



LÄÄNERANNA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Lihula

2022 nr

Projekteerimistingimuste andmine

Valdur Viiklepp esitas Lääneranna Vallavalitsusele Ehitisregistri kaudu projekteerimistingimuste taotluse päikeseelektrijaama rajamiseks Kirikukülas Kirikmäe, Uuetuka, Ahto, Uuenõmme ja nimetule (katastritunnus 41101:002:0852) katastriüksusele. Nimetatud katastriüksuste omanik on volitanud Evecon OÜ (10340286) taotlema Lääneranna vallalt projekteerimistingimusi päikeseelektrijaama rajamiseks.

Katastriüksused asuvad Lihula Vallavolikogu 25.09.2003 määrusega nr 22 kehtestatud Lihula valla üldplaneeringu järgsel detailplaneeringu koostamise kohustuseta hajaasustusosalal kus maa sihtotstarbe muutmist ei piirata ning sihtotstarbe muutmine ei ole üldplaneeringu muutmise aluseks.

Maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksused on hoonestamata ja ei paikne väärtuslikul põllumaal ega maaparandusüsteemil- ega -hoiualal. Lähimad hooned, sh elamud (Kirikuküla Hendriku ja Kaasiku) asuvad planeeritavast päikeseelektrijaamast ligikaudu 130 ja 300 m kaugusel. Katastriüksused ei asu kaitsealal, neil ei ole teadaolevalt kaitsealuste liikide elupaiku ning loodus- ja muinsuskaitse aluseid objekte. Ehitustegevust planeeritakse väljapoole kitsendustega alasid, sealhulgas taristu ning ja veekogude- ja looduskaitsealuste objektide kaitsevööndeid. Projekteerimistingimustega on päikesepaneelide asukoht on kavandatud väljapoole rohevõrgustikku, üldplaneeringuga määratud väärtuslikku maastikku ning avalike teede kaitsevööndeid.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lg 1 on esitatud olulise keskkonnamõjuga tegevused, mille puhul on keskkonnamõju hindamine kohustuslik. Katastriüksustel kavandatav tegevus ei vasta ühelegi KeHJS § 6 lg 1 välja toodud tegevusele, tegevus kuulub KeHJS § 6 lg 2 p 3 „energeetika“ alla, mille korral on vajalik anda eelhinnang selgitamiseks välja, kas tegevusega võib kaasneda oluline keskkonnamõju. Kavandataval tegevusel puudub otsene seos Vabariigi Valitsuse 29.08.2005. a määrusega nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu“, kuivõrd määrus ei loetle § 2 (Energeetika) päikeseelektrijaama, kui tegevusvaldkonda, mille puhul tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang.

Päikeseelektrijaama rajamine on eeldatavalt keskkonnale ohutu ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi ega ohusta inimeste tervist ja heaolu. Päikeseelektrijaama lammutamise järgselt on võimalik selle all olnud maad kasutada jaama ehitamise eelsel otstarbel maatulundusmaana.

Ehitusseadustiku § 31 lõige 1 annab pädevale asutusele õiguse otsustada, kas projekteerimistingimuste andmine on vajalik korraldada avatud menetlusena. Lääneranna Vallavalitsus pidas oluliseks avalikkuse kaasamist projekteerimistingimuste andmisel kuna päikeseelektrijaama soovitakse rajada Matsalu rahvuspargi läheduses asuvale ulatuslikule kompaktsel loodusliku ilmega maa-alale, pindalaga kokku 55,79 ha ning milline lisaks piirneb Sipa-Suitsu ja Penijõe-Suitsu riigiteedega ning võib avaldada ümbruskonnale olulist visuaalset mõju.

Eeltoodust tulenevalt otsustas Lääneranna Vallavalitsus 06.01.2021 istungil protokollilise otsusega korraldada projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena, kaasates laiema avalikkuse ning tagades seeläbi puudutatud isikute huvide parema kaitse.

Projekteerimistingimuste andmise eelnõu avalik väljapanek toimus Lääneranna valla veebilehel 08.02.2022 – 22.02.2022.a kirjalike ettepanekute ja põhjendatud vastuväidete esitamise tähtajaga 22.02.2022.a. Avalikust väljapanekust teavitati puudutatud kinnistute omanikke ning vastav teade avaldati valla veebilehel ning ajalehtedes „Lääne Elu“ ja „Pärnu Postimees“. ... *eelnõu täieneb*

Projekteerimistingimuste andmise eelnõu esitati arvamuse avaldamiseks Keskkonnaametile ja Transpordiametile ... *eelnõu täieneb*.

Vastavalt ehitusseadustiku § 31 lõikele 3 edastati projekteerimistingimuste andmise eelnõu ... 02.2022 arvamuse avaldamiseks maaomanikule, kes ei ole esitanud projekteerimistingimuste taotlust. ... *eelnõu täieneb*.

Haldusmenetluse seaduse § 50 sätestab tingimused asja arutamiseks avalikul istungil. .. *eelnõu täieneb*.

Ehitusseadustiku § 26 kohaselt on projekteerimistingimused vajalikud ehitusloakohustusliku hoone või olulise avaliku huviga rajatise ehitusprojekti koostamiseks, kui puudub detailplaneeringu kohustus. Lääneranna Vallavalitsus on kontrollinud, et kavandatava ehitustegevuse ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimuste andmine ei ole vastuolus õigusaktide, isikute õiguste ega avaliku huviga.

Võttes aluseks ehitusseadustiku § 26 lg 1, lg 2 p 1 ja lg 3 ja lg 4, § 28, § 31 ja § 33 lg 1, Lääneranna Vallavolikogu 14.12.2017 määruse nr 7 „Otsustusõiguse ja ülesannete täitmise delegeerimine“ § 1 lg 1 p 1 ning lähtudes esitatud projekteerimistingimuste taotlusest annab Lääneranna Vallavalitsus

korralduse:

1. Anda projekteerimistingimused päikeseelektrijaama ehitusprojekti koostamiseks Lääneranna vallas, Kirikukülas, Kirikmäe (41101:002:0153), Uuetuka (41101:001:0371), Ahto (41101:002:0151 ja Uuenõmme (41101:001:0369) katastriüksustel alljärgnevas:

1.1. Projekteerimise lähtedokumendid ja alusandmed

1.1.1. Taotlus: Projekteerimistingimuste taotlus nr 2111002/15908 päikeseelektrijaama (23029 - muu energiatööstuse rajatis) püstitamiseks.

1.1.2. Kehtivad planeeringud: Lihula Vallavolikogu 25.09.2003 määrusega nr 22 kehtestatud „Lihula valla üldplaneering, üldplaneeringujärgne juhtsihtotstarve puudub. Kehtiv detailplaneering puudub.

1.1.3. Katastriüksuste (krundi) asukoht ja üldandmed: Kirikuküla; Kirikmäe, katastritunnus 41101:002:0153, registriosa 2760532; Uuetuka, katastritunnus 41101:001:0371, registriosa 2660532; Ahto, katastritunnus 41101:002:0151, registriosa 2660632 ja Uuenõmme, katastritunnus 41101:001:0369, registriosa 2660532; pindala kokku 53,05 ha, sihtotstarve 100% maatulundusmaa (edaspidi nimetatud „katastriüksused”).

1.1.4. Ehitised: Maa-ala on hoonestamata.

1.1.5. Kitsendused ja piirangud:

1.1.5.1. Sipa-Suitsu riigitee kaitsevöönd 30m teekatendi piirist.

1.1.6. Juurdepääs avalikule teele: Sipa-Suitsu riigimaanteelt.

1.2. Ehituslikud ja arhitektuursed nõuded

1.2.1. Projekteeritava ehitise asukoht: Projekteeritav päikeseelektrijaam ja selle tööks vajalikud muud rajatised paigutada väljapoole rohevõrgustikku, ehituskeelu- ja -piirangute alasid ning kaitsevööndeid ning mitte lähemale kui 5 m katastriüksuste (välis) piiridele vastavalt lisatud asendiplaanile. Võimalikult vältida päikesepaneelide paigaldamist üldplaneeringuga määratud väärtuslikule maastikule.

1.2.2. Lubatav suurim ehitisalune pind: Päikeseelektrijaama alune pind määratakse ehitusprojektiga katastriüksuste piires vastavalt projekterija ettepanekule, arvestades käesolevates projektermistingimustes toodud piiranguid ja nõudeid.

1.2.3. Lubatud hoonete ja rajatiste arv: Projekteerimistingimuste alusel on lubatud rajada päikeseelektrijaam ning selle tööks vajalik taristu.

1.2.4. Lubatus suurim kõrgus: Päikesepaneelide lubatud suurim kõrgus maapinnast on 5 m arvestatuna antud ehitist ümbritsevast keskmisest olemasolevast maapinnast.

1.2.5. Teed ja juurdepääs: Sipa-Suitsu riigimaanteelt. Tagada juurdepääs Uue-Nilbi (41101:002:0226) ja Karsimäe (43001:001:0186) ja katastriüksustele.

1.2.5. Parkimine: Omal katastriüksusel.

1.2.6. Piirded: Piirdeaiad peavad olema läbipaistvad, lubatud kõrgus 2,0-2,5 m maapinnast. Kõik piirded ja hekid peavad paiknema oma katastriüksuse piires. Projekti koosseisus esitada piirdeaia ja väravate joonis.

1.2.7. Tuleohutus: Tulepüsisvuse ja -ohutus vastavalt tuleohutusnormidele.

1.2.8. Sadeveed: Projektiga lahendada maa-ala sademevete kogumine ja ärajuhtimine, ehitistelt langeva sademevete juhtimine naaberkinnistutele ei ole lubatud.

1.2.9. Haljastus: Projekti koostamisel arvestada olemasoleva olukorraga. Vastavalt Lihula valla üldplaneeringule tuleb tootmisettevõtete maa-alast või krundist ette näha haljastamiseks 20%, millest 50% peab olema kõrghaljastus (katastriüksuste pindalast kokku 5,31 ha). Kõrghaljastus peab sobituma keskkonda ja vähendama päikeseelektrijaamast lähtuda võivaid häiringuid, sealhulgas visuaalseid häiringuid. Häiringutele tundlike alade (elamualad, loomade liikumise koridorid, vaatesektorid maastikule) eraldamiseks on soovitatav jätta piisava laiusega haljasribad või rajada häiringu levikut takistavad piirded, eelistatult haljasribad või -piirded. Piirdeaia äärde võib kavandada täiendavat haljastust.

1.2.10. Hooldus. Päikeseelektrijaama ja selle toimiseks vajalike muude ehitiste ja piirete hooldamist, katastriüksuste maa-ala hooldamist, sealhulgas niitmist, kraavide ja maaparandussüsteemide hooldust, eesvoolude ja kraavide puhastamist, peab olema võimalik teha vaid oma kinnistu piires.

1.3. Ehitusuuringute vajadus

1.3.1. Ehitusprojekti koostamisel võtta aluseks aktuaalne geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500. Kõik projektiga kavandatav sh päikesepaneelid, elektri kaablid, liitumispunktid, juurdepääsuteed peavad jääma mõõdistatud alusplaanile. Teiste uuringute vajadus selgub projekti koostamise käigus.

1.4. Ehitusprojekti koosseis ja vormistamine

1.4.1. Ehitusprojekt peab vastama majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“.

1.4.2. Ehitusprojekti koostamisel lähtuda kehtivatest Eesti Projekteerimismisnormidest (EPN), Eesti Vabariigi Standarditest (EVS) ja Eesti Vabariigi õigusaktidest.

1.4.3. Ehitusprojekt peab olema koostatud või kontrollitud vastavat kehtivat kutsepädevust omava juriidilise või füüsilise isiku poolt.

1.4.4. Ehitusloa taotlemiseks esitatava vähemalt eelprojekti staadiumis ehitusprojekti osadeks on asjakohasel juhul:

1.4.4.1. asukohaskeem,

1.4.4.2. asendiplaan,

1.4.4.3. seletuskiri (sh. arhitektuur, sealhulgas maastikuarhitektuur, konstruktsioonid),

1.4.4.4. elektripaigaldis (tugevvoolu-, nõrkvoolu- ja automaatikapaigaldis),

1.4.4.5. tehnilised näitajad,

1.4.4.6. muud ehituse eripärast tulenevad olulised osad või süsteemid, plaanid, vaated, lõiked,

1.4.4.7. ehitustööde korraldus, sh jäätmete käitlemine ja äraveo lahendus,

1.4.4.8. ehitiste hooldusjuhendid,

1.4.4.9. projekteeritavate ehitiste elukaar ehitamisest lammutamise ja utiliseerimiseni ning katastriüksuste sihtotstarbe taastamiseni 100 % maatulundusmaana.

1.4.5. Asendiplaan vormistada aktuaalsel geodeetilisel alusplaanil mõõtkavas M 1:500.

Asendiplaanile kanda kõik ehituskeelu-, kaitse- ja piiranguvööndid, servituudid, olemasolevad ja kavandatavad ehitised, piirded, haljastus, taristu, tehnovõrgud, liitumispunktid tehnovõrkudega ning muu asjaomane info (sh. päikespaneelide paigaldusplaan, paigaldise struktuurskeem, kaabliteede asukohad). Projekteeritavad ehitised siduda vertikaalselt EH2000 süsteemis ja horisontaalselt ning näidata juurdepääsude asukohad.

1.4.6. Asendiplaanile kanda olemasolev kraavitus ja maaparandussüsteemi drenaaž.

1.4.7. Ehitusprojektile lisada projekteerimistingimused, tehnilised tingimused, katastriüksuste plaanid ja kooskõlastatud eskiislahendus, kooskõlastused, arvamused ja seisukohad projekti kohta.

1.5. Ehitusloa taotlemine ja menetlemine

1.5.1. Ehitusprojekti eskiislahendus geodeetilisel alusplaanil kooskõlastada Lääneranna Vallavalitsusega enne projekti koostamist, isikliku kasutusõiguse või servituudi lepingu sõlmimist.

1.5.2. Ehitusprojekt kooskõlastada tehnilised tingimused väljastanud tehnovõrkude valdajatega, võtta vajadusel täiendavad tehnilised tingimused.

1.5.3. Enne ehitusloa väljastamist on Lääneranna Vallavalitsusel õigus nõuda vajadusel ehitusprojekti keskkonna- ja muude mõjude hindamist ning uuringute ja ekspertiiside läbiviimist.

1.5.4. Ehitusloa saamiseks esitada ehitusprojekt ja muu dokumentatsioon komplekteeritult vastavalt Ehitisregistri juhendile digitaalselt Ehitisregistri (www.ehr.ee) kaudu Lääneranna Vallavalitsusele koos ehitusloa taotlusega.

1.5.5. Ehitusprojekt kooskõlastatakse ehitusloa menetluse käigus vajadusel:

1.5.5.1. Päästeametiga;

1.5.5.2. Transpordiametiga;

1.5.5.3. Põllumajandus- ja Toiduametiga (Lääne regiooni Haapsalu esindus);

1.5.5.4. Keskkonnaametiga;

1.5.5.5. Maa-ametiga;

1.5.5.6. puudutatud naaberkinnistute omanikega.

1.5.6. Lääneranna Vallavalitsusel on õigus esitada ehitusprojekt Ehitisregistri kaudu

kooskõlastamiseks ja määrata sõltuvalt projekti lahendusest täiendavaid kooskõlastusi,
1.5.7. Juurdepääs avalikule teele peab olema tagatud enne ehitusloa väljastamist
kinnistusraamatusse kantud asjaõigusega või piisavalt pikaajalise kasutusõiguse lepinguga.
1.5.8. Asjaõiguseaduse ja asjaõiguseaduse rakendamise seaduse mõistes realservituuti
nõudvate tehnoorkude (sh. päikeseelektrijaama ülekandevõrguga ühendamiseks vajalikud
elektriliinid ja/või -kaablid) kavandamise ja projekteerimise korral tuleb enne ehitusloa
taotlemist sõlmida vastavad servituudi lepingud ja lisada need ehitusloa taotlusele.
1.5.9. Enne ehitusloa väljastamist peavad katastriüksused olema ühendatud üheks
katastriüksuseks või kantud kinnistusraamatus ühte ja samasse registriossa.

2. Projekteerimistingimused ei anna õigust ehitamise alustamiseks.

3. Projekteerimistingimused kehtivad viis aastat.

4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

5. Käesolevat korraldust on õigus vaidlustada 30 päeva jooksul, arvates päevast, millal vaiet
esitada õigustatud isik korraldusest teada sai või oleks pidanud teada saama, esitades vaide
Lääneranna Vallavalitsusele haldusmenetluse seadusega vaidemenetlusele kehtestatud korras.
Korralduse peale on kaebeõigusega isikul õigus esitada kaebus Tallinna Halduskohtule
halduskohtumenetluse seadustiku §-s 46 sätestatud tähtaegadel ja halduskohtumenetluse
seadustikus sätestatud korras.

(allkirjastatud digitaalselt)

(allkirjastatud digitaalselt)

Ene Täht
vallavanem

Cariina Pähk
vallasekretär