



## PÕHJA-SAKALA VALLAVALITSUS

### KORRALDUS

EELNÕU

Suure-Jaani

. november 2022 nr

#### **Projekteerimistingimuste andmine**

(Vanaveski küla Kiipsu põld)

Smartecon OÜ esindaja esitas 25.10.2022 Põhja-Sakala Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotluse nr 2211002/12411 Vanaveski külas Kiipsu põld kinnistule (katastritunnus 36001:004:0085) päikeseelektrijaama püstitamiseks.

Vastavalt taotlusele kavandatakse kuni 45 MW võimsusega päikeseelektrijaam Kiipsu põld kinnistule, mille suurus on 65,66 ha, sihtotstarve on 100 % maatulundusmaa. Taotluse kohaselt kavandatakse ida-lääne suunaliste päikesepaneelide ridade paiknemine üksteise taga 10 m sammuga. Paneelide kõrgus maapinnast on kuni 3,5 m ja kõik kaablid paigaldatakse maa alla.

Antud tegevus ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 toodud olulise keskkonnamõjuga tegevuste hulka, mille puhul peab algatama keskkonnamõju hindamise. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 "Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu" järgi pole päikeseelektrijaama projekti puhul tegemist tegevusvaldkonnaga, mis nõuaks keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindangu andmist.

Ehitusseadustiku § 12 lõike 2 kohaselt peab ehitatav ehitise olema kooskõlas ehitise asukohaga seonduvate kitsenduste ja planeeringuga. Ehitis kavandatakse asukohta, kus puudub planeerimiseseaduse ja Põhja-Sakala Vallavolikogu 24.03.2022 otsusega nr 42 kehtestatud Põhja-Sakala valla üldplaneeringu kohaselt detailplaneeringu koostamise kohustus.

Kiipsu põld kinnistu praegune sihtotstarve on 100% maatulundusmaa. Üldplaneeringu järgi on maa-alale lubatud kõrvalotstarve kuni 40% ulatuses maa-alast/maaüksusest.

Vastavalt üldplaneeringule jääb Kiipsu põld kinnistu osaliselt rohevõrgustiku tugialale, kus tuleb vältida päikeseparkide rajamist.

Planeeritava päikeseelektrijaama projekteerimise ala asub osaliselt dreneažkuivendusega Vanaveski (MS kood 6114090010040/001; 6114250010020/001; 6114090010120/001; 6114090010090/001) maaparandusehitistel ning riigitee nr 24149 Vastemõisa–Kõpu kaitsevööndis.

Ehitusseadustiku § 31 lõike 1 alusel otsustab pädev asutus projekteerimistingimuste andmise menetluse korraldamise avatud menetlusena. Haldusmenetluse seaduse § 46 lõike 1 kohaselt võib haldusorgan avatud menetluse põhjendatud juhtudel läbi viia kui see on vajalik asja lahendamiseks ega kahjusta oluliselt menetlusosaliste huve.

Vastavalt valla üldplaneeringule tuleb üldjuhul menetleda päikesepargi rajamist avalikkust kaasates. Kavandatava päikesepargi ala jääb suhteliselt tiheda kasutusega riigitee 24149 Vastemõisa–Kõpu äärde ja paneele soovitakse paigaldada suurele maa-alale ning seetõttu on põhjendatud avatud menetluse korraldamine projekteerimistingimuste andmisel.

Põhja-Sakala Vallavolikogu 24.05.2018 määruse nr 42 „Ehitus- ja planeerimisvaldkonna ülesannete täitmine Põhja-Sakala vallas” kohaselt on osakonna pädevuses projekteerimistingimuste andmise menetluse korraldamine avatud menetlusena. Vallavalitsus *korraldab/korraldas* projekteerimistingimuste eelnõu avaliku väljapaneku Põhja-Sakala valla veebilehel ajavahemikul **14.11.2022 – 28.11.2022**. Avalikust väljapanekust ja võimalusest esitada projekteerimistingimuste eelnõu kohta ettepanekuid informeeriti valla veebilehel ja ajalehes Sakala 11.11.2022. Huvitatud isikutel *on/oli* õigus esitada eelnõu kohta kirjalikke ettepanekuid ja arvamusi hiljemalt **29.11.2022**.

Vallavalitsus esitas projekteerimistingimuste eelnõu kooskõlastamiseks ja arvamuse avaldamiseks asutusele või isikule, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitus või ehitamine puudutada.

Vallavalitsus esitas 28.10.2022 projekteerimistingimuste taotluse ehitisregistri menetluse nr 332008 kaudu Põllumajandus- ja Toiduametile kooskõlastamiseks. Põllumajandus- ja Toiduamet kooskõlastas taotluse kirjas 01.11.2022 nr 6.2-2/46524, milles esitatud tingimused on toodud korralduse lisas punktis 8.

Vallavalitsus esitas projekteerimistingimuste eelnõu 02.11.2022 kirjaga nr 7-7/1493 kooskõlastamiseks Transpordiametile.

Transpordiameti 04.11.2022 kirjas nr 7.1-2/22/24881-2 (registreeritud Põhja-Sakala vallavalitsuse dokumendihaldussüsteemis 04.11.2022 nr 7-7/1493-1) toodud märkused on korralduse lisas punktis 9.

Vallavalitsuse hinnangul on päikeseelektrijaama rajamisel oluline osa taastuenergeetika suurema osakaalu saavutamisel, samuti säilib tulevikus võimalus maa kasutamiseks metsa- ja põllumaana.

*Eelnõu täiendatakse vastavalt esitatavatele kooskõlastustele ja arvamustele.*

Aluseks võttes eeltoodut, ehitusseadustiku § 26, § 28 ja § 31, Põhja-Sakala Vallavolikogu 24.05.2018 määruse nr 42 „Ehitus- ja planeerimisvaldkonna ülesannete täitmine Põhja-Sakala vallas“ § 3 punkti 1 ning Smartecon OÜ 25.10.2022 esitatud projekteerimistingimuste taotlust nr 2211002/12411,

1. Anda Vanaveski küla Kiipsu põld kinnistule (katastritunnus 36001:004:0085) päikeseelektrijaama püstitamiseks ehitusprojekti koostamiseks vajalikud projekteerimistingimused (korralduse Lisa ) ja väljastada need taotlejale.

2. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

3. Korraldusega mittenõustumisel võib esitada vaide Põhja-Sakala Vallavalitsusele (aadressil pohja-sakala@pohja-sakala.ee või Lembitu pst 42; 71502 Suure-Jaani linn, Põhja-Sakala vald, Viljandi maakond) või kaebuse Tartu Halduskohtule (aadressil trthktartu.menetlus@kohus.ee või Kalevi 1, 51010 Tartu linn) 30 päeva jooksul korraldusest teadasaamist arvates.

*allkirjastatud digitaalselt*  
Karel Tõlp  
vallavanem

*allkirjastatud digitaalselt*  
Veronika Ling  
vallasekretär

Saata: majandusosakond Üllar Loper; Smartecon OÜ

## **PROJEKTEERIMISTINGIMUSED**

**Ehitustegevuse liik:** Päikeseelektrijaama püstitamine

**Projekteerimistingimuste andja:**

Põhja-Sakala Vallavalitsus  
Registrikood 77000463  
Üllar Loper, majandus- ja ehitusspetsialist

**Taotluse andmed:**

Liik: projekteerimistingimuste taotlus nr 2211002/12411  
Kuupäev: 25.10.2022  
Taotleja: Smartecon OÜ

**Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed:**

Vanaveski küla Kiipsu põld kinnistu (katastritunnus 36001:004:0085)

**Asukoht:**

Vastavalt lisatud asendiskeemile.

**Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:**

**Vajalikud uuringud:**

Topo-geodeetiline alusplaan, geoloogilised uuringud - vajadusel.

**Arhitektuur-ehituslikud tingimused:**

Lubatud hoonete ja rajatiste püstitamine järgmistel tingimustel:

1. Ehitiste projekteerimisel arvestada nõutud ehitistevahelise kujaga. Ehitisi ei või projekteerida lähemale kui 4 m kinnistu/ krundi piirist. Ehitiste projekteerimisel lähemale tuleb taotleda selleks naaberkinnistu omaniku nõusolek või lahendada väiksem kuja konstruktsioonide projekteerimisel.

Ohutuse tagamiseks tuleb rajada päikesepargi maa-alale piirdeaed.

2. Päikeseelektrijaam projekteerida tee või põllu serva selliselt, et maa ei oleks tükeldatud ja põllumajandusmaad oleks võimalik efektiivselt kasutada.

3. Ehituslikud piirangud: puuduvad.

4. Kavandatavad ehitiste teenindamiseks vajalikud rajatised:

4.1 veevarustus – lahendada vajadusel lokaalselt enda kinnistul;

4.2 reovee ärajuhtimine – lahendada vajadusel lokaalselt mahuti või omapuhasti paigaldamisega. Mahutist vedada reovesi paakautoga lähimasse purlasse. Omapuhasti paigaldamisel peavad heitvee reostusnäitajate piirväärtused vastama Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määruse nr 99 Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed<sup>1</sup> nõuetele ;

4.3 juurdesõidutee – rajatisest kuni avalikult kasutatava teeni anda lahendus ehitusprojektis;

4.4 elektrienergiaga varustatus – Elektrilevi OÜ kohalikust jaotusvõrgust vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele.

5. Vajalikud tehnilised tingimused: elektrienergiavarustusele – Elektrilevi OÜ, (<https://www.elektrilevi.ee/tehnilised-tingimused>) - vastavalt vajadusele.

6. Heakorra ja haljastuse tingimused: ehitusprojektiga anda haljastuse, juurdepääsuteede, platside ja võimalike piirdeaedade lahendused. Avalikult kasutatava tee ja naaberhoonete suunas tuleb rajada varjestav haljastus (igihaljas hekk vms). Varjestav haljastus tuleb rajada juhul kui päikesepaneelid asuvad avalikult kasutatavale teele ja/või naaberhoonele lähemal kui 30 m ning sinna vahele ei jää muud kõrghaljastust ja/või rajatisi. Varjestav haljastus peab olema täiskasvanuna vähemalt 3,5 m kõrge.

7. Projekteerimisel arvestada elektriõhuliini (väline tunnus M8385860) kaitsevööndist tulenevate piirangutega.

8. Projekteerimisel arvestada Vanaveski (MS kood 6114090010040/001; 6114250010020/001; 6114090010120/001; 6114090010090/001) maa-alal maaparandusehitistest tulenevate tingimustega:

8.1. Küsida PTA Viljandi esindusest (viljandimp@pta.agri.ee) Vanaveski maaparandussüsteemide dreanažkuivenduse teostusjoonised;

8.2. Maaparandussüsteemi dreanažkuivenduse teostusjooniste alusel teha uurimistööd nii dreanažkuivenduse rajatiste asukoha kui ka sügavuse täpselt 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);

8.3. Kui tehakse uurimistööd dreanažkuivenduse 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);

8.4. Täpsustatud dreanažkuivenduse rajatiste paiknemine kanda projekti joonistele (MaaParS § 47 lg 6);

8.5. Päikeseelektrijaama rajatistele asukoha leidmisel arvestada dreanažkuivenduse rajatiste paiknemisega. Võimalusel vältida ehitamist kollektorite vahetus läheduses (MaaParS § 47 lg 6, § 48 lg 7);

8.6. Päikeseelektrijaama rajatiste paigutamisel dreanažkuivendusega 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);

8.7. Kaabli ristumisel dreeni või kollektoriga projekteerida kaabel 0,5 m allapoole dreeni või kollektorit;

8.8. Kaabli ristumisel kuivenduskraaviga projekteerida kaabel 1,0 m allapoole kraavi põhja ja näha ette kaablikaitse meetmed;

8.9. Projektis näha ette lahendused dreenide ja kollektorite taastamiseks kaablite ja torustike ristumiskohtades. Dreeni või kollektori juhuslikul vigastamisel taastada kahjustatud torustikud samade lahenduste alusel (MaaParS § 44 lg 3, § 48 lg 7);

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

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

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

- 8.13. Kui projektlahendus ei võimalda maaparandussüsteemi toimimist, siis tuleb maaparandussüsteem rekonstrueerida. Selleks võtta maaparandussüsteemi projekteerimistingimused PTA-lt (MaaParS § 50 lg 5 ja § 12);
- 8.14. Ehitusluba esitada PTA-le kooskõlastamiseks (MaaParS § 50 lg 1);
- 8.15. Kasutusluba esitada PTA-le kooskõlastamiseks koos teostusjoonistega (EhS § 54 lg 1 ja lg 6 p 1).

9. Projekteerimisel arvestada avalikult kasutatava tee nr 24149 Vastemõisa-Kõpu kaitsevööndist tulenevate tingimustega:

- 9.1 Projekti asendiplaanile kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane teekaitsevöönd.
- 9.2 Kanda joonistele ehitiste (hoone, piire, parkla vms) kaugus riigitee äärmise sõiduraja välimisest servast.
- 9.3 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. Päikesepaneelid kavandada väljapoole külgnähtavusala (16 m riigitee katte servast).
- 9.4 Projektis kasutada riikliku teeregistri (<http://teeregister.riik.ee>) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.
- 9.5 Juurdepääs kavandada riigitee km 12,303 olemasoleva ristumiskoha kaudu (Vanaveski tee). Riigiteele uue ristumiskoha rajamisel lähtuda kirja lisast „Ristumiskoha ehitamise nõuded“.
- 9.6 Lähtuvalt asjaolust, et projektiga hõlmatav ala ulatub riigitee kaitsevööndisse, tuleb projekti koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb projekti koostamisel hinnata ning vajadusel võtta tarvitusele meetmed häiringute leevendamiseks. Projekti seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatavad leevendusmeetmed ning 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. Projekti seletuskirjas märkida, et kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.
- 9.7 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.
- 9.8 Transpordiamet ei võta kohustusi projektiga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

10. Projekteerimisel arvestada Põhja-Sakala valla üldplaneeringuga, mille kohaselt ei või põhisihotstarbega alal kõrvalkasutus ületada 40% kasutusala. Põhikasutusotstarve reeglina hõlmab ka olemasolevat maakasutust, mis tagab maakasutuses järjepidevuse. Kiipsu põld kinnistu katastriüksuse olemasolev sihtotstarve on 100% maatulundusmaa ning päikeseelektrijaam on lubatud projekteerida kuni 40% katastriüksuse pindalast. Vastavalt Põhja-Sakala valla üldplaneeringule ja Viljandimaa maakonnaplaneeringule 2030+ on Kiipsu põld kinnistu katastriüksuse põllumaa kõlviku puhul tegemist väheväärtusliku põllumaaga.

11. Projekteerimisel arvestada Põhja-Sakala valla üldplaneeringuga, mille kohaselt tuleb üldjuhul vältida päikeseparkide rajamist rohealadele, mille eesmärgiks on väärtuslike ökosüsteemide kaitse, säilitamine ning taastamine, säästlikkuse printsiibi jälgimine looduskasutusel, bioloogilise mitmekesisuse säilitamine, kliimamuutuste leevendamine, sellega kohanemine ja stabiilse keskkonnaseisundi tagamine.

12. Üldised tingimused:

12.1 Ehitusprojekti koostamise aluseks on vallavalitsuse poolt kinnitatud projekteerimistingimused.

12.2 Ehitusprojekt peab vastama majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile<sup>1</sup>“, siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ ning sisaldama kõiki ehitise registreerimiseks vajalikke andmeid.

12.3 Vallavalitsusele esitada üks projekti eksemplar paberkandjal või digitaalselt ehitisregistris.

12.4 Ehitusloa elektroonilisel taotlemisel järgida juhendmaterjali ehitusprojekti dokumentide digitaalse vormistamise nõuded ehitusloa elektroonilisel taotlemisel

(<https://www.mkm.ee/ehitus-ja-elamumajandus/juhendid#ehitusprojekti-dokum>).

Elektroonilise menetluse korral peab projekt olema digiallkirjastatud pädeva isiku poolt.

12.5 Projekteerimistingimused kehtivad viis aastat.

12.6 Projekteerimistingimused ei anna õigust ehitamise alustamiseks. Vastavalt ehitusseadustiku § 38 lõikele 1 annab ehitusluba õiguse ehitada ehitist, mis vastab ehitusloa andmise aluseks olevale ehitusprojektile.

Vanaveski küla Kiipsu kinnistu päikeseelektrijaama paiknemise asendiskeem:



Üllar Loper  
majandus- ja ehitusspetsialist  
yllar.loper@pohja-sakala.ee  
5196 6992