

Tartu Linnavalitsus
Raekoja plats 1a (raekoda)
50089 Tartu
lv@tartu.ee, Liisa.Unt@tartu.ee

25.11.2021

SELGITUSTAOTLUS

Esitame käesoleva selgitustaotluse seoses Ilmatsalu Suurtiikide kinnistule päikeseelektrijaama rajamisega. Selgitustaotluse eesmärgiks on saada selgus edaspidise tegevuse kavandamisel.

1. ASJAOLUD

- 1.1. Tartu Linnavalitsus väljastas 27.04.2021 korraldusega nr 474 projekteerimistingimused Suurtiikide kinnistule päikeseelektrijaama püstitamiseks (edaspidi Projekteerimistingimused). Korralduses selgitati, et projekteerimistingimused ei ole KeHJS mõistes tegevusloaks, millele tuleb koostada eelhindang, kuid seoses mõjuga Natura 2000 võrgustiku alale on asjakohane selgitada võimalikud mõjud projekti võimalikult varases etapis. Keskkonnamõjude hindamise vajalikkuse tuvastamiseks on AS Kobras koostanud eelhindangu (töö nr 2020-262), mis ei välista alale päikeseelektrijaama rajamist ning seab leevendusmeetmed taotletu realiseerimiseks.
- 1.2. Projekteerimistingimuste p 1.3 kohaselt tuleb päikeseelektrijaama projekteerimisel lähtuda Tähtvere Vallavolikogu 21.07.2006. a määrusega nr 14 kehtestatud Tähtvere valla üldplaneeringust. Projekteerimistingimuste p 2 kohaselt on päikeseelektrijaam on lubatud rajada kuni 1/4 Suurtiikide kinnistu ulatuses ning arvestada tuleb alal kehtivate tegevuspiirangutega.
- 1.3. Keskkonnaamet on oma 29.03.2021 kirjas nr 6 3/21/5353-2 leidnud, et ta ei näe takistusi üldplaneeringus alale tootmismaa juhtotstarve määramiseks. Eelhindangut on täiendatud vastavalt Keskkonnaameti 20.11.2020 kirjas 7-9/20/14266-6 esitatud märkustele. Samuti selgitas Keskkonnaamet, et eelhindang on piisavalt põhjalik ja tugineb linnustiku osas tunnustatud ornitoloogi Jaanus Eltsi ekspertarvamusele, kelle pädevuses ei ole Keskkonnaametil põhjust kahelda. Keskkonnaameti käsutuses ei ole täiendavaid andmeid eelhindangu järelduste vaidlustamiseks. Seetõttu saab eelhindangu järeldustega nõustuda.
- 1.4. Tartu Linnavolikogu kehtestas 7. oktoobril 2021 Tartu linna üldplaneeringu 2040+, milles on ette nähtud Suurtiikide katastriüksusele tootmismaa juhtotstarve eesmärgiga kavandada kõiki 4 suuremat tiiki hõlmav päikeseenergial põhinev taastuvenergeetika rajatiste kompleks (päikeseelektrijaam, päikesepark).

2. KÜSIMUSED

▪ Küsimus 1

- 2.1. Projekteerimistingimuste kohaselt tuleb projekteerimisel lähtuda Tähtvere Vallavolikogu 21.07.2006. a määrusega nr 14 kehtestatud Tähtvere valla üldplaneeringust ja Tartu Linnavalitsuse 01.04.2021. a kirjas nr 9-6.2/LEN-21-015 toodust. Samas on Tartu linna üldplaneeringus 2040+ ette nähtud Suurtiikide katastriüksusele tootmismaa juhtotstarve eesmärgiga kavandada ulatuslik päikeseenergial põhinev taastuvenergeetika rajatiste kompleks. Projekteerimistingimused on kehtiv haldusakt, kuid selles viidatud Tähtvere valla üldplaneering ei ole enam kehtiv (PlanS § 93 lg 1). EhS § 12 lg 2 kohaselt peab ehitatav ehitis olema kooskõlas

üldplaneeringuga ja projekteerimistingimustega. Eeltoodust tulenevalt peab kavandatav ehitist ja ehitusluba olema kooskõlas kehtivate planeeringutega.

2.2. Kas päikeseelektrijaama projekteerimisel ja ehitusloa taotlemisel tuleb lähtuda Tartu linna üldplaneeringust 2040+?

▪ **Küsimus 2**

2.3. Projekteerimistingimuste p 2 kohaselt on päikeseelektrijaam lubatud rajada kuni 1/4 Suurtiikide kinnistu¹ ulatuses ning projekteeritavaks alaks on siinjuures märgitud valdav osa Suurtiikide maaüksusest. Projekteerimistingimustega on võimalik määrata lubatud suurim ehitusalune pind (EhS § 26 lg 4 p 4) ja projekteerimistingimustega ei määrata analoogselt detailplaneeringuga hoonestusala (vrd PlanS § 126 lg 1 p 2). Eeltoodust tulenevalt mõistame projekteerimistingimusi selliselt, et päikesepaneelide kui rajatiste alune pind võib olla kuni 1/4 katastriüksuse suurusest. Rajatisealune pind on rajatise maapealse osa ja maa-aluse osa projektsioon horisontaaltasapinnal.² Kavandatavate päikesepaneelide ja päikeseelektrijaama rajatiste alune maa pind on ca 35 hektarit, ehk kuni 1/4 Suurtiikide katastriüksuse suurusest. Päikesepaneelide ei paigaldada kinnistu külgedele ja Ilmatsalu Jõe ehituskeeluvööndisse, samuti on päikesepaneelide ridadel vahel 9-10 meetri laiused ristküliku kujulised platsid.

2.4. Kas kinnistu omanikul on võimalik projekteerida päikeseelektrijaam ja selle rajatised Projekteerimistingimuste alusel, kui rajatiste alune pind ei ületa 1/4 Suurtiikide katastriüksuse suurusest?

▪ **Küsimus 3**

2.5. Keskkonnaamet on oma 29.03.2021 kirjas nr 6 3/21/5353-2 leidnud, et ta ei näe takistusi üldplaneeringus alale tootmismaa juhtotstarbe määramiseks. Keskkonnaamet märkis, et eelhindangut on täiendatud vastavalt Keskkonnaameti 20.11.2020 kirjas 7-9/20/14266-6 esitatud märkustele. Samuti selgitas Keskkonnaamet, et eelhindang on piisavalt põhjalik ja tugineb linnustiku osas tunnustatud ornitoloogi Jaanus Eltsi ekspertarvamusele, kelle pädevuses ei ole Keskkonnaametil põhjust kahelda. Keskkonnaameti käsutuses ei ole täiendavaid andmeid eelhindangu järelduste vaidlustamiseks. Seetõttu saab eelhindangu järeldusetega nõustuda.

2.6. Kas päikesepargi projekteerimisel on võimalik aluseks võtta AS Kobras koostanud eelhindang (töö nr 2020-262), milles on hinnatud kogu päikeseelektrijaama projekti?

▪ **Küsimus 4**

2.7. Kas päikeseprojekti projekteerimine ja ehitusloa taotlemisel on vajalik täiendavate lepingute sõlmimine (servituudilepingud, isikliku kasutusõiguse lepingud) kinnistu omaniku ja Tartu linna vahel ja milline oleks nende sisu?

Palun võimalusel kirjale vastata kiiremini kui MSVS § 6 viidatud 30 päeva jooksul. Küsimuste korral palun võtta ühendust telefonil 52 79 501 või e-posti aadressil triin.kaurov@tgsbaltic.com.

Lugupidamisega

/digitaalselt allkirjastatud/
vandeadvokaat
Triin Kaurov

¹ Tegu on Suurtiikide katastriüksusega nr 83101:002:0003. Kinnistu reg.nr 1767504 koosseisu kuulub lisaks Kalatiikide katastriüksus nr 83101:002:0004, kuhu päikeseelektrijaama ei kavandata.

² Vt määruse "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused" § 19 lg 7. <https://www.riigiteataja.ee/akt/110062015008>