



**MAJANDUS- JA
KOMMUNIKATSIOONI-
MINISTEERIUM**

Dmitri Dmitrijev
Lüganuse Vallavalitsus
valitsus@lyganuse.ee
Keskpuiestee 20
Lüganuse vald, 43199, Kiviõli, Ida-
Viru maakond

Teie 15.05.2025 nr 6-1/33-60

Meie 20.06.2025 nr 13-6/2276-4

**Evecon OÜ ja Enery Estonia OÜ tuuleparkide
kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu asukoha
eelvaliku otsuse eelnõu ja keskkonnamõju
strateegilise hindamise esimese etapi aruanne**

Austatud Dmitri Dmitrijev

Esitasite 15.05.2025 kirjaga nr 6-1/33-60 Maa- ja Ruumiametile Evecon OÜ ja Enery Estonia OÜ tuuleparkide kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu (edaspidi *eriplaneering*) asukoha eelvaliku otsuse eelnõu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise esimese etapi aruande kooskõlastamiseks ja arvamuse avaldamiseks. Maa- ja Ruumiamet edastas kirja Majandus- ja Kommunikatsiooniministariumile.

Juhime tähelepanu, et üldplaneeringute ja kohaliku omavalitsuse eriplaneeringute puhul esitab maareformi seaduse § 31 lõikes 2 sätestatud maa ning Maa- ja Ruumiameti hallatavate maaüksuste osas seisukoha planeeringule Majandus- ja Kommunikatsiooniministarium.

Oleme tutvunud eriplaneeringu materjalidega ja märgime järgmist:

Eriplaneering on koostatud selliselt, et loobutakse detailse lahenduse koostamisest ja eriplaneering kehtestatakse asukoha eelvaliku otsuse alusel ning tuuleparke kavandatakse edasi projekteerimistingimustega. Eriplaneeringuga on elektrituulikute jaoks kavandatud krundid ning igale krundile määratud hoonestusala ja ehitusõigus. Eelvalikualal 2a on elektrituuliku nr Koljala 11 jaoks moodustatud krunt nr 15 eraomanduses olevast Tülli kinnisasjast (katastritunnus 43701:001:0184) ja riigi omanduses olevast Piirivälja kinnisasjast (katastritunnus 43701:001:0289), mille riigivara valitseja on Majandus- ja Kommunikatsiooniministarium ja volitatud asutus Maa- ja Ruumiamet. Piirivälja kinnisasjast ja riigi omanduses olevast Kaseoru kinnisasjast (katastritunnus 43701:001:0302), mille riigivara valitseja on Kliimaministarium ja volitatud asutus Riigimetsa Majandamise Keskus on eelvalikualal 2a moodustatud elektrituuliku nr Koljala RMK 8 jaoks krunt nr 19. Mõlema krundi hoonestusala jääb ka Piirivälja kinnisasjale. Lisaks on ainult Piirivälja kinnisasjast moodustatud elektrituuliku nr Koljala RMK 9 jaoks krunt nr 17.

Eelvalikualal 3 on elektrituuliku nr 1 jaoks moodustatud krunt nr 23 eraomanduses olevast Pihlaka kinnisasjast (katastritunnus 43701:004:0110) ja riigi omanduses olevast Tuisumetsa kinnisasjast

(katastritunnus 43801:001:0186) ning Nurga kinnisasjast (katastritunnus 43801:001:0187), mille riigivara valitseja on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium ja volitatud asutus Maa- ja Ruumiamet. Krundi hoonestusala jääb ka Tuisumetsa ja Nurga kinnisasjale.

Eriplaneeringu kohaselt peab elektrituulik kõikide oma osadega, sh tiivikuga asuma planeeritud hoonestusalal. Eriplaneeringus on valdavalt hoonestusala määratud suurem kui elektrituuliku suurim lubatud ehitisealne pind, mis jätab võimaluse projekteerimisel elektrituulikut hoonestusala ulatuses nihutada. Eriplaneeringus on märgitud, et eelvalikualal 2a on võimalusel (piirangute puudumisel) kavandatud perspektiivne elektrituuliku nihutusala ehk hoonestusala põhimõttelisest illustreerivast elektrituuliku tsentrist 50 m raadiuses. Eelvalikualal 3 on elektrituulikuid lubatud nihutada kogu hoonestusala ulatuses. Elektrituuliku ehitisealne pind hõlmab muuhulgas elektrituuliku rootorilabade projektsiooni horisontaaltasapinnal.

Eriplaneeringus on märgitud, et planeeritud kruntidest katastriüksuste moodustamine ei ole kohustuslik. Krunt on käesolevas töös planeeringuline termin. Planeeringulahendus on võimalik ellu viia ka servituutide seadmisega. Samuti on lubatud planeeringu elluviimisel elektrituuliku täpse asukoha selgumisel moodustada planeeringujärgsest krundist erinev katastriüksus.

Juhime tähelepanu, et kui elektrituulikut ei rajata Piirivälja, Tuisumetsa ja Nurga kinnisasjale, aga nende ulatuvad elektrituuliku labad, siis nende alusele pinnale (elektrituuliku labade projektsioon horisontaaltasapinnal) on vajalik seada servituut. Kui aga elektrituulik asub (täpsemalt tuulik nr Koljala RMK 9) või elektrituulikuid nihutatakse hoonestusalal nii, et see jääb Piirivälja, Tuisumetsa või Nurga kinnisasjale, siis ei ole võimalik eriplaneeringut ellu viia servituudi seadmisega. Elektrituuliku rajamiseks, omamiseks, käitamiseks ja kõikide nimetatud tegevustega seonduvate tööde teostamiseks Piirivälja, Tuisumetsa ja Nurga kinnisasjal on vajalik lahendada maakasutusõigus, mis toimub hoonestusõiguse seadmisega. Riigimaa kasutada andmine hoonestusõiguse alusel toimub vastavalt riigivaraseadusele avalikul enampakkumisel.

Hoonestusõigus ei ole servituut. Kuna servituut ja hoonestusõigus on piiratud asjaõigused, siis palume eriplaneeringus muuta eeltoodud lauset järgmiselt: planeeringulahendus on võimalik ellu viia ka piiratud asjaõiguste seadmise läbi.

Eriplaneeringus on näidatud juurdepääsuteede, montaažiplatside, elektri- ja side maakaabelliinide ja alajaamade põhimõttelised illustreerivad asukohad, mida tuleb projekteerimisel täpsustada. Tuuleparki teenindavat taristut võib ehitada ka väljaspoole eelvalikuala ja planeeringuala. Eriplaneeringuga on keskpingealajaamad kavandatud eramaale. Projekteerimise etapis on lubatud alajaamu juurde kavandada nii eelvalikualale kui väljaspoole seda ja eriplaneeringuga kavandatud alajaamade põhimõttelist asukohta täpsustada/muuta. Keskpingealajaam on lubatud ehitada ehitisealuse pinnaga kuni 200 m² ja kuni 10 m kõrgune. Eriplaneeringu kohaselt on eelvalikuala 2a keskpingealajaam kavandatud ühendada ehitatava põhivõrgu alajaamaga, mis eeldatavalt kavandatakse keskpingealajaama vahetusse lähedusse.

Kuigi juurdepääsuteede puhul on tegemist põhimõtteliste illustreerivate asukohtadega, siis märgime ära, et Piirivälja kinnisasjal on juurdepääsutee näidatud põhja-lõuna suunalisena kinnisasja keskele, sellist lahendust peame kinnisasja kasutamist liialt kitsendavaks, sest tegemist on põllumajandusmaaga. Oleme seisukohal, et juurdepääsutee tuleks kavandada kinnisasja idapiiri lähedusse.

Märgime, et kinnisasjadele, mille riigivara valitseja on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium ning volitatud asutus Maa- ja Ruumiamet teede, platside, tehnovõrgu või rajatise rajamiseks, omamiseks, valdamiseks ja kõikide nimetatud tegevustega seonduvate tööde teostamiseks, on vajalik lahendada maakasutusõigus. Servituudi seadmise

küsimus lahendatakse eraldiseisva menetlusega tingimusel, et ehitamine kavandatud asukohta on õiguslikult lubatud.

Kuna tuuleparke kavandatakse edasi projekteerimistingimustega, siis palume kinnisasjade, mille riigivara valitseja on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium ning volitatud asutus Maa- ja Ruumiamet puhul projekteerimistingimuste menetlusse kaasata Maa- ja Ruumiamet.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Ivan Sergejev
planeeringute asekanstsler

Lisaadressaadid: Maa- ja Ruumiamet

Antti Pääsukene
+372 5305 2318 antti.paasukene@mkkm.ee