



Triin Kaurov  
Advokaadibüroo TGS Baltic AS  
triin.kaurov@tgsbaltic.com

Teie 26.11.2021  
Meie 06.12.2021 nr 9-6.2/LEN-21-015

## Vastus selgitustaotlusele

Olete esitanud selgitustaotluse Tartu Linnavalitsuse 27.04.2021. a korraldusega antud projekteerimistingimuste kohta. Palme vabandust vastuse viibimise pärast.

Anname selgitused esitatud küsimustele:

### **1. Kas päikeseelektrijaama projekteerimisel ja ehitusloa taotlemisel tuleb lähtuda Tartu linna üldplaneeringust 2040+?**

Ehitusseadustiku § 26 alusel on detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel olulise avaliku huviga rajatise ehitusprojekti koostamise aluseks projekteerimistingimused. Projekteerimistingimuste näol on tegemist kehtiva haldusaktiga ja ehitusprojekt peab vastama projekteerimistingimustele. Projekteerimistingimused peavad olema kooskõlas üldplaneeringuga. Projekteerimistingimused on välja antud ajal, mil kehtis Tähtvere valla üldplaneering ja tingimused vastavad üldplaneeringule. Projektlahendus peab olema kooskõlas Tähtvere valla üldplaneeringuga.

Tartu linna üldplaneering 2040+ sätteid ja tingimusi alal tegutsemiseks tuleb arvestada ulatuses, mida projekteerimistingimustes käsitletud ei ole. Antud juhul on selliseks täiendavaks soovitusena näiteks üldplaneeringu punkt 17.3.11, mis ütleb, et eelistada tuleb päikesepeakide maa-ala kaaskasutust, kuna see võimaldab efektiivsemat, loodussõbralikumat ning otstarbekamat maakasutust (väärusliku püsirohumaa kujundamine, niidukoosluste hooldamine, lammaste karjatamine, marjapõõsaistanduste rajamine, maitsetaimede kasvatamine).

### **2. Kas kinnistu omanikul on võimalik projekteerida päikeseelektrijaam ja selle rajatise projekteerimistingimuste alusel, kui rajatiste alune pind ei ületa ¼ Suurtiikide katastriüksuse suurus?**

Projekteerimistingimuste alusel on lubatud rajada päikeseelektrijaam, mis võib paikneda kuni 1/4 kinnistu ulatuses. Päikeseelektrijaam on funktsionaalselt koos toimivate rajatiste ehituslik kompleks, mida käsitletakse loamenetluses ühe ehitisena. Projekteerimistingimuste motivatsiooniosas on toodud selgitus, et päikeseelektrijaama rajamine avalikus kasutuses mitteoleva veekogude maale on võimalik seoses Tähtvere üldplaneeringu seletuskirjas toodud klausliga, mis lubab funktsionaalse tsooni põhiotstarbele lisaks kõrvalotstarbeid kuni 1/4 ulatuses.

Päikeseelektrijaama pindala arvutamisel tuleb lähtuda enamast kui lihtsalt rajatise pinna suuruselt. Küsimuses märgitud 9-10 m laiused vaheplatsid on päikesepaneelide tööks talitluslikult vajalikud ning muud (kinnistu põhiotstarbele omased) tegevused nendel aladel on tugevasti kitsendatud või võimatud. Seda asjaolu tõendab ka nende vahetükkide hooldamise vajadus. Paralleeli võib siinkohal tuua horisontaalse maaküttesüsteemi pinna ja pindala arvutamisel. Ühel juhul on tulemuseks soojuskandevedeliku torustiku pikkus korrutatuna selle läbimõõduga, mis moodustaks marginaalse suuruse võrreldes reaalse olukorraga, mis on vajalik süsteemi tööks. Seega kuuluvad vaheplatid päikeseelektrijaama mahtu, sest nendeta pole võimalik süsteemi toimimine ning nendel aladel pole võimalik kinnistu põhiotstarbekohane kasutus.

Selgitame, et juhul kui päikeseelektrijaama territoorium katab projektlahenduses Suurtiikide kinnistust rohkem kui 1/4, ei ole lahendus projekteerimistingimustega kooskõlas.

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

ASi Kobras töö on igati põhjalik ja selle pädevuses ei ole kahtlusi. Kuid see töö ei ole koostatud konkreetse projektlahenduse kohta. Märgime, et Keskkonnaamet on andnud oma nõusoleku üldplaneeringus juhtotstarbe muutmiseks, mitte aga tegevusloa välja andmiseks. Tulenevalt projekteerimistingimustes toodust tuleb projektlahenduse koostajal järgida eelhindangus toodud ettepanekuid ja leevendusmeetmeid, kuid see ei välista (ega tingi) täiendava konkreetse eelhindamise vajalikkust konkreetsele projektlahendusele tegevusloa taotlemisel.

Selgitame, et projekteerimistingimused ei ole KeHJS mõistes tegevusloaks, millele tuleb koostada eelhindang või hinnata keskkonnamõju hindamise vajalikkust taotletu realiseerimiseks. Lõpliku eelhindangu või keskkonnamõju hindamise vajadust hinnatakse vastava tegevusloa (ehitusluba koos projektdokumentatsiooniga) taotlemisel.

**4. Kas päikesepargi projekteerimisel ja ehitusloa taotlemisel on vajalik täiendavate lepingute sõlmimine (servituudilepingud, isikliku kasutusõiguse lepingud) kinnistu omaniku ja Tartu linna vahel ja milline oleks nende sisu?**

Linn on maaomanikule teada andnud soovist leida viis, kuidas määrata avalikku kasutusse Suurtiikide kinnistust läbi viiv matkarada. Projekteerimistingimustega on määratud, et projektlahenduses tuleb eraldi näidata avalikku kasutusse antava matkaraja maa-ala, kuid matkaraja avalikku kasutust ja päikeseelektrijaama rajamist ei ole seatud omavahel tingimuslikku seosesse. Päikeseelektrijaama rajamine on võimalik juhul, kui projektlahenduses on muuhulgas näidatud matkaraja avaliku kasutuse maa-ala ja sellele juurdepääsu ei ole takistatud.

Päikeseelektrijaama teenindamiseks võib olla vajalik tehnotaristu rajamine ka linnale kuuluvatele katastriüksustele (teemaad). Avalikes huvides ja võrguettevõttele kuuluvatele tehnovõrkudele on vajalik sundvalduse seadmise taotlemine. Eraomanikule kuuluma hakkavate tehnovõrkude rajamiseks tuleb nende omanikul taotleda isikliku kasutusõiguse seadmist. Mõlemad toimingud tehakse ehitusloa saanud projektlahenduse alusel.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Mati Raamat

inseneriteenistuse juhataja - linnainsener osakonnajuhataja asetäitja

Liisa Unt

736 1157 Liisa.Unt@tartu.ee