

# Haljala Vallavalitsus

KORRALDUS

EELNÕU

Haljala

\_\_\_\_\_2025 nr 00

## **Projekteerimistingimuste andmine Võle külas Maipõrnika ja Männavälja katastriüksustele päikeseelektrijaama rajamiseks**

13.01.2025 Mirko Nõmmsalu (Sunly Holding OÜ, registrikood 16425243 esindaja) esitas maaomaniku (Osühing Rivalte) volitusel Haljala Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotluse nr 2511002/00199 päikeseelektrijaama (päikesepark) ehitusprojekti koostamiseks Võle külas Maipõrnika (19002:001:0198) ja Männavälja (19002:001:0056) katastriüksustele.

Projekteerimistingimuste taotluse juurde on lisatud maastikuanalüütiline eksperthinnang (koostas AB Artes Terrae OÜ, 26.09.2024), keskkonnamõju eelhinnang (koostas Lemma OÜ, 18.12.2024), asendiplaanid, Osühing Rivalte volikiri ning riigilõivu maksekorraldus.

Projekteerimistingimuste taotluse kohaselt soovitakse koostada ehitusprojekt elektritootmisrajatise (päikeseelektrijaam) rajamiseks liitumisvõimsusega kuni 50000 kW. Kavandatava päikeseelektrijaama pindala on 51 ha.

Katastriüksuse omanik kinnistusraamatu andmeil on Osühing Rivalte (registrikood 10549164).

09.01.2025 koostatud volikirja alusel annab Osühing Rivalte volituse Sunly Holding OÜ-le (registrikood 16425243) esindada ennast ametiasutustes kõigi seaduses ettenähtud õigustega päikesepargi, tuulepargi või akusalvestusjaama kavandamise ja rajamisega Haljala vallas asuvale Maipõrnika kinnistule, katastritunnusega 19002:001:0198 ja Männavälja kinnistule katastritunnusega 19002:001:0056 ning sõlmima liitumislepingu Sunly Holding OÜ nimele.

Kehtiva Haljala valla üldplaneeringu (kehtestatud Haljala Vallvolikogu 18. mai 2010 määrusega nr 10) kohaselt Võle küla Maipõrnika ja Männavälja maakasutuse juhtotstarve on määramata. Kehtiv detailplaneering puudub.

Katastriüksuste olemasolev maakasutuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa. Maipõrnika katastriüksuse pindala on 635043,0 m<sup>2</sup> ning Männavälja katastriüksuse pindala on 18990,0 m<sup>2</sup>. Katastriüksused on hoonestamata. Lähimad 4 elamut asuvad planeeritavast päikeseelektrijaamast ligikaudu vastavalt 280,0 m (Ojanurme ja Sepniku kinnistud), 330 m (Kuusiku kinnistu) ning 340 m (Rätsepa kinnistu) kaugusel.

Kavandatav päikeseelektrijaam paikneb maaparandussüsteemi maa-alal, geoloogilise uuringu alal, eesvoolu kaitsevööndis (maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km<sup>2</sup>, Võle-Vitivere1) ning kalda veekaitsevööndis (maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km<sup>2</sup>, Võle-Vitivere1).

Katastriüksus Maipõrnika kattub osaliselt Haljala uuringuväli põlevkivimaardla (registrikaart nr 33) põlevkivi aktiivse reservvaru 7 plokiga, mis jääb planeeritava päikesepargi alast välja. Katastriüksus Maipõrnika kattub osaliselt graptoliitargiliidi mikroelementide alaga ning katastriüksustest Maipõrnika ja Männavälja ca 240 m kaugusele põhja jääb lubjakivi Väo kihistu perspektiivne ala.

Vastavalt kehtivale Haljala valla üldplaneeringule ei asu Võle küla Maipõrnika ja Männavälja katastriüksused detailplaneeringu koostamise kohustusega alal. Katastriüksused paiknevad hajaasustusalal. Päikeseelektrijaam ei ole vastuolus kehtiva üldplaneeringuga.

Kavandatavale päikeseelektrijaama alale ei jää looduskaitseaduse §-s 4 nimetatud kaitsealuseid loodusobjekte, neil ei asu teadaolevalt muinsuskaitse objekte.



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

Haljala Vallavalitsuse hinnangul on kavandatav (pindala 51 ha ning päikesepargi võimsus 50000 kW) päikesepark olulise avaliku huviga rajatis ning ehitusseadustik § 26 lg 1 kohaselt tuleb läbi viia projekteerimistingimuste menetlus.

Ehitusseadustik § 31 lg 1 sättest tulenevalt otsustas Haljala Vallavalitsus projekteerimistingimuste andmise menetluse korraldamise avatud menetlusena.

Avatud menetluses antavate projekteerimistingimuste eelnõu avalikustati valla kodulehel ja valla ajalehes "Haljala Valla Sõnumid" ning kaasati piirinaabrid.

Avaliku väljapaneku ajal on huvitatud isikul ja isikul kelle õigusi võib projekteerimistingimuste andmine puudutada, õigus esitada eelnõu või taotluse kohta kirjalikke ettepanekuid ja põhjendatud vastuväiteid.

Projekteerimistingimuste avalik väljapanek toimus 20.02.2025 kuni 12.03.2025. Arvamusi ja vastuväiteid *ei esitatud/või esitati*.

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

Projekteerimistingimuste andmise eelnõu esitati vastavalt ehitusseadustiku § 31 lõikele 4 kooskõlastamiseks Transpordiametile, Maa -ja Ruumiametile, Kaitseministeeriumile, Eesti Geoloogiateenistusele, Päästeametile ning arvamuse avaldamiseks Keskkonnaametile, Elektrilevi OÜ'le, Elering AS'ile ja naaberkinnistute omanikele, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitis või ehitamine puudutada.

Ehitusseadustiku § 42 lg 2 kohaselt otsustab omavalitsus keskkonnamõju hindamise algatamise vajaduse. Päikeseelektrijaama rajamine ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste hulka. Samuti ei ole tegevust nimetatud Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu.“

Projekteerimistingimuste menetluse käigus on pädevad asutused esitanud alljärgnevad tingimused:

Transpordiamet on kooskõlastanud projekteerimistingimuste eelnõu tingimuslikult 10.02.2025, tuues välja:

*Lähtudes ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 70 lg 3 ja § 99 lg, kooskõlastame projekteerimistingimuste eelnõu tingimusel, et eelnõud täiendatakse järgnevate märkustega.*

- 1. Projekti asendiplaanile kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane tee kaitsevöönd.*
- 2. Kanda joonistele ehitiste (hoone, piire, parkla vms) kaugus riigitee äärmise sõiduraja välimisest servast.*
- 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. Nõustume eelnõu kohase rajatise paigutusega väljapoole teekaitsevööndit.*
- 4. Projektis kasutada riikliku teeregistri (<http://teeregister.riik.ee>) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.*
- 5. Juurdepääs kavandada riigitee nr 17170 Võle-Vainupea-Kunda km 0,373 või riigitee nr 17184 Potsu-Vihula km 0,754 olemasoleva ristumiskoha kaudu. Palume arvestada, et riigitee*

alusele maale ulatuv ristumiskoht kuulub riigitee koosseisu. Kandevõime parandamiseks vajadusel näha ette ristumiskoha remont riigitee aluse maa piires olemasolevas mahus, mille käigus ristumiskoha kulunud või kahjustunud osad asendatakse kruusaga (Tee ehitamise kvaliteedinõuded lisa 10 alusel segu Pos 5 või 6). Kui ristumiskoha asukohta või katendikonstruktsiooni soovitakse tulevikus muuta (st asendada näiteks freesipurukattega), siis

tuleb maaomanikul taotleda meilt nõuded teeprojekti koostamiseks maantee@transpordiamet.ee.

6. Joonistele kanda (ja seletuskirjas kirjeldada) kliimaministri 17.11.2023 määruse nr 71 „Tee

projekteerimise normid“ lisa 1 tabeli 18 ja lisa 2 joonise 8 kohased nähtavuskolmnurgad, milles ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vm rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2).

7. Parkimine lahendada kinnistuseselt ning riigiteel parkimist, sh manööverdamist, mitte ette näha.

8. Projekti joonistel näidata projekteeritaval alal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ja muu taristu. Tehnovõrke, sh kaitsevõndeid, riigitee alusele maaüksusele mitte kavandada. Kui kavandatakse riigiteega ristuvaid tehnovõrke, siis tuleb lahendada nende rajamine kinnisel meetodil. Lähtuda Transpordiameti juhendis „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“ toodud põhimõtetest.

9. Projekti aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab projekti koostada ja kontrollida. Kõik projektiga kavandatu (sademeveesüsteemid, liikluslahendused vms) peab jääma mõõdistatud alusele. Nähtavuskolmnurkade kujutamiseks võib kasutada Maa-ameti väljavõtet (ortofoto).

10. Transpordiamet ei võta kohustusi projektiga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Kooskõlastus kehtib kaks aastat kirja välja andmise kuupäevast. Kui projekteerimistingimusi ei

ole selleks ajaks välja antud, siis palume meid kaasata uuesti menetlusse. Lähtudes EhS § 31 lõikest 5 palume meid informeerida sellest, kui jätate ülaltoodud märkused arvestamata.

Eesti Geoloogiateenistus on kooskõlastanud projekteerimistingimuste eelnõu 05.02.2025, tuues välja:

Katastriüksused Maipõrnika (tunnus 19002:001:0198) ja Männavälja (tunnus 19002:001:0056) asuvad Võle külas Haljala vallas Lääne-Viru maakonnas. Katastriüksused Maipõrnika ja Männavälja kattuvad projekteeritavas alas täielikult Lääne-ja Ida-Virumaa ehitusmaavarade üldgeoloogilise uuringuruumiga (uuringuloa omaja Eesti Geoloogiateenistus, uuringuloa nr YGUL/523069). Katastriüksus Maipõrnika kattub osaliselt Haljala uuringuväli põlevkivimaardla (registrikaart nr 33) põlevkivi aktiivse reservvaru 7 plokiga, mis jääb planeeritava päikesepargi alast välja. Katastriüksus Maipõrnika kattub osaliselt graptoliitargiliidi mikroelementide alaga ning katastriüksustest Maipõrnika ja Männavälja ca 240 m kaugusele põhja jääb lubjakivi Väo kihistu perspektiivne ala.

Katastriüksus Männavälja on ümbritsetud eraomandi maatulundusmaaga, katastriüksus Maipõrnika on ümbritsetud eraomandi maatulundusmaaga ning osaliselt põhjast ja idast riigiomandi maatulundusmaaga. Lähim hoonestatud ala jääb päikesepargi projekteeritavast alast ca 200 m kaugusele lõunasse.

Arvestades katastriüksuste Maipõrnika (tunnus 19002:001:0198) ja Männavälja (tunnus 19002:001:0056) tingimusi, pole meil alust arvata, et taotletav tegevus oleks vastuolus maapõue ja maavara kaitse põhimõtetega (maapõueseadus § 14).

Eesti Geoloogiateenistus annab kooskõlastuse vastavalt maapõueseaduse §-le 15.

Kaitseministeerium on kooskõlastanud projekteerimistingimuste eelnõu tingimuslikult 10.02.2025, tuues välja:

Päikeseelektrijaam peab vastama elektromagnetilise ühilduvuse nõuetele (Alus: Ehitusseadustik § 11 lg 2 p 9, Majandus- ja taristuministri 14.07.2015 määruse nr 91 „Elektriseadmele esitatavad ohutuse nõuded ning elektriseadmele ja elektripaigaldisele esitatavad elektromagnetilisele ühilduvuse (EMC) nõuded ja vastavushindamise kord“ ptk 2) ja starditele (Alus: Majandus- ja taristuministri 14.07.2015 määruse nr 9 § 13 ja § 18). Määrusega vastavuse tagamiseks peab päikeseelektrijaam vastama muuhulgas järgmistele standarditele:

Standard

EVS-HD 60364-7-712:2016 Madalpingelised Elektripaigaldised, Osa 7-712: Nõuded eripaigaldistele ja paikadele, Fotoelektrilised süsteemid.

Standard

IEC 62920:2017 +AMD1:2021 CSV Päikeseenergiajaamade emissioonistandard, Photovoltaic power generating systems - EMC requirements and test methods for power conversion equipment.

Standard

EVS-EN IEC 61000-6-2:2019 „Elektromagnetiline ühilduvus. Osa 6-2: Erialased põhistandardid. Häiringutaluvus tööstuskeskkondades“.

Standard

EVS-EN 61000-6-4:2019 Elektromagnetiline ühilduvus. Osa 6-4, Erialased põhistandardid. Tööstuskeskkondade emissioonistandard, Electromagnetic compatibility (EMC). Part 6-4, Generic standards. Emission standard for industrial environments, vastavalt CISPR 16-2-3 jaotisele 7.2 (EVS-EN 55016-2-3:2017).

Standard

EVS-EN 55011:2016+A1+A11+A2:2021 Tööstus-, teadus- ja meditsiiniseadmed, raadiosageduslike häiringute tunnussuuruses, piirväärtused ja mõõtemetodid.

Standard

EVS-HD 60364-4-444 „Madalpingelised elektripaigaldised. Osa 4-444: Kaitseviisid. Kaitse pingehäiringute ja elektromagnetiliste häiringute eest“.

Maa- ja Ruumiamet on kooskõlastanud projekteerimistingimuste eelnõu tingimuslikult 07.02.2025, tuues välja:

Planeeritava päikeseelektrijaama ala paikneb dreanaazkuivendusega Võle-Vitivere 1 (maaparandussüsteem 1107630020040/ ehitis 001) maaparandusehitise ja selle eesvoolu kaitsevööndi maa-alal ja piirneb Võle-Vitivere 2 (maaparandussüsteem 1107630020060/ ehitis 001) maaparandusehitise maa-alaga.

Maaparandussüsteemi maa-alale ehitise kavandamisel, tuleb nii projekteerimisel, ehitamisel kui ka kasutamisel arvestada maaparandusseadusest tulenevate nõuetega. Maaparandussüsteem peab selle kasutamise kestel vastama maaparandussüsteemi nõuetele (maaparandusseadus (edaspidi MaaParS) § 47 lg 11). Maaparandushoiu kohustus on maaomanikul või ühistul (MaaParS § 49 lg 1).

Päikeseelektrijaam on olemuselt pikaajaline ajutine ehitis. Maaparandussüsteem peab jääma toimima ja olema kasutatav ka pärast päikeseelektrijaama likvideerimist (MaaParS § 47 lg 11, § 20 lg 5). Ehitamisega ei tohi halvendada naaberkinnisasjade kuivendusseisundit ega kahjustada naaberkinnisasjadele jääva maaparandussüsteemi toimimist.

Enne dreanaazkuivendusega alale projekteerimist tuleb teha uurimistööd drenide täpse paigutuse ja sügavuse määramiseks (MaaParS § 17). Projekteerimisel tuleb arvestada, et päikeseelektrijaama ehitamine ja kasutamine ei tohi kahjustada maaparandussüsteemi rajatise ning maaomanikel või õigusjärgsel maavaldajal peab olema võimalik teha vajalikke maaparandussüsteemi ja selle maa-ala maaparandushoiutöid.

Projektis tuleb ette näha, et maaparandussüsteemi kahjustamise korral peab kahjustuse tekitaja selle kõrvaldama. Võimalusel projekteerida päikeseelektrijaam selliselt, et see ei asuks maaparandussüsteemi drenide peal ja vahetus läheduses, mis peavad tagama liigvee äravoolu naaberkinnisasjadele jäävast dreanažisüsteemist.

Lähtuvalt eeltoodust esitame kooskõlastuse tingimused, millega nõustumisel võib lugeda päikeseelektrijaama projekteerimistingimused MaRu poolt kooskõlastatuks.

1. Maaparandussüsteemi dreanažkuivenduse teostusjooniste alusel teha uurimistööd nii dreanažkuivenduse rajatiste asukoha kui ka sügavuse täpseks määramiseks. (MaaParS § 47 lg 6).

2. Kui tehakse uurimistööd dreanažkuivenduse rajatiste asukoha ja sügavuse määramiseks, siis

esitada uurimistöö MaRu-le koos ehitusloa kooskõlastuse taotluse dokumentidega. Uurimise käigus märkida võimalusel looduses täpsustatud torustiku asukoht (MaaParS § 50 lg 1).

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

4. Päikeseelektrijaama rajatistele asukoha leidmisel arvestada dreanažkuivenduse rajatiste paiknemisega (MaaParS § 47 lg 6).

5. 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).

6. Eesvoolu kaitsevööndisse ei tohi rajada kõrghaljastust ega püsivat piirdeaeda ning tõkestada

juurdepääsu eesvoolule ega selle rajatistele (MaaParS § 48 lg 2).

7. Kaabli ristumisel dreni või kollektoriga projekteerida kaabli kaugus vertikaalsuunal drenist või kollektorist vähemalt 0,30 m ning horisontaalsuunal mitte lähemale kui 1 m.

8. Projektis näha ette lahendused drenide taastamiseks kaablite ja torustike ristumiskohtades. Dreni juhuslikul vigastamisel taastada kahjustatud torustikud samade lahenduste alusel (MaaParS § 44 lg 3).

9. Kaabli ristumisel eesvoolu või kuivenduskraaviga projekteerida kaabel 1,0 m allapoole eesvoolu põhja ja näha ette kaablikaitse meetmed.

10. Päikeseelektrijaama rajamisel rikunud maaparandussüsteemi rajatised tuleb taastada. Tööd teha maaparandusseadusest ja sellega kehtestatud määrustest tulenevate nõuete kohaselt (MaaParS § 46 lg 1, § 44 lg 5, ehitusseadustik (edaspidi Ehs) § 11).

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

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

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

14. Ehitusluba esitada MaRu-le kooskõlastamiseks (MaaParS § 50 lg 1).

15. Kasutusluba esitada MaRu-le kooskõlastamiseks koos teostusjoonistega (EhS § 54 lg 1 ja lg 6 p1).

Maaparandussüsteemi projektdokumentatsioon asub MaRu Rakvere arhiivis, millega on soovi korral võimalik tutvuda.

Esilekerkivate küsimuste korral võtta ühendust MaRu Maaparanduse osakonna Ida bürooga (virump@maarium.ee).

Päästeamet on kooskõlastanud projekteerimistingimuste eelnõu 11.02.2025.

Elektrilevi OÜ on projekteerimistingimuste eelnõuga nõustunud 04.02.2025.

Elering AS on projekteerimistingimuste eelnõuga nõustunud 12.02.2025.

Keskkonnaamet on projekteerimistingimuste eelnõule arvamust avaldanud 13.02.2024.

Keskkonnaameti 13.02.2025 kiri nr 7-9/25/2242-2 on täies mahus kättesaadav ehisregistri dokumentidest. Kiri on asutusesiseseks kasutamiseks.

*Keskkonnaamet oma arvamuses toob välja, et kavandatava päikesepargi lähedusse jääb väike- konnakotka ja merikotka elupaik.*

*Keskkonnaamet on välja toonud, et planeeritav päikesepark jääb mõlema kotka elupaika, mistõttu tuleb keskkonnamõju eelhindangus analüüsida võimalikke mõjusid antud elupaikadele.*

Projekteerimistingimuste menetluse käigus laekusid alljärgnevad piirinaabrite vastulaused:

Rehemetsa ja Lagedametsa kinnistu omanik oma vastulauses tõi välja:

*Nõustun eeldusel, et*

*a) loode- või kagunurga poolt MAIPÕRNICA kinnistu piiri pidi seatakse Võsametsa OÜ'le kuuluvatele kinnistutele notariaalne ligipääsuservituut (sh ei ehitata aedu ette) nõustume. Vastasel juhul oleme vastu ja ei nõustu.*

*b) palume jätta võimaluse kas MAIPÕRNICA loode- või kagunurka jätta ruumi puidu ladustamiseks.*

Haljala Vallavalitsus nõustub/ ei nõustu, et Rehemetsa ja Lagedametsa kinnistutele seatakse notariaalne ligipääsuservituut enne ehitusloa taotluse esitamist.

*Puidu ladustamise osas tuleb kinnistu omanikel saavutada omavaheline kokkulepe.*

Sihiootsa kinnistu omanik on nõustunud päikesepargi rajamisega, kuid on välja toonud alljärgnevad tingimused:

*Teen ettepaneku uurida mõju lindudele. KMH eelhindang mõju lindudele ei käsitle.*

*Sihiootsa kinnistule jääb park hetke loodust arvestades varju, kuigi pinnas põhja suunal langeb. Kuid kui juhtub, et pargi ja meie kinnistu vahelt otsustab omanik selle metsaviiru maha võtta, siis jääb park Võsu-Rakvere maanteelt nähtavale. Arendaja peaks sellise olukorra ette nägema ja rajama kõrghaljastuse vastavalt maastikuanalüütilise eksperthinnangus toodule, lisaks juba nähtavatele külgedele.*

Haljala Vallavalitsus nõustub ettepanekutega. Keskkonnamõjude eelhindang saadetakse koostajale täiendamiseks, et tuua sisse päikesepargi mõju kotkaste elupaikade ja toitumisaladele. Päikesepargi väljaehitamisel tuleb rajada kõrghaljastus vastavalt maastikuanalüütilisele eksperthinnangus toodule.

Kuusiku kinnistu omanik on esitanud alljärgneva vastuväite:

*Ei nõustu sellega, et Kuusiku kinnistult vaatevälja jääb "tehnopark" (päikesepaneelide rägastik; elektriühendus võrgustik; tuulegeneraatorid), mis tekitavad erinevate teostuste korral vis.vaadete reostamise, tuntavat infraheli, valgusmüra pimedal ajal!*

*Rajasin elamiskeskonna põldude-metsade vahele looduses -praeguseks plaanitava "tehnopargi" teostamisega kaotab Kuusiku kinnistu oma väärtuse minule jt.inimestele.*

Haljala Vallavalitsus nõustub/ ei nõustu vastuväitega (põhjendused peale avalikku arutelu).

*Täiendavalt laekunud vastuväiteid lisatakse eelnõusse.*

Keskkonnamõju eelhindang on edastatud (edastatakse peale avalikku arutelu) täiendamiseks Lemma OÜ' le, mille käigus tuleb analüüsida päikeseelektrijaama mõju vastavalt Keskkonnaameti 13.02.2025 kirjale nr 7-9/25/2242-2 ja vastavalt Sihiootsa omaniku ettepanekule.

Täiendav keskkonnamõju eelhindang laekus Haljala Vallavalitsusele \_\_\_\_2025, mille käigus .....(täidetakse peale eelhindangu täiendavat laekumist).

18.aprill 2023 Haljala Vallavolikogu otsusega nr 81 algatati Haljala valla tuuleparkide ja nende toimimiseks vajaliku taristu kavandamise kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamine. Kavandatav päikeseelektrijaam jääb kavandatava tuuleala A lähedusse. Tuuleala osas koostatakse eriplaneeringu detailne lahendus. Päikeseelektrijaama projekteerimisel tuleb arvestada tuuleala elektrituulikute lähtuvate võimalike mõjude ja riskidega päikeseelektrijaamale, sh tuulikute lähtuvad varjutused ja tuulikulabade jäätumisest tingitud ohud.

Eeltoodust tulenevalt ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 punkti 2 ja ehitusseadustiku § 27 ning lähtudes Haljala Vallavolikogu 20.02.2018 määrusest nr 11 „Ehitusseadustikus, planeerimisseaduses ning ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduses sätestatud ülesannete delegeerimine“ § 1 lõikest 1 ja Haljala Vallavalitsuse 28.04.2022 korralduse nr 141 „Volituste andmine ehitusseadustikus sätestatud ülesannete täitmiseks“ p 1.1.1 ning 13.01.2025 esitatud projekteerimistingimuste taotlusest nr 2511002/00199:

1. Määrata projekteerimistingimused ehitusprojekti koostamiseks alljärgnevalt:

#### 1.1 ÜLDANDMED

- 1.1.1 Katastriüksuse aadress: Võle küla Maipõrnika ja Männavälja kinnistud;
- 1.1.2 Katastritunnus: Maipõrnika 19002:001:0198 ja Männavälja 19002:001:0056;
- 1.1.3 Maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100 %;
- 1.1.4 Kavandatava päikeseelektrijaama pindala: 51 ha;
- 1.1.5 Kavandatav ehitustegevus: päikeseelektrijaama (päikesepark) rajamine;
- 1.1.6 Ehitiste kasutamise otstarve: 23029 Muu energiatööstuse rajatis;

#### 1.2 LÄHTEANDMED

- 1.2.1 Projekteerimistingimuste 13.01.2025 taotlus nr 2511002/00199;
- 1.2.2 Kehtiv Haljala valla üldplaneering (kehtestatud Haljala Vallavolikogu 18. mai 2010 määrusega nr 10).
- 1.2.3 Ehitusprojekti koostamisel lähtuda Transpordiameti 10.02.2025 tingimuslikust kooskõlastusest;
- 1.2.4 Lähtuda Eesti Geoloogiateenistuse 05.02.2025 kooskõlastusest;
- 1.2.5 Lähtuda Kaitseministeeriumi 10.02.2025 tingimuslikust kooskõlastusest;
- 1.2.6 Lähtuda Maa- ja Ruumiameti 07.02.2025 tingimuslikust kooskõlastusest;
- 1.2.7 Lähtuda Keskkonnaameti arvamusest 13.02.2025.

#### 1.3 ARHITEKTUURSED JA EHITUSLIKUD NÕUDED PROJEKTEERIMISEKS

- 1.3.1 Asendiplaan esitada geodeetilisel alusplaanel M1:500 (pdf ja dwg laiendiga);
- 1.3.2 Ehitusala: vastavalt projekteerimistingimuste taotluses esitatud asendiplaanile, asukoht minimaalselt 4 meetrit krundipiiridest, arvestades katastriüksustel asuvaid kitsendusi;
- 1.3.3 Ehitise suurim lubatud ehitisealune pind: kuni 51 ha,
- 1.3.4 Ehitise suurim lubatud kõrgus: kuni 2,5 m;
- 1.3.5 Lubatud ehitiste arv: projekteerimistingimuste alusel on lubatud rajada päikeseelektrijaam ning selle tööks vajalik taristu;
- 1.3.6 Muud: tagada tugistruktuuride tugevus ja stabiilsus, kavandada paneelide ridade vaheline kaugus selliselt, et vältida varjutamist ja tagada hooldusruum, tagada elektrivõrgu ja kaablite ohutus.
- 1.3.7 Piirred: lahendada projekti koosseisus või eraldi projektiga, kõrgus 1,5 m. Piirdeaed ei ole kohustuslik. Piirdeaia projekteerimisel lähtuda

maastikuanalüütilisest eksperthinnangust p 2.3 (lk 12). Piirdeaia rajamiseks esitada ehitusteatis ja ehitusprojekt.

- 1.3.8 Päikesepaneelide paigutus: paneelide ridade pikkus ja ridade vahelise maa-ala laius peab võimaldama päikeseelektrijaama maa-ala hooldamist põllumajandustehnikaga võimalikult suurel pinnal põllumajanduslikul maa tavapärasel kasutusviisil (heina niitmine ja varumine, haljasmassi varumine vms).
- 1.3.9 Välisvalgustus ja elektrivarustus: lahendada projekti koosseisus või eraldi projektiga ja tehniliste tingimuste kohaselt;
- 1.3.10 Juurdepääs, teed, parkimine, liikluskorraldus: lahendada projekti koosseisus. Vastavalt Transpordiameti 10.02.2025 tingimuslikule kooskõlastusele tuleb juurdepääs päikeseelektrijaama alale kavandada riigitee nr 17170 Võle-Vainupea-Kunda km 0,373 või riigitee nr 17184 Potsu-Vihula km 0,754 olemasoleva ristumiskoha kaudu. Parkimine lahendada kinnistusesiselt;
- 1.3.11 Vihmaveed: immutada oma kinnistul;

#### 1.4 INSENER-TEHNILISED NÕUDED PROJEKTEERIMISEKS

- 1.4.1 Tuleohutus: tagada ehitise vastavus tuleohutusnõuetele;

#### 1.5 NÕUDED HEAKORRASTUSELE

- 1.5.1 Heakord, haljastus: näha ette ehitusprojektis. Leevendusmeetmetega vähendada visuaalset reostust. Varjeistutuseks kasutada sobivaid puuliike (maastikuanalüütiline eksperthinnang p 2.2 lk 10-11). Leevendavaid meetmeid rakendada (3-5 m kõrgune puhverhaljastus) erakinnistute poolisel küljel (maastikuanalüütiline eksperthinnang p 3.3 (lk 15)). Vältimaks piirkondlike avatud vaadete risustamist on soovitatav PEJ lõunaküljele ja lääneküljele vaateliselt avatud lõikudel kaaluda puhverhaljastuse (mitte all 3 m kõrgused põõsaribad) rajamist, mis aitaks leevendada vaateid PEJ-le kolmelt kinnistult (Ojanurme, Rätsepa ja Sepniku) ning Haljala-Käsmu teelt (maastikuanalüütiline eksperthinnang p 4, lk 20). Lahendus töötada välja PEJ projekteerimise käigus koostöös maastikuarhitektiga.  
Haljastus kavandada selliselt, et see ei kahjustaks maaparandussüsteemide toimimist ning võimaldaks peale kavandatud päikeseelektrijaama lammutamist kasutada katastriüksusi ehituseelsel viisil ja otstarbel põllumajandusliku maana;
- 1.5.2 Jäätmete (kaasaarvatud ehitusjäätmete) käitlemine: lahendada projekti koosseisus; vastavalt Haljala valla jäätmehoolduseeskirjale;
- 1.5.3 Põhjavesi: Päikeseelektrijaama ala asub valdavalt nõrgalt kaitstud põhjaveega alal ning seetõttu on reostusohutuse tase kõrge. Vastavalt sellele tuleb pöörata tähelepanu ehitusaegse veereostuse ohu vältimisele. 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 ning tööde tegemiseks kasutatavad masinad oleksid tehniliselt korras.
- 1.5.4 Hooldus: Päikeseelektrijaama maa-alal peab saama heina niita ja koristada, et soodustada rohukamara tihenemist ja takistada erosiooni. Taimestiku liigrikkuse toetamiseks on soovitatav niita kord aastas.

#### 1.6 MUUD NIMETAMATA NÕUDED

- 1.6.1 Projekteerija tellib kõik vajalikud uuringud;
- 1.6.2 Projekteerimisel tuleb arvestada kinnistul lasuvate piirangute ja kitsendustega;
- 1.6.3 Projekti vajalikud kooskõlastused: Kaitseministeerium, Transpordiamet, Maa- ja Ruumiamet, Päästeamet ning tehnovõrkude valdajad.
- 1.6.4 Enne ehitusloa taotluse esitamist sõlmida vajalikud servituudilepingud (sh Võsamets OÜ'ga).



1.6.5 Enne kasutusloa taotluse esitamist tuleb maatulundusmaa sihtotstarve muuta tootmismaa sihtotstarbeks.

## 1.7 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS

- 1.7.1 Projekt peab olema koostatud või kontrollitud vastavates projekteerimistöodes pädeva isiku poolt;
- 1.7.2 Projekt koostada vastavalt kehtivatele projekteerimismäärustele, Eesti Vabariigi õigusaktidele, standarditele, majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“, hea ehitustava;
- 1.7.3 Ehitusprojekti põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100.
- 1.7.4 Ehitusprojekti koostamisel arvestada maastikuanalüütilise eksperthinnanguga (koostas AB Artes Terrae OÜ) ja keskkonnamõju eelhinnanguga (koostas Lemma OÜ).

## 1.8 EHITUSLOA SAAMISEKS EHITUSPROJEKTI ESITAMINE

- 1.8.1 Ehitusloa taotlus esitada koos digitaalse vormistamise nõuetele vastava ehitusprojektiga ehitiste oluliste tehniliste andmete, ehitise koordinaatide ja riigilõivu maksekorralduse väljavõttega läbi ehitisregistri keskkonna ([www.ehr.ee](http://www.ehr.ee)) Haljala Vallavalitsusele;
- 1.8.2 Ehitusloa taotlemiseks tuleb täita ametkondade ja tehnovõrkude valdajate nõuded. Ehitusprojekti kooskõlastused menetleda läbi ehitisregistri, vajadusel taotleja hangib tarvilikud kooskõlastused ning kannab kõik kulud;
- 1.8.3 Ehitusloa taotluse läbivaatamise eest tasuda riigilõiv 30 eurot Haljala Vallavalitsuse arvele SEB Pank EE291010502009480009, Swedbank EE492200221011363010, LHV Pank EE327700771005278328 või Luminor pank EE989609601200031855;
2. Projekteerimistingimused kehtivad viis aastat.
3. Projekteerimistingimused ei anna õigust ehitamise alustamiseks.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
5. Korraldust on võimalik vaidlustada esitades vaide Haljala Vallavalitsusele või kaebuse Tartu Halduskohtule (Kooli tn 2a, Jõhvi) 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Anti Puusepp  
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Kristi Tomingas  
vallasekretär