



KOHILA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

EELNÕU

Kohila

___. juuli 2021 nr __

Projekteerimistingimuste andmine

Kohila Vallavalitsusele esitati läbi ehtisregistri Aandu külas, Nonni (katastritunnus 31701:004:0133, pindala 16 ha, sihtotstarve 100% maatulundusmaa) kinnistule projekteerimistingimuste taotlus nr 2111002/07208 kuni 5 MW võimsusega päikeseelektrijaama rajamiseks.

Taastuvenergeetika suurema osakaalu saavutamine energiavarustuses kuulub üleriigilise planeeringu "Eesti 2030+" kohaselt energeetikavaldkonna peamiste eesmärkide hulka. Üleriigilise planeeringu Eesti 2030+ järgi on oluline riigi energiajulgeoleku tagamiseks keskenduda rohkem hajutatumale piirkondlikule energiatootmisele. Hajaenergeetika võimaldaks ära kasutada ka kohalikke energeetilisi ressursse: päike, tuul, biomass, maasoojus jne.

Rapla maakonnaplaneering 2030+ kohaselt on päikeseenergia tootmisel eelistatud vähem väärtuslikke alasid maatulundusmaadel. Nonni kinnistu ei paikne rohelises võrgustikus, aga paikneb väärtuslikul põllumajandusmaal.

Vastavalt Kohila valla üldplaneeringule (kehtestatud Kohila Vallavolikogu 20.07.2006 otsusega nr 86) on Nonni kinnistu juhtotstarve looduslik haljasmaa, kus võivad paikneda üksikud paikkonda sobivad elu-, ühiskondlikud- ja tootmishooned. Kohila valla üldplaneeringu kohaselt toimub arendus- ja ehitustegevus hajaasustusaladel üldjuhul läbi projekteerimistingimuste ja läbi maakasutuse sihtotstarbe muudatuste maakatastris.

Ehitusseadustiku § 31 lõike 1 kohaselt otsustab pädev asutus keskkonnamõju hindamise algatamise vajaduse. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 3 lõike 1 kohaselt on keskkonnamõju hindamine kohustuslik tegevusloa taotlemisel ning sama seaduse § 7 järgi loetakse tegevusloaks ehitusluba. Projekteerimistingimused on ehitusloa menetluses esitatava ehitusprojekti koostamise aluseks, mistõttu keskkonnamõju kaalumise projekteeerimistingimuste menetluse raames teenib keskkonnaseadustiku üldosa seaduse paragrahvis 8 nimetatud keskkonna tervikliku kaitse põhimõtte rakendamist.

Kavandatav päikeseelektrijaama rajamine ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse paragrahvi 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste hulka, samuti pole tegevust nimetatud tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelus. Kavandatav tegevus ei avalda olulist keskkonnamõju Natura 2000 võrgustiku alale või kaitstavale loodusobjektile;

kavandatava tegevusega kaasnevate avariiolekordade tõenäosus ei erine tavapärasest ehitustegevusest, samuti ei paikne vahetuses läheduses suure keskkonnariskiga objekte, mis kavandatavat tegevust mõjutada võiksid.

Juhul, kui projekteerimise käigus ilmneb keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes olulise keskkonnamõju tekkimise võimalus, tuleb huvitatud isikul esitada Kohila Vallavalitsusele keskkonnamõtjude eelhindang, mille põhjal võib vallavalitsus algatada keskkonnamõju hindamise.

Ehitusseadustiku § 31 lõike 1 kohaselt otsustab pädev asutus projekteerimistingimuste andmise menetluse korraldamise avatud menetlusena. Haldusmenetluse seaduse § 46 lõike 1 kohaselt võib haldusorgan avatud menetluse põhjendatud juhtudel läbi viia kui see on vajalik asja lahendamiseks ega kahjusta oluliselt menetlusosaliste huve. Kohila Vallavalitsuse hinnangul on kuni 5 MW päikeselektrijaama püstitamise laiemapõhjalist kaasamist eeldav olulise avaliku huviga tegevus, millest tulenevalt on antud juhul avatud menetluse läbiviimine põhjendatud.

Projekteerimistingimuste eelnõu avalikustati Kohila valla ajalehe juunikuu (23. juuni 2021) numbris ning Kohila valla kodulehel. Avalikustamise periood kestis 02. juulist kuni 11. juulini 2021. Vastavalt ehitusseadustiku § 31 lõikele 4 esitas Kohila Vallavalitsus eelnõu arvamuse avaldamiseks isikutele ja asutustele, kelle õigusi ja huve võib taotletav ehitist või ehitamine puudutada. Puudutatud isikuid teavitati *Kohila Vallavalitsuse* __.06.2021 kirjaga nr 7-5/__.

Võttes aluseks ülaltoodu, ehitusseadustiku § 28, § 26 lõikest 1, lõike 2 punktist 1, lõikest 4, § 31 lõikest 1, § 33, haldusmenetluse seaduse § 46 lõikest 1, § 50 lõike 2 punktist 1, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 2² ja § 3 ning esitatud projekteerimistingimuste taotlust nr 2111002/07208

1. Anda projekteerimistingimused PT-035-21 kuni 5 MW võimsusega päikeselektrijaama ligikaudu 16 ha suurusele alale ehitusprojekti koostamiseks aadressil Nonni (katastritunnus 31701:004:0133), Aandu küla, Kohila vald, Raplamaa (lisa 1).

2. *Mitte algatada projekteerimistingimuste menetluse raames keskkonnamõju hindamist. Edasise tegevuse käigus olulise keskkonnamõju ilmnemisel algatakse keskkonnamõju hindamine.*

3. Korralduse peale võib esitada Kohila Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saama või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Uku Torjus
Vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Anu Suviste
Vallasekretär

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED PT-035-21

____ . 07 . 2021 a.¹

1. Ehitustegevuse liigi täpsustus: ehitise püstitamine.

2. Projekteerimistingimuste andja

Asutus: Kohila Vallavalitsus; asutuse registrikood: 75018851;
ametniku nimi: Sille Rõõmus; ametniku ametinimetus: vallaarhitekt.

3. Taotluse andmed

Liik: detailplaneeringu kohustuse puudumisel; PT-035-21; kuupäev 13.05.2021.

**4. Ehitamisega hõlmatavate kinnisasjade andmed, sh katastritunnused ja koha-
aadressid:**

Maatulundusmaa; katastritunnus 31701:004:0133, pindala 22,43 ha, Nonni, Aandu küla, Kohila vald, Raplamaa.

5. Üldist:

- 5.1. Ehisregistri andmetel on kinnistu hoonestamata, kuid registri andmetel paikneb kinnistul puurkaev (ehitisregistri kood 221342234). Keskkonnaregistris puurkaevu kohta andmed puuduvad;
- 5.2. Nonni kinnistu juhtotstarve vastavalt Kohila valla üldplaneeringule (kehtestatud Kohila Vallavolikogu 20.07.2006 otsusega nr 86) on looduslik haljasmaa, kus võivad paikneda üksikud paikkonda sobivad elu-, ühiskondlikud- ja tootmishooned. Kohila valla üldplaneeringu kohaselt toimub arendus- ja ehitustegevus hajaasustusaladel üldjuhul läbi projekteerimistingimuste ja läbi maakasutuse sihtotstarbe muudatuste maakatastris;
- 5.3. Kinnistu jääb kaitsmata põhjaveega alale;
- 5.4. Kinnistut läbib lääne ida suunaliselt elektriõhuliin, KP1228175, kaitsevööndiga (25+25 m liini teljest);
- 5.5. Nonni kinnistule ulatub ka Pähklisalu kinnistul asuva puurkaevu, PRK0030158, hooldusala (10 m);
- 5.6. Ehitusprojektiga nähakse ette kuni 5 MW võimsusega päikeseelektrijaama püstitamine ning lahendatakse muu kinnistuga seotud ehitustegevus.

6. Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

- 6.1. Projekteeritav objekt: kuni 5 MW võimsusega päikeseelektrijaama ehitusprojekti koostamine. Lubatud hoonestusala vastavalt skeemile lisa 2;
- 6.2. Rajatis kavandada kinnistule kitsendusi arvestades ja mitte lähemale kui 4 m kinnistu piirist. Pargi rajamisel arvestada ka juurdepääsuga nõ pargi kaugemasse nurka hooldustööde tarbeks;
- 6.3. Rajatise kasutamise otstarbed; 23029 (muu energiatööstuse rajatis), 22149 (muu elektrienergia ülekandeliiniga seotud rajatis);
- 6.4. Rajatise kõrgus - kuni 3 m;
- 6.5. Näha ette päikeseelektrijaama ja selle ümbruse taimekaitsevahendite vaba hooldus;
- 6.6. Juurdepääs: 11220 Kernu-Kohila teelt olemasoleva mahasõidu kaudu;
- 6.7. Piirdeaed lubatud vajadusel rajada kuni 2 m kõrgune, läbipaistev ja ainult nõ päikesepargi ümber. Piirdeaed rajada väikeloomade liikumise tagamiseks maapinnast piisavalt kõrgele

¹ Projekteerimistingimuste andmise päev, kuu ja aasta.

või piisava võrgusilma suurused. Piirdeaia või värava rajamiseks, mille ehitamisega kaasnevad kaevetööd (alates 30 cm sügavuselt), tuleb esitada ehitusprojekt ja ehitusteatis. Projekti koosseisus esitada nii vaate- kui ka lõikejoonis. Piirdeaegade rajamisel kanda asendiplaanile piirdeaia ja väravate asukoht;

- 6.8. Projekti aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab projekti koostada ja kontrollida. Kõik projektiga kavandatud peab jääma mõõdistatud alusele;
- 6.9. Maakatastriseaduse paragrahv 18 lõike 1 punkti 3 kohaselt taotleda peale ehitusloa saamist katastriüksuse sihtotstarbe muutmine vastavalt ehitise kasutamise otstarbele (maatulundusmaa - osaliselt tootmismaaks);
- 6.10. Kui kinnistul asub puurkaev, tuleb see enne planeeritava tegevuse algust lammutada vastavalt keskkonnaministri 09.07.2015 määrusele nr 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteatis, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteatis, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid“. Kui puurkaev on lammutatud või konserveeritud, esitada vastavad andmed puurkaevu kohta ka ehitisregistrisse;
- 6.11. Teha koostööd naaberkiinnistute omanikega, kelle joogiveekaevud võivad olla mõjutatud päikeseelektrijaama tugistruktuuride paigaldamisest tekkivate puurimistööde tõttu. Vajadusel, kinnitatud taasesitamist võimaldavas vormis, fikseerida veetasemed enne tööde alustamist ja tööde lõpetamise korral. Kaebuste esitamise korral leida olukordadele lahendused ning katta nendega seonduvad kulud.

7. Projekti vormistus:

Ehitusprojekt koostada või kontrollida kehtivat kutsepädevust omava juriidilise või füüsilise isiku poolt. Projekti koosseis ja vormistus vastavalt majandus- ja taristuminister 17.07.2015 määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ sätestatud eelprojekti staadiumile. Ehitusprojekti vormistamisel juhendada standardist EVS 932:2017 Ehitusprojekt. Lisada asukoha skeem (mööduta, lähedal olevate asulate ja põhiteede võrgu ära näitamisega) ja aerofoto, fotod krundist ja ümbritsevast miljööst, ehitisregistri väljavõte, katastriüksuse plaan (Maa-ameti katastribüroo pitsatiga, mida on võimalik tellida katastribüroost raplank@maaamet.ee), geodeetiline alusplaan (aktuaalsel alusplaani mõõdus M 1:500), projekteerimistingimused ja kooskõlastatud eskiislahendus pdf formaadis (väljavõte e-kirjast).

Ehitusprojekti kaustale lisaks esitada digitaalne asendiplaan ja geodeetiline alusplaan dwg failina elektronpostiga aadressil tea.raudsep@kohila.ee.

8. Projekti kooskõlastamine:

- 8.1. Piirdeaia rajamisel piirirajatisena võimaldada naaberkiinnistu omanikul/omanikel avaldada arvamust kirjalikku taasesitamist võimaldaval moel;
- 8.2. Ehitusprojekt kooskõlastada tehnilised tingimused väljastanud asutuste ja ettevõtetega;
- 8.3. Maaomaniku/maaomanike kooskõlastus;
- 8.4. Kooskõlastused ja seisukohad projekti kohta esitada ehitusprojekti koosseisus.

9. Projekt esitatakse kooskõlastamiseks läbi ehitisregistri:

- 9.1. Päästeameti Lääne päästkeskusega kooskõlastamiseks pärast ehitusloa menetluse alustamist, kui ehitise kohta on õigusaktiga kehtestatud tuleohutusnõuded.

Projekt esitada elektrooniliselt läbi ehitisregistri.

Projekteerimistingimused kehtivad viis aastat.

Projekteerimistingimused ei anna õigust ehitamise alustamiseks.