi seaduses ettenähtud lube, mis on vajalikud hoonestusloa oluliseks osaks oleva ehitise ehitamiseks ja kasutamiseks.
16. Hoonestusluba kehtib kuni 50 aastat.

Isikul, kes leiab, et käesoleva haldusaktiga rikutakse tema õigusi, on 30 kalendripäeva jooksul arvates haldusaktist teadasaamisest õigus esitada vaie Tehnilise Järelevalve Ameti peadirektorile (Sõle 23a, 10614 Tallinn, e-post info@ttja.ee) haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebus Tallinna Halduskohtule (Tallinna Kohtumaja, Pärnu mnt 7, 15082

Tallinn, e-post tlhktallinn.menetlus@kohus.ee) halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.