



RÕUGE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Rõuge

..... märts 2022 nr 2-3/

Avatud menetlusega projekteerimistingimuste väljastamine Rõuge vallas Varstu alevikus Kesk tn 30 maaüksuse päikeseelektrijaama ehitusprojekti koostamiseks

Solar Wheel OÜ (registrikood 14686917) kontaktisik Jaanus Tõnissaar esitas 25.01.2022 Rõuge Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotluse nr 2211002/00746 (registreerimisnumber ehtisregistrist) ehitusloakohustusliku rajatise rajamise ehitusprojekti koostamiseks Rõuge vallas Varstu alevikus Kesk tn 30 maaüksusele (katastritunnus 86501:003:0400, kinnistu registriosa number 1425841). Kinnistusraamatu andmetel on projekteeritava ehitise asukoha kinnisaja omanik Aivar Adamson.

Projekteerimistingimuste taotluse kohaselt soovitakse maaüksusele rajada ehitusloakohustuslik tootmisrajatis, milleks on päikeseelektrijaam. Päikeseelektrijaam kavandatakse rajada maaraamil võimusega kuni 15 kW ja ehitusaluse pindalaga ligikaudu 75 m². Päikeseelektrijaam rajatakse oma majapidamise elektrienergia varustuskindluse tagamiseks. Projekteerimistingimuste taotluse juurde on lisatud kavandatava päikeseelektrijaama asukohaskeem.

Projekteeritava ehitise asukoha maaüksusel asub ehtisregistri andmetel olemasolev elamu ja kolm abihoonet ning teenindavad rajatised. Maaüksuse maakasutse sihtotstarve on 100% elumumaa. Maaüksus on valdavalt kaetud haritava maa, õuema ja looduliku lageala kõlvikutega. Maaüksus piirneb lääneküljest avalikult kasutatava Kesk tänavaga (kohalik tee nr 8650223). Päikeseelektrijaama kavandatav asukoht ei jää Kesk tn 30 oleva hoonestuse suhtes avalikult kasutatava tänava poolsele alale. Projekteeritava rajatise aukoht paikneb maaüksusel haritava maa kõlvikul õuema kõlviku vahetus läheduses.

Rajatava ehitise asukohas puuduvad avalik-õiguslikud kitsendused. Rajatava ehitise aukoht paikneb Varstu alevikus tiheasutusosalal. Piirkonnas kehtiva Varstu valla üldplaneeringu mis on kehtestatud Varstu Vallavolikogu 18.11.2008 määrusega nr 9, kohaselt väikeelamumaa juhtfunktsiooniga alal.

Ehitusseadustiku § 12 lõike 1 kohaselt tuleb ehitada ehitusprojekti kohaselt, järgides ehitise ja ehitamise kohta kehtivaid nõudeid. Sama seaduse § 12 lõike 2 kohaselt peab ehitatav ehtis, asjakohasel juhul ka ehitamine, olema kooskõlas ehitise asukohaga seonduvate kitsenduste ja planeeringuga. Detailplaneeringu puudumisel peab ehitatav ehtis olema kooskõlas üldplaneeringuga ja projekteerimistingimuste olemasolu kohustuse korral ka projekteerimistingimustega.

Ehitusseadustiku § 26 lõike 1 kohaselt on projekteerimistingimused vajalikud ehitusloakohustusliku olulise avaliku huviga rajatise ehitusprojekti koostamiseks, kui puudub detailplaneeringu koostamise kohustus. Ehitusseadustiku seletuskirja kohaselt ei ole olulise rajatise definitsiooni seaduses sätestatud, mistõttu on mõistele sisu andmine igakordne konkreetsest ehitisest lähtuv kaalutusotsus. Ehitise oluline avalik huvi võib muuhulgas tuleneda selle ruumilisest mõjust, mis võib esineda rajatise suuruse, kõrguse või muu füüsilise parameetri tõttu. Päikeseelektrijaama puhul on tegu rajatise, millel on ruumiline mõju tulenevalt selle suurusest ja visuaalsest domineerimisest maastikul. Eelnevalt tulenevalt võib päikeseelektrijaama pidada ehitusseadustiku mõistes olulise avaliku huviga rajatiseks.

Projekteeritav ehitis paikneb alevikus tiheasutusosal, kus on planeerimisseaduse kohaselt detailplaneeringu koostamise kohustus. Planeerimisseaduse § 125 lg 1 punkti 3 kohaselt on Detailplaneeringu koostamine on nõutav alevikes ehitusloakohustusliku olulise avaliku huviga rajatise püstitamiseks. Planeerimisseaduse § 125 lõige 5 annab võimaluse kohaliku omavalitsuse üksusel lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi.

Rõuge Vallavalitsus leiab, et päikeseelektrijaam on võimalik rajada ilma detailplaneeringut koostamata, sest päikesepaneelid paigaldatakse haritava maa kinnistuosal, olemasoleva hoonestuse lähedusse. Kavandatava ehitise asukoha maaüksuse maakasutuse otstarve on elumumaa ning ehitis on elamut ja selle abihooneid teenindav rajatis. Samuti on kõik naaberkrundid kasutusel väikeelamumaana. Päikeseelektrijaamale ehitusõiguse andmine ei halvenda väljakujunenud keskkonda ega ole vastuolus õigusaktide või valla arengusuundadega.

Kuivõrd päikeseelektrijaam on oma olemuselt visuaalselt reostav ja olemasolevast arhitektuurist eristuv rajatis, on oluline tagada piirnevate kinnisasjade omanike huvide kaitse päikeseelektrijaamast tuleneva visuaalse reostuse suhtes. Et tagada vastavate isikute huvide kaitse, on oluline kaasata piirnevate kinnisasjade omanikud projekteerimisse ning vajadusel näha ehitusprojektiga ette varjestav haljastus (igihaljas hekk vms). Varjestav haljastus peab olema täiskasvanuna vähemalt 1,7 m kõrge või selline, et päikeseelektrijaam on vaateliselt varjatud. Varjestav haljastus peab olema istutamise hetkel vähemalt 1,5 m kõrge. Varjestav haljastus peab paiknema paneelidega samal katastriüksusel, kui ei ole naaberkinnistu omanikuga teisi kokkuleppeid.

Ehitusseadustiku § 26 lõike 2 punkti 1 kohaselt annab pädev asutus projekteerimistingimused ehitusloakohustusliku olulise avaliku huviga rajatise püstitamiseks või rajamiseks. Projekteerimistingimuste taotluses kavandatav tegevus on ehitusseadustiku lisa 1 kohaselt ehitusloakohustuslik, kuivõrd projekteeritakse elektritootmisrajatist. Vastavalt ehitusseadustiku §-le 28 on projekteerimistingimuste väljastamiseks pädev asutus kohalik omavalitsus. Projekteerimistingimuste taotluse läbivaatamise ja projekteerimistingimuste andmise menetluse käigus kontrollib Rõuge Vallavalitsus tulenevalt ehitusseadustiku § 26 lõikest 3 muuhulgas seda, kas projekteerimistingimuste andmine ei oleks vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga.

Ehitusseadustiku § 31 lõige 1 annab pädevale asutusele õiguse otsustada, kas projekteerimistingimuste andmine on vajalik korraldada avatud menetlusena. Kuivõrd ehitis kavandatakse Rõuge alevikku, mis on tiheasutusega ala, ning ehitise puhul on tegemist rajatise, mis avaldab oma olemuselt lähipiirkonnale visuaalset müra, otsustas Rõuge Vallavalitsus 02.02.2021 istungil protokollilise otsusega korraldada projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena, kaasates projekteerimistingimuste andmise menetlusse laiema

avalikkuse ning tagades seeläbi puudutatud isikute huvide parema kaitse.

Ehitusseadustiku § 31 lõike 2 kohaselt koostab pädev asutus projekteerimistingimuste eelnõu, korraldab selle kohta eelkõige elektroonilise arvamuste kogumise ja eelnõu kooskõlastamise. Tulenevalt ehitusseadustiku § 31 lõikest 4 esitab pädev asutus projekteerimistingimuste eelnõu vajaduse korral kooskõlastamiseks asutusele, kelle seadusest tulenev pädevus on seotud projekteerimistingimuste taotluse esemega ning arvamuse avaldamiseks asutusele või isikule, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitamine puudutada. Pädev asutus annab kooskõlastamiseks või arvamuse avaldamiseks kuni kümme päeva. Ehitusseadustiku § 31 lõike 3 kohaselt kaasab pädev asutus menetluses taotluses märgitud kinnisasja omaniku, kui taotlust ei ole esitanud omanik, ja vajaduse korral kinnisasjaga piirneva kinnisasja omaniku.

Rõuge Vallavalitsus korraldab projekteerimistingimuste eelnõu avaliku väljapaneku Rõuge valla veebilehel ajavahemikul 11.-25.03.2022 ning määras kirjalike ettepanekute ja põhjendatud vastuväidete esitamise tähtajaks 25.03.2022. Avalikust väljapanekust ja võimalusest esitada projekteerimistingimuste eelnõu kohta ettepanekuid ja põhjendatud vastuväiteid informeeriti Rõuge valla veebilehel ja maakonnalehes „Võrumaa Teataja“ 10.03.2022. Projekteerimistingimuste andmise eelnõu avalikust menetlusest ja võimalusest esitada eelnõule arvamus ja vastuväiteid teavitas Rõuge Vallavalitsus piirnevate kinnisasjade omanikke oma [10.03.2022 kirjaga nr](#)

Kirjalike ettepanekute esitamise tähtajaks esitati ...[eelnõu täieneb vastavalt tagasisidele](#).

Haldusmenetluse seaduse § 50 sätestab tingimused asja arutamiseks avalikul istungil. Sama paragrahvi lõike 2 punkti 1 kohaselt võib õigusakti andmise otsustada ilma avalikul istungil arutamiset, kui tähtaja jooksul ettepanekuid või vastuväiteid ei esitatud ja menetlusosalised loobusid asja arutamisest avalikul istungil. Rõuge Vallavalitsus märkis avatud menetluse teates, et avalikule istungile mitte registreerumist loetakse istungil osalemisest loobumiseks. Kuivõrd avatud menetluse teadetes Rõuge Vallavalitsuse poolt määratud tähtajaks ei laekunud ühtegi avalikul istungil osalemise registreerumist ning avatud istuni toimumisele ei ilmunud ka kohale ühtegi isikut, siis avalikku istungit läbi ei viidud.

Rõuge Vallavalitsus on kontrollinud, et kavandatava ehitustegevuse ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimuste andmine ei ole vastuolus õigusaktide, isikute õiguste ega avaliku huviga.

Tuginedes eeltoodule ning võttes aluseks planeerimisseaduse § 125 lõike 5, ehitusseadustiku § 26 lõike 2 punkti 1, § 28, § 31 lõike 2 ja § 33 lõike 1, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punkti 2 ning Rõuge Vallavolikogu 30.01.2018 otsuse nr 1-3/8 „Rõuge Vallavalitsusele ülesannete delegeerimine“ punkti 1.2

annab Rõuge Vallavalitsus korralduse:

1. Anda projekteerimistingimused Rõuge vallas Varstu alevikus Kesk tn 30 maaüksusele (katastritunnus 86501:003:0400, kinnistu registriora number 1425841) päikeseelektriijaama rajamise ehitusprojekti koostamiseks vastavalt korralduse lisale.
2. Projekteerimistingimused kehtivad ehitusprojekti koostamiseks ja ehitusloa taotlemiseks viis aastat alates käesoleva korralduse teatavakstegemisest.
3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

4. Korralduse peale võib esitada Rõuge Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saada või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras ja tähtaegadel.

(allkirjastatud digitaalselt)

Britt Vahter
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Mairi Raju-Toots
vallasekretär

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

Rõuge vallas Varstu alevikus Kesk tn 30 maaüksusele
päikeseelektrijaama rajamise ehitusprojekti koostamiseks

1. PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE VÄLJASTAMISE ALUS:

Solar Wheel OÜ (registrikood 14686917) kontaktisik Jaanus Tõnissaar esitas 25.01.2022 Rõuge Vallavalitsusele projekteerimistingimuste taotluse nr 2211002/00746 (registreerimisnumber ehitisregistrist) detailplaneeringu kohustuse puudumisel ehitise rajamiseks.

2. PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE ANDJA:

Asutus: Rõuge Vallavalitsus

Asutuse registrikood: 77000217

Ametniku nimi: Krislyn Prants (525 3907, planeering@rauge.ee)

Ametniku ametinimetus: planeeringu- ja ehitusspetsialist

3. ÜLDANDMED:

3.1. Asukoht: Rõuge vald Varstu alevik Kesk tn 30 maaüksus (katastritunnus 86501:003:0400, kinnistu registriosa number 1425841).

3.2. Katastriüksuste andmed:

- Elamumaa 100%;
- Pindala 7965 m²;
- Ehitisregistri andmetel asub katastriüksusel olemasolev elamu ja abihooned (kokku 4 hoonet).

3.3. Kavandatava ehitise asukoha avalik-õiguslikud kitsendused: puuduvad.

4. ARVESTAMISELE KUULUVAD STRATEEGILISED DOKUMENDID

4.1. Riigihalduse ministri 13.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/81 kehtestatud Võru maakonnaplaneering 2030+.

4.2. Varstu Vallavolikogu 18.11.2008 määrusega nr 9 kehtestatud Varstu valla üldplaneering.

5. PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE SISU:

5.1. Projekteeritav ehitis: päikeseelektrijaam.

5.2. Kasutamise otstarve: 23029 - muu energiatööstuse rajatis, kasutamise otstarve vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu”.

5.3. Suurim lubatud arv maa-alal: projekteerimistingimustega on lubatud rajada päikeseelektrijaam oma majapidamise tarbeks.

- 5.4. Asukoht: vastavalt projekteerimistingimuste taotlusele lisatud asendiskeemile. Päikesepaneelid ei tohi olla naaberkinnistu piirile lähemale kui 4 m (välja arvatud kokkuleppel vastava naaberkinnistu omanikuga). Täpne paigutus lahendada projekteerimise käigus.
- 5.5. Lubatud suurim ehitisealune pind: kuni 75 m².
- 5.6. Kõrgus ja vajaduse korral sügavus: ehitise kõrgus kuni 3 m.
- 5.7. Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused: päikesepaneelid ei tohi peegeldada päikesevalgust naaberkinnistutele.
- 5.8. Maa-alal asuvate ehitiste teenindamiseks vajaliku ehitise võimalik asukoht: rajatava ehitise teenindamiseks vajalikud ehitised projekteerida vastavalt vajadusele, arvestades lähialal paiknevaid avalik-õiguslikke kitsendusi.
- 5.9. Ehitusuuringu tegemise vajadus: asendiplaani koostamiseks kasutada hetkeolukorrale vastavat alusplaani. Asjakohasel juhul peab asendiplaani olema koostatud kooskõlas keskkonnaministri 28.06.2013 määrusega nr 50 „Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord“. Uuringute teostaja peab vastama ehitusseadustiku §-des 21-23 sätestatud nõuetele. Ehitusgeoloogiliste uuringute vajaduse määrab projekteerija.
- 5.10. Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted:
- 5.10.1 Ehitusprojektiga lahendada rajatavale ehitisele juurdepääs.
- 5.10.1. Vajadusel näha projektiga ette varjestav haljastus (igihaljas hekk vms). Varjestav haljastus peab olema täiskasvanuna vähemalt 1,7 m kõrge või selline, et päikeseelektrijaam on vaateliselt varjatud. Varjestav haljastus peab olema istutamise hetkel vähemalt 1,5 m kõrge. Varjestav haljastus peab paiknema paneelidega samal katastriüksusel, kui ei ole naaberkinnistu omanikuga teisi kokkuleppeid. Varjestava haljastuse rajamine ja edaspidine hooldus peab olema kajastatud ehitusprojektis.
- 5.10.2. Maapinnale paigaldatud päikesepaneelide hooldamisel on keelatud kasutada taimemürke.

6. INSENER-TEHNILISED NÕUDED:

- 6.1. Projekteeritava ehitise kavandamisel tuleb lähtuda ehitusseadustiku §-dest 7-11 ning teistest valdkonna õigusaktidest.
- 6.2. Ehitusprojekti koostaja: peab vastama ehitusseadustiku §-des 21-23 sätestatud tingimustele.
- 6.3. Nõuded ehitusprojektile:
- 6.3.1. ehitusprojekt peab vastama ehitusseadustiku § 13 lõikes 3 kehtestatud nõuetele, heale projekteerimistavale, kehtivatele standarditele ja projekteerimismõnudele;
- 6.3.2. päikeseelektrijaam peab vastama õigusaktidega kehtestatud elektromagnetilise ühilduvuse nõuetele ja asjakohastele standarditele (ehitusseadustiku § 120 lõige 1 punkt 3, § 11 lõige 2 punkt 9, majandus- ja taristuministri 14.07.2015 määruse nr 91 „Elektriseadmele esitatavad ohutuse nõuded ning elektriseadmele ja elektripaigaldisele esitatavad elektromagnetilisele ühilduvuse nõuded ja vastavushindamise kord“ 2. peatükk).
- 6.3.3. Ehitusprojektis näidata tehnovõrkudest tulenevad kitsendused või servituudivajadusega alad.
- 6.3.4. Ehitusprojektis näidata olemasolevad ja planeeritud tehnovõrgud ja nende kaitsevööndid. Uute trasside projekteerimisel näidata liitumised kuni liitumispunktini.
- 6.4. Ehitusprojekti koostamiseks hankida tehnilised tingimused elektrivõrgu valdajalt.

6.5. Ehitusprojekti staadium: ehitusloa taotlemisel esitab ehitusloa taotleja ehitusprojekti põhiprojekti staadiumis.

7. EHITUSPROJEKTI VORMISTAMINE, KOOSKÕLASTAMINE JA ESITAMINE:
Ehitusprojekt vormistada vastavalt ehitusseadustiku § 14 nõuetele ja ehitusseadustiku § 13 lõik 3 alusel kehtestatud määrusele.

7.1. Ehitusprojekt kooskõlastatakse ehitusprojekti koostaja poolt:

- Tehnovõrkude valdajatega

7.2. Ehitusloa andja kooskõlastab ehitusloa andmise: vajadus puudub.

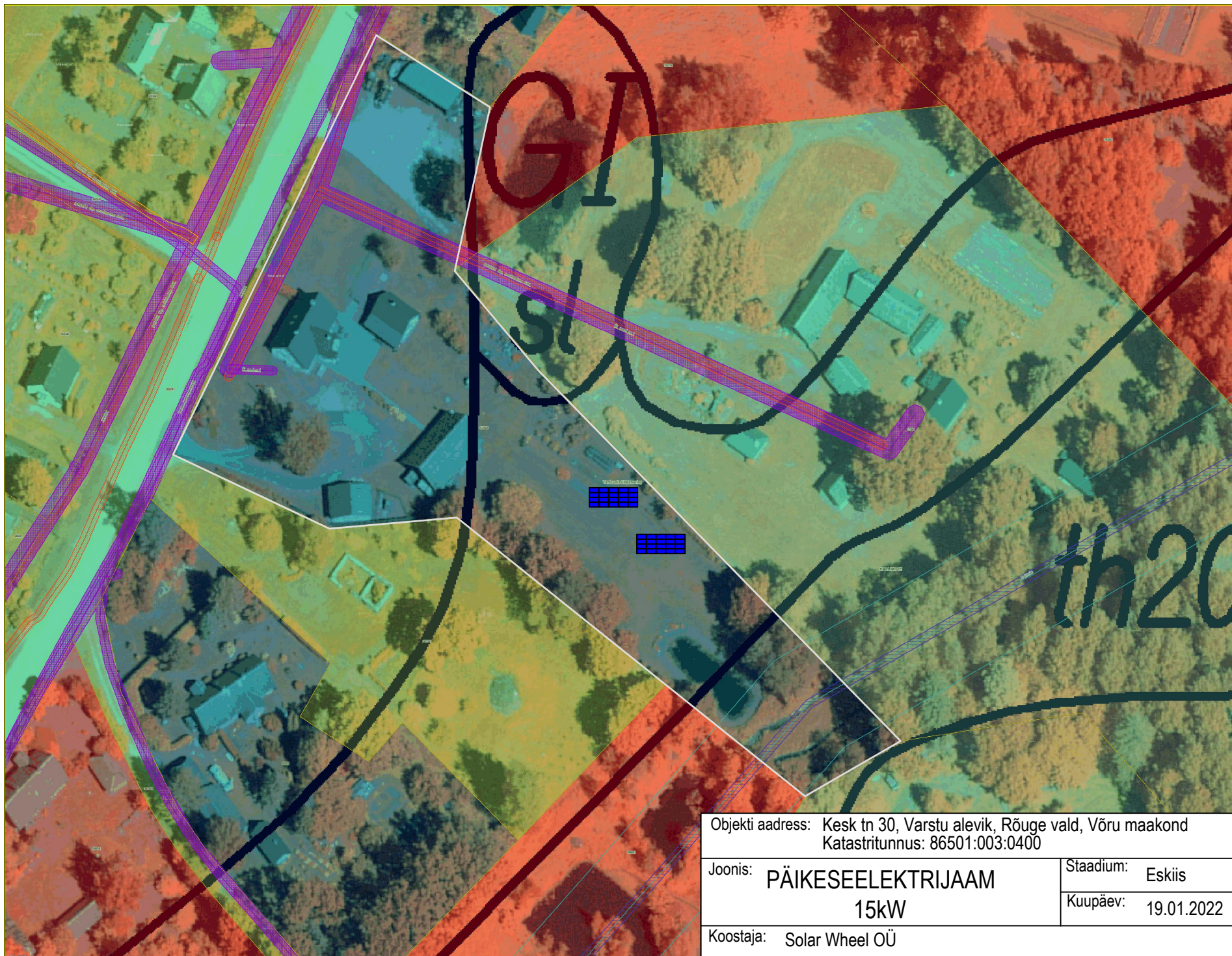
Koos ehitusloa taotlusega esitada Rõuge Vallavalitsusele kooskõlastustega ehitusprojekt digitaalselt riikliku ehitisregistri kaudu. Ehitusprojekti esitamisel paber kandjal peab see olema esitatud originaalallkirjadega arhiveerimiskõlblikus vormis (A4 formaat, kartongkaaned). Kui ehitusprojekti koosseisus on esitatud dokumentide ära kirju, siis tuleb lisada viide originaaldokumentide säilitamise kohale.

8. ERINÕUDED:

Projekteerimisel teha koostööd piirnevate kinnisasjade omanikega ja kinnistute, millel asuvalt hoonestuselt avaneb vaade rajatavale päikeseelektrijaamale, omanikega ning vajadusel näha projektiga varjestava haljastuse rajamine. Projekteerimisel tehtud koostöö peab olema esitatud projekti koosseisus kirjalikult. Kui ehitise või selle osad (sh teenindavad rajatised) ulatuvad piirnevale kinnisasjale, on vajalik vastava kinnisasja omaniku nõusolek ning asjakohasel juhul ka notariaalse isikliku kasutusõiguse seadmine. Nimetatud koostöö ja õiguslikud toimingud on eelduseks ehitisele ehitusloa andmisel.

Juhul kui projektiga nähakse ette varjestava haljastuse rajamine, on ehitisele kasutusloa andmise eelduseks varjestava haljastuse olemasolu. Juhul kui varjestava haljastuse rajamine ei ole võimalik tulenevalt aastaajast, siis tuleb ehitusprojekti koosseisus esitada varjestava haljastuse rajamise ajakava, ning ehitisele väljastatakse kasutusluba tingimuslikult – st, et varjestav haljastus tuleb rajada ehitusprojekti ettenähtud ajakava kohaselt.

Projekteerimistingimused lisada ehitusprojekti koosseisu. Projekteerimistingimused kehtivad vastavalt ehitusseadustiku § 33 lõikele 1 viis aastat alates nende väljastamise kuupäevast.



Objekti address: Kesk tn 30, Varstu alevik, Rõuge vald, Võru maakond
Katastritunnus: 86501:003:0400

Joonis: **PÄIKESEELEKTRIJAAM**
15kW

Stadium: Eskiis

Kuupäev: 19.01.2022

Koostaja: Solar Wheel OÜ