



## PÕHJA-SAKALA VALLAVALITSUS

### KORRALDUS

EELNÕU

Suure-Jaani

. november 2022 nr

#### **Projekteerimistingimuste andmine**

(Vastemõisa Kure põld)

Smartecon OÜ esitas 21.10.2022 Põhja-Sakala Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotluse detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel nr 2211002/12347 Vastemõisa külas Kure põld kinnistule (katastritunnus 75801:001:0383, pindala 14,86 ha, sihtotstarve 100% maatulundusmaa) kuni 10 MW päikeseelektrijaama püstitamiseks.

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 eelhinnang, täpsustatud loetelu" järgi pole päikeseelektrijaama projekti puhul tegemist tegevusvaldkonnaga, mis nõuaks keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnangu andmist.

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

Kure põllu katastriüksuse praegune sihtotstarve on 100% maatulundusmaa. Üldplaneeringu järgi on maa-alale lubatud kõrvalotstarve kuni 40% ulatuses maa-alast/maauksusest.

Vastavalt üldplaneeringule on prioriteediks kõrgema viljakusega muldade säilitamine ja kasutamine põllumajanduslikul otstarbel. Üldplaneeringu järgi ei jää Kure põld kinnistu väärtuslikule põllumajandusmaale, küll aga asub Kure põld kinnistu suures osas Keskuse maaparandussüsteemi (MS kood 6114070020050/001) maa-alal. Vallavalitsus esitas 24.10.2022 projekteerimistingimuste taotluse ehitisregistri kaudu Põllumajandus- ja Toiduametile kooskõlastamiseks. Põllumajandus- ja Toiduamet toob 27.10.2022 kooskõlastuskirjas nr 6.2-2/45796 välja muu seas järgmist: „Maaparandussüsteemi maa-alale ehitise kavandamisel, tuleb nii projekteerimisel, ehitamisel kui ka kasutamisel arvestada maaparandusseadusest tulenevate nõuetega. Päikeseelektrijaam on oma olemuselt pikaajaline ajutine ehitise. Maaparandussüsteem peab jääma toimima ja olema kasutatav ka pärast päikeseelektrijaama likvideerimist.

Ehitamisega ei tohi halvendada naaberkinnisasjade kuivendusseisundit ega kahjustada naaberkinnisasjadele jääva maaparandussüsteemi toimimist.“ Põllumajandus- ja Toiduameti 27.10.2022 kirjas nr 6.2-2/45796 toodud tingimused on korralduse lisa punktis 7.

Ehitusseadustiku § 31 lõige 1 annab pädevale asutusele õiguse otsustada, kas projekteerimistingimuste andmine on vajalik korraldada 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 üldplaneeringule tuleb päikesepeakide rajamist üldjuhul menetleda avalikkust kaasates. Vastemõisa Kure põld kinnistu asub Vastemõisa küla keskuse maa lähialal ja ei jää kaugemale ka avalikult kasutatavast 24149 Vastemõisa-Kõpu teest, mistõttu 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 24.10.2022 projekteerimistingimuste taotluse ehitisregistri kaudu Põllumajandus- ja Toiduametile kooskõlastamiseks. Põllumajandus- ja Toiduameti 27.10.2022 kirjas nr 6.2-2/45796 toodud tingimused on korralduse lisa punktis 7.

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

*Eelnõu täiendatakse vastavalt esitatavatele kooskõlastustele ja arvamustele.*

Arvestades eeltooduga ja aluseks võttes 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 21.10.2022 esitatud projekteerimistingimuste taotlust nr 2211002/12347

1. Anda Vastemõisa külas Kure põld kinnistule (katastritunnus 75801:001:0383) päikeseelektrijaama püstitamiseks ehitusprojekti koostamiseks vajalikud projekteerimistingimused (Lisa) ja väljastada need taotlejale.
2. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
3. Korraldusega mittenõustumisel võib esitada vaide Põhja-Sakala Vallavalitsusele (aadressil [pohja-sakala@pohja-sakala.ee](mailto: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](mailto: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 esindaja

## PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

**Ehitustegevuse liik:** Päikeseelektrijaama püstitamine

**Projekteerimistingimuste andja:**

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

**Taotluse andmed:**

Liik: projekteerimistingimuste taotlus nr 2211002/12347  
Kuupäev 21.10.2022  
Taotleja: Smartecon OÜ

**Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed:**

Vastemõisa küla Kure põld kinnistu (katastritunnus 75801:001:0383)

**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 on lubatud projekteerida kuni 40 % katastriüksuse pindalast.

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 juurdepääsutee – anda lahendus ehitusprojektis.

4.2 veevarustus – lahendada vajadusel lokaalselt enda kinnistul;

4.3 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;

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 päikeseelektrijaama paneelide kõrgune.

7. Planeeritav päikeseelektrijaam asub maaparandussüsteemi (Keskuse 6114070020050001) maa-alal. Projekteerimisel arvestada maaparandusehitisest tulenevate piirangutega:

7.1. Küsida PTA Viljandi esindusest (viljandimp@pta.agri.ee) Keskuse maaparandussüsteemi dreanažkuivenduse teostusjoonised;

7.2. Maaparandussüsteemi dreanažkuivenduse teostusjooniste alusel teha uurimistööd nii dreanažkuivenduse rajatiste asukoha kui ka sügavuse täpseks 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);

7.3. 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);

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

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

7.6. 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);

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

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

7.9. 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);

7.10. 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);

7.11. 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);

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

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

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

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

8. Projekteerimisel arvestada elektripaigaldise (väline tunnus K4424153) kaitsevööndist tulenevate piirangutega.

9. Projekteerimisel arvestada avalikult kasutatava Tamme - Kasari tee (tunnus 8700017) kaitsevööndist tulenevate piirangutega.

## 10. Üldised tingimused:

10.1. Ehitusprojekti koostamise aluseks on vallavalitsuse poolt kinnitatud projekteerimistingimused.

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.

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

Vastemõisa külas Kure põld kinnistule planeeritava päikeseelektrijaama taotletav asukoht:

