



## PÕHJA-SAKALA VALLAVALITSUS

### KORRALDUS

EELNÕU

Suure-Jaani

. november 2022 nr

#### **Projekteerimistingimuste andmine**

(Epra küla Antsu-Aadu põld)

Smartecon OÜ esitas 25.10.2022 Põhja-Sakala Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotluse nr 2211002/12430 Epra külas Antsu-Aadu põld kinnistule (katastritunnus 75903:002:0020) päikeseelektrijaama püstitamiseks.

Vastavalt taotlusele kavandatakse kuni 6 MW võimsusega päikeseelektrijaam Antsu-Aadu põld kinnistule, mille suurus on 15,02 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 rajamise 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. Ehitise kavandatakse asukohta, kus puudub planeerimisvaldkonna ja Põhja-Sakala Vallavolikogu 24.03.2022 otsusega nr 42 kehtestatud Põhja-Sakala valla üldplaneeringu kohaselt detailplaneeringu koostamise kohustus.

Antsu-Aadu põld kinnistu praegune sihtotstarve on 100% maatulundusmaa. Maa-alale on lubatud kõrvalotstarve kuni 40% ulatuses maa-alast/maaüksusest.

Kavandatav päikeseelektrijaam asub Epra (MS kood 6114350010010/002)

drenaažkuivendusega maaparandusehitisel ja piirneb sama maaparandusehitise eesvooluga.

Kavandatava päikesepargi ala jääb riigitee 24124 Viljandi-Suure-Jaani äärde ja asub osaliselt riigitee 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 riigitee 24124 Viljandi-Suure-Jaani äärde ja paneelid 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 ehitise või ehitamine puudutada.

Vallavalitsus esitas 28.10.2022 projekteerimistingimuste taotluse ehitisregistri menetluse nr 331977 kaudu Põllumajandus- ja Toiduametile kooskõlastamiseks. Põllumajandus- ja Toiduameti 04.11.2022 kirjas nr 6.2-2/47306 toodud tingimused on korralduse lisa punktis 8. Vallavalitsus esitas projekteerimistingimuste eelnõu 02.11.2022 kirjaga nr 7-7/1498 kooskõlastamiseks Transpordiametile.

Transpordiameti 04.11.2022 kirjas nr 7.1-2/22/24912-2 (registreeritud Põhja-Sakala vallavalitsuse dokumendihaldussüsteemis 04.11.2022 nr 7-7/1498-1)) toodud märkused on korralduse lisa punktis 7.

Vallavalitsuse hinnangul on päikeseelektrijaama rajamisel oluline osa taastuenergeetika suurema osakaalu saavutamisel, samuti säilib võimalus maa põllumajanduslikuks kasutamiseks tulevikus.

*Eelnõu täiendatakse vastavalt esitatavatele kooskõlastustele ja arvamustele.*

Aluseks võttes eeltoodut, ehitusseadustiku § 26, § 28 ja § 31, haldusmenetluse seaduse § 68 lg 2, Põhja-Sakala Vallavolikogu 24.05.2018 määruse nr 42 „Ehitus- ja planeerimisvaldkonna ülesannete täitmine Põhja-Sakala vallas“ § 3 punkti 1 ja 2 ning Smartecon OÜ 25.10.2022 esitatud projekteerimistingimuste taotlust nr 2211002/12430,

1. Anda Epra külas Antsu-Aadu põld kinnistule (katastritunnus 75903:002:0020) 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 2211002/12430  
Kuupäev: 25.10.2022  
Taotleja: Smartecon OÜ

**Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed:**

Epra küla Antsu-Aadu põld kinnistu (katastritunnus 75903:002:0020)

**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 kujuga. 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 purglasse. 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 varustus – 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 rajatise. Varjestav haljastus peab olema täiskasvanuna vähemalt päikeseelektrijaama paneelide kõrgune.

7. Projekteerimisel arvestada avalikult kasutatava tee nr 24124 Viljandi - Suure-Jaani kaitsevööndist tulenevate tingimustega:

7.1 Projekti asendiplaanile kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane teekaitsevöönd.

7.2 Kanda joonistele ehitiste (hoone, piire, parkla vms) kaugus riigitee äärmise sõiduraja välimisest servast.

7.3 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 riigitee külgnähtavusala (16 m riigitee katte servast).

7.4 Projektis kasutada riikliku teeregistri (<http://teeregister.riik.ee>) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.

7.5 Juurdepääs kavandada riigitee km 16,376 olemasoleva ristumiskoha kaudu.

7.6 Joonistele kanda (ja seletuskirjas kirjeldada) juhendi „Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramine“ kohased nähtavuskolmnurgad (3x190 m), milles ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vm rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2).

7.7 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.

7.8 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.

7.9 Projekti aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab projekti koostada ja kontrollida.

7.10 Transpordiamet ei võta kohustusi projektiga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

8. Projekteerimisel arvestada Epra (MS kood 6114350010010/002) dreneažkuivendusega maaparandusehitisest ja selle eesvoolust tulenevate tingimustega:

8.1 Küsida Põllumajandus- ja Toiduameti (edaspidi PTA) Viljandi maakonna esindusest ([viljandimp@pta.agri.ee](mailto:viljandimp@pta.agri.ee)) maaparandussüsteemi dreneažkuivenduse teostusjoonised. Arvestada, et teostusjoonisel näidatud rajatiste asukohad on orienteeruvad.

8.2 Maaparandussüsteemi dreneažkuivenduse teostusjooniste alusel teha uurimistööd nii

drenaažkuivenduse 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 drenaažkuivenduse rajatiste asukoha ja sügavuse määramiseks, siis esitada uurimistöö PTA-le koos ehitusloa kooskõlastuse taotluse dokumentidega. Uurimise käigus märkida looduses täpsustatud torustiku asukoht (MaaParS § 50 lg 1).

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

8.5 Päikeseelektrijaama rajatistele asukoha leidmisel arvestada drenaažkuivenduse rajatiste paiknemisega. Ehitiste vähim kaugus drenaažkollektorist 5 m (MaaParS § 47 lg 6, § 48 lg 7).

8.6 Päikeseelektrijaama rajatiste paigutamisel drenaažkuivendusega 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 eesvoolu või kuivenduskraaviga projekteerida kaabel 1,0 m allapoole eesvoolu põhja ja näha ette kaablikaitse meetmed.

8.9 Projektis näha ette lahendused drenide 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 Maaparandussüsteemi eesvoolule on kehtestatud kaitsevöönd, mis ulatub eesvoolu mõlemal kaldal 12 m kaugusele. Eesvoolu kaitsevööndisse rajatiste kavandamisel tuleb hoiduda tegevusest, mis võib kahjustada eesvoolu ja sellel paiknevat rajatist, takistada selle nõuetekohast toimimist või maaparandushoiutöö tegemist (MaaParS § 48 lg 2 ja 11).

8.11 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).

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

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

8.14 Kui projektlahendus ei võimalda maaparandussüsteemi toimimist, siis tuleb maaparandussüsteem rekonstrueerida. Selleks võtta maaparandussüsteemi projekteerimistingimused PTA-lt (MaaParS § 50 lg 5 ja § 12).

8.15 Ehitusluba esitada PTA-le kooskõlastamiseks (MaaParS § 50 lg 1).

8.16 Kasutusluba esitada PTA-le kooskõlastamiseks koos teostusjoonistega (EhS § 54 lg 1 ja lg 6 p 1).

9. 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. Antsu-Aadu 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 Antsu-Aadu põld kinnistu katastriüksuse põllumaa kõlviku puhul osaliselt tegemist väärtusliku põllumajandusmaaga.

10. Üldised tingimused:

10.1 Ehitusprojekti koostamise aluseks on vallavalitsuse poolt kinnitatud projekteerimis-tingimused.

10.2 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.

10.3 Vallavalitsusele esitada üks projekti eksemplar paber kandjal või digitaalselt ehitisregistris.

10.4 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.

10.5 Projekteerimistingimused kehtivad viis aastat.

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

Epra küla Antsu-Aadu põld kinnistu päikeseelektrijaama paiknemise asendiskeem:



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