



## LÄÄNERANNA VALLAVALITSUS

### KORRALDUS

Lihula

13. september 2022 nr 579

#### **Projekteerimistingimuste andmine (Koonga küla, Sigala)**

DP Projektbüroo OÜ ja SKP Invest OÜ esitasid Lääneranna Vallavalitsusele Ehitisregistri kaudu projekteerimistingimuste taotluse päikeseelektrijaama rajamiseks Koonga külas Sigala katastriüksusele (katastritunnus 33404:002:0136, pindala 2,25 ha, sihtotstarve 100% tootmismaa, edaspidi „katastriüksus“).

Katastriüksus asub kehtiva Koonga valla üldplaneeringu järgsel detailplaneeringu koostamise kohustuseta hajaasustusalal. Üldplaneeringu järgne katastriüksuse juhtsihtotstarve on tootmismaa.

Projekteerimistingimustega on päikeseelektrijaam kavandatud väljapoole üldplaneeringuga määratud rohelist võrgustikku ja väärtuslikku põllumaad.

Katastriüksus asub Koonga dolokivi maardla (kood MRD0000055) lõunaserval, mis ulatub Koonga küla keskuse hoonestatud osale. Katastriüksus asub Koonga küla tootmispiirkonnas, projekteeritava ala läheduses ligikaudu 130-250 m kaugusel asuvad tootmishooned. Katastriüksusel asunud loomakasvatushooned (sigala) on lammutatud. Lähim elamu (Koonga küla Kesküla) asub planeeritavast päikeseelektrijaamast ligikaudu 270 m kaugusel.

Katastriüksus ei asu kaitsealal, sellel ei ole teadaolevalt kaitsealuste liikide elupaiku ning loodus- ja muinsuskaitse aluseid objekte. Ehitustegevust planeeritakse väljapoole kitsendustega alasid, ning ja veekogude- ja looduskaitsealuste objektide 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 ei ohusta inimeste tervist ja heaolu. Päikeseelektrijaama lammutamise järgselt on võimalik selle all olnud maad kasutada jaama ehitamise eelsel otstarbel.

Projekteerimistingimuste andmise eelnõu esitati vastavalt ehitusseadustiku § 31 lõikele 4 kooskõlastamiseks Maa-ametile.

Tagamaks, et kavandatav tegevus ei halvenda maavara kaevandamisväärsena säilimise või maavarale juurdepääsu olemasolevat olukorda, lubab Maa-amet Sigala kinnistule (katastritunnus 33404:002:0136) rajada päikesepargi tingimusel, et ehitusloa ja kasutusloa andja sätestab ehitusloa ja kasutusloa kõrvaltingimustena Maa-ameti kirjas 08.09.2022 nr 6-3/22/13877-3 toodud tingimused. Maa-ameti tingimused on lisatud projekteerimistingimustele.

Vastavalt ehitusseadustiku § 31 lõikele 3 edastati projekteerimistingimuste andmise eelnõu arvamuse avaldamiseks maaomanikele, kes ei ole esitanud projekteerimistingimuste taotlust. Maaomanikud tähtjaks arvamusi ei esitanud.

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, § 28, § 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, Koonga külas, Sigala maaüksusel (katastritunnus 33404:002:0136) alljärgnevas:

#### **1.1. Projekteerimise lähtedokumendid ja alusandmed**

1.1.1. Taotlus: Projekteerimistingimuste taotlus nr 2211002/09181 päikeseelektrijaama (23029 - muu energiatööstuse rajatis) püstitamiseks.

1.1.2. Kehtivad planeeringud: Pärnu maakonna planeering, Koonga Vallavolikogu 29.06.2016 määrusega nr 21 kehtestatud „Koonga valla üldplaneering, üldplaneeringujärgne juhtsihtotstarve tootmismaa. Kehtiv detailplaneering puudub.

1.1.3. Projekteeritava ala (krundi) asukoht ja üldandmed: Koonga küla; Sigala, katastritunnus 33404:002:0136 (edaspidi nimetatud „katastriüksus”), pindala 2,25 ha, 100% tootmismaa.

1.1.4. Ehitised: Maa-ala on hoonestamata.

1.1.5. Kitsendused ja piirangud:

1.1.5.1. Pärnu-Jaagupi – Kalli tee nr 19201 (riigitee) kaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast.

1.1.5.3. Elektrilevi OÜ 1-20 kV elektriülekanaliin, kaitsevöönd 10+10 m.

1.1.5.3. Keskkonnaregistri andmetel ei paikne projekteeritav ala looduskaitseaduse kohasel kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis.

1.1.5.4. Koonga dolokivi maardla, kood MRD0000055.

1.1.6. Juurdepääs avalikule teele: Projekteeritav ala piirneb avalikult kasutatava Pärnu-Jaagupi – Kalli teega nr 19201.

## **1.2. Ehituslikud ja arhitektuursed nõuded**

1.2.1. Projekteeritava ehitise asukoht: Projekteeritav päikeseelektrijaam ja selle tööks vajalikud muud rajatised paigutada väljapoole ehituskeeluvööndeid ning mitte lähemale kui 5 m katastriüksuse (välis) piiridele ning vastavuses taristu valdajate nõuetega taristu kaitsevööndites ehitamisel vastavalt lisatud asendiplaanile (Lisa 1). Päikeseelektrijaama asukoha valikul (kaugus kinnistu piirist) arvestada naaberkinnistutel asuva metsa ja haljastuse kasvuga aja jooksul ja sellest tulenevate muudatustega varjutuste ulatuses.

1.2.2. Lubatav suurim ehitisalune pind ja sisemine liigendatus: Päikeseelektrijaama alune pind määratakse ehitusprojektiga katastriüksuste piires vastavalt projekteerija ettepanekule, arvestades käesolevates projekteerimistingimustes toodud piiranguid ja nõudeid ning ehitusloa menetluse käigus läbiviidud mõjude hindamisi ja uuringuid ning ekspertarvamusi. Päikeseelektrijaama päikesepaneelide ja muude ehitiste asukohtade, piirdeaedade, juurdepääsuteede jms taristu projekteerimisel arvestada, et päikeseelektrijaama ja piirdeaedade ehitamise tagajärjel ei suletaks loomade liikumisteid, ei aetaks loomi tupikusse ning et loomad ei jääks päikeseelektrijaama maa-alale lõksu.

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, parkimine: Kasutada olemasolevat juurdepääsu Pärnu-Jaagupi – Kalli teelt nr 19201 (riigitee). Parkimine omal katastriüksusel. Pärnu-Jaagupi – Kalli tee kaitsevööndisse võib uusi ehitisi ehitada vaid tee omaniku nõusolekul. Piirangust võib kõrvale kalduda tee omaniku nõusolekul, kui see ei vähenda tee ohutust.

1.2.6. Piirded: Piirdeaiaid peavad olema läbipaistvad, lubatud kõrgus 2,0-2,5 m maapinnast. Kõik piirded ja hekid peavad paiknema katastriüksuse piires. Piirdeid ja hekke piiri peale mitte rajada. Projekti koosseisus esitada piirdeaia ja väravate joonis. Piirdeaedade projekteerimisel ja võrkaia silma suuruse valikul arvestada läbipääsude säilitamise vajadusega väikeulukitele.

1.2.7. Tuleohutus: Tulepüsimisaste 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. Haljastus peab sobituma keskkonda ja vähendama päikeseelektrijaamast lähtuda võivaid häiringuid, sealhulgas visuaalseid häiringuid elamutega hoonestatud naaberkinnistutele. 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 toimimiseks vajalike muude ehitiste ja piirete

hooldamist, katastriüksuse maa-ala hooldamist, sealhulgas niitmist, kraavide ja maaparandussüsteemide hooldust, eesvoolude ja kraavide puhastamist, peab olema võimalik teha vaid oma kinnistu piires.

1.2.11. Raadamine. Päikeseelektrijaama rajamiseks vajaminevad raie- ja raadamistegevused (sh metsamaterjali kokkuvedu) soovitatavalt kavandada väljaspool lindude pesitsemise kõrgperioodi 01.märts – 31. juuli.

1.2.12. Põhjavesi. Vältida veereostust. Ehitustegevuse ajal peab ehitusmasinate parkimine, tankimine ja hooldus toimuma ette nähtud kõvakattega pindadel. Ehitustegevus peab olema korraldatud selliselt, et oleks välistatud saasteainete sattumine pinna- ja põhjavette, eriti tugevatel sajuperioodidel.

### **1.3. Ehitus- ja muude uuringute vajadus**

1.3.1. Ehitusprojekti koostamisel võtta aluseks aktuaalne geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500. Kõik projektiga kavandatav sh päikesepaneelid, elektriablid, liitumispunktid, juurdepääsuteed peavad jääma mõõdistatud alusplaanile.

1.3.2. Täiendavate 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“ ning majandus- ja taristuministri 14.07.2015 määrusele nr 91 „Elektriseadmele esitatavad ohutuse nõuded ning elektriseadmele ja elektripaigaldisele esitatavad elektromagnetilisele ühilduvuse nõuded ja vastavushindamise kord”.

1.4.2. Ehitusprojekti koostamisel lähtuda kehtivatest Eesti Projekteerimismidest (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.

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. päikesepaneelide paigaldusplaan, paigaldise struktuurskeem,

kaabliteede asukohad). Projekteeritavad ehitised siduda vertikaalselt EH2000 süsteemis ja horisontaalselt ning näidata juurdepääsude asukohad.

1.4.6. Asendiplaanile kanda olemasolev kraavitus.

1.4.7. Ehitusprojektile lisada projekteerimistingimused, tehnilised tingimused, katastriüksuste plaanid ja kooskõlastatud eskiislahendus, kooskõlastused, arvamused ja seisukohad projekti kohta, ekspertarvamused, ekspertiisid, uuringud ja keskkonnamõjude hindamised.

## **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 kavandatud tegevuse osas ekspertarvamusi, uuringute ja ekspertiiside läbiviimist, keskkonna- ja muude mõjude hindamist.

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

1.5.5. Ehitusprojekt kooskõlastatakse või esitatakse arvamuse saamiseks ehitusloa menetluse käigus järgnevatele asutustele ja isikutele:

1.5.5.1. Päästeamet;

1.5.5.2. Transpordiamet;

1.5.5.3. Maa-amet;

1.5.5.4. puudutatud naaberkinnistute omanikud.

1.5.6. Lääneranna Vallavalitsusel on õigus esitada ehitusprojekt Ehitisregistri kaudu kooskõlastamiseks ja määrata sõltuvalt projekti lahendusest täiendavaid kooskõlastusi.

1.5.7. Asjaõigusseaduse ja asjaõigusseaduse rakendamise seaduse mõistes realservituuti nõudvate tehnovõrkude (sh. päikeseelektrijaama ülekandevõrguga ühendamiseks vajalikud elektriliinid ja/või -kaablid) kavandamise ja projekteerimise korral tuleb enne päikeseelektrijaama ehitusloa taotlemist sõlmida vastavad servituudi lepingud ja lisada need ehitusloa taotlusele.

## **1.6. Ehitusloa ja kasutusloa kõrvaltingimused**

Maa-amet kooskõlastas kirjaga 08.09.2022 nr 6-3/22/13877-3 eelnõu tingimustega. Tagamaks, et kavandatav tegevus ei halvenda maavara kaevandamisväärsena säilimise või maavarale juurdepääsu olemasolevat olukorda, lubab Maa-amet Sigala kinnistule (katastritunnus 33404:002:0136) rajada päikesepargi tingimusel, et ehitusloa ja kasutusloa andja sätestab ehitusloa ja kasutusloa kõrvaltingimustena järgnevad tingimused:

1.6.1. ehitusloa taotlusele saadakse ja lisatakse ehitusloa taotluse dokumentide hulka kaevandamisloa taotleja Avalor Invest OÜ kirjalik nõusolek päikesepargi ehitamiseks;

1.6.2. ehitise omanik peab oma kulul ehitise või selle osa likvideerima, kui Sigala kinnistu alale antakse luba maavara kaevandamiseks ning kui kaevandamisloa omaja või maardlate aladel maapõue kaitse alaste lubade andja teatab ehitise omanikule, et ehitise või selle osa takistab maavara kaevandamist;

1.6.3. ehitise omanik peab ehitise või selle osa oma kulul likvideerima 2 aasta jooksul alates kuupäevast, millal kaevandamisloa omaja või maardlate aladel maapõue kaitse alaste lubade andja on teate ehitise omanikule edastanud;

1.6.4. ehitusloa ja kasutusloa kõrvaltingimustena lisada muud tingimused, kui kaevandamisloa taotleja on oma kirjalikus nõusolekus väljendanud omalt poolt tingimusi maavarale juurdepääsu tagamiseks.

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)

Jane Mets  
haridus-, kultuuri- ja sotsiaalosakonna juhataja vallavanema  
ülesannetes

(allkirjastatud digitaalselt)

Cariina Pähk  
vallasekretär