



KOHILA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

EELNÕU

Kohila

___. jaanuar 2022 nr

Avatud menetlusega projekteerimistingimuste andmine

Kohila Vallavalitsusele esitati läbi ehisregistri Hageri külas, Liivaaugu saun (katastritunnus 31701:005:0180, registriosa nr 73337, pindala 6,57 ha, sihtotstarve 100% maatulundusmaa) kinnistule projekteerimistingimuste taotlus nr 2111002/14840 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. Liivaaugu saun kinnistu ei paikne rohelises võrgustikus, aga paikneb maakondliku tähtsusega väärtuslikul maastikul (Hageri).

Vastavalt Kohila valla üldplaneeringule (kehtestatud Kohila Vallavolikogu 20.07.2006 otsusega nr 86) on Liivaaugu saun kinnistu juhtotstarve väikeelamute maa (planeeritav ridaküla), põhiliselt ühepere-, paaris- ja ridaelamute ala, kus võivad paikneda elurajooni teenindavad asutused, bürood ja keskkonnaohutud ettevõtted.

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 projekteerimistingimuste 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 eelhinnang, 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 3 MW (võimsuse määramisel lähtunud paneelidega kaetud ala suuruselt (2,7 ha)) päikeselektrijaama püstitamise laiemapõhjalist kaasamist eeldav olulise avaliku huviga tegevus, millest tulenevalt on antud juhul avatud menetluse läbiviimine põhjendatud.

Projekteerimistingimuste eelnõu avalikustati Kohila valla ajalehe jaanuarikuu (05. jaanuar 2022) numbris ning Kohila valla kodulehel. Avalikustamise periood kestis 07. jaanuarist kuni 20. jaanuarini 2022. Vastavalt ehitusseadustiku § 31 lõikele 4 esitas Kohila vallavalitsus eelnõu arvamuse avaldamiseks isikutele ja asutustele, kelle õigusi ja huve võib taotletav ehitus või ehitamine puudutada. Puudutatud isikuid teavitati Kohila vallavalitsuse 06.01.2022 kirjaga nr 7-5/___ ning eelnõu esitati läbi ehitisregistri arvamuse avaldamiseks ka Transpordiametile.

Avaliku väljapaneku kestel *laekus/ei laekunud* Kohila vallavalitsusele eelnõu kohta...**eelnõud täiendatakse vastavalt laekunud tagasisidele.**

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 2111002/14840

1. Anda projekteerimistingimused PT-01-22 ligikaudu 2,7 ha suurusele alale päikeselektrijaama ehitusprojekti koostamiseks aadressil Liivaaugu saun (katastritunnus 31701:005:0180), Hageri küla, Kohila vald, Raplamaa (lisa 1).
2. Mitte algatada projekteerimistingimuste menetluse raames keskkonnamõju hindamist. Edasise tegevuse käigus olulise keskkonnamõju ilmnemisel algatatakse 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)

Allar Haljasorg
Vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Anu Suviste
Vallasekretär

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED PT-01-22

___ . 01 . 2022 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-01-22; kuupäev 01.11.2021.

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

Maatulundusmaa; katastritunnus 31701:005:0180, pindala 6,57 ha, Liivaaugu saun, Hageri küla, Kohila vald, Raplamaa.

5. Üldist:

5.1.Ehitisregistri andmetel on kinnistu hoonestamata;

5.2.Liivaaugu saun kinnistu juhtotstarve vastavalt Kohila valla üldplaneeringule (kehtestatud Kohila Vallavolikogu 20.07.2006 otsusega nr 86) on väikeelamute maa (planeeritav ridaküla), põhiliselt ühepere-, paaris- ja ridaelamute ala, kus võivad paikneda elurajooni teenindavad asutused, bürood ja keskkonnaohutud ettevõtted. Kohila valla üldplaneeringu kohaselt toimub arendus- ja ehitustegevus hajaasustusaladel üldjuhul läbi projekteerimistingimuste ja läbi maakasutuse sihtotstarbe muudatuste maakatastris;

5.3.Kinnistu paikneb maakondliku tähtsusega väärtuslikul maastikul (Hageri);

5.4.Vastavalt koostatavale Kohila valla üldplaneeringule (algatatud Kohila Vallavolikogu 27. märts 2018 otsusega nr 11 "Kohila valla üldplaneeringu koostamine ja keskkonnamõju strateegiline hindamise algatamine") on metsa raadamine päikeseparkide rajamiseks keelatud;

5.5.Kinnistu jääb kaitsmata põhjaveega alale;

5.6.Kinnistu loodeküljel kulgevad Telia Eesti AS sideehitised kaitsevöönditega (1+1 m sideehitisest);

5.7.Kinnistule ulatub ka kinnistu kaguküljel kulgev 11220 Kernu-Kohila maantee kaitsevööndiga (mõlemal pool sõiduraja servast 30 m);

5.8.Liivaaugu saun kinnistule ulatub Kongo kinnistul asuva puurkaevu, PRK0013869, sanitaarkaitstesala (50 m) ja kinnistu loodeküljel kulgev 11220 Kernu-Kohila maantee kaitsevööndiga (mõlemal pool sõiduraja servast 30 m);

5.9.Ehitusprojektiga nähakse ette päikeseelektrijaama püstitamine ning lahendatakse muu kinnistuga seotud ehitustegevus.

6. Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

6.1.Projekteeritav objekt: kuni 3 MW võimsusega (võimsuse määramisel lähtutud paneelidega kaetud ala suurusest (2,7 ha)) päikeseelektrijaama ehitusprojekti koostamine. Lubatud ehitusala vastavalt skeemile lisa 2;

6.2.Rajatis kavandada kinnistule kitsendusi arvestades ja mitte lähemale kui 4 m kinnistu piirist (vt skeem lisa 2);

¹ Projekteerimistingimuste andmise päev, kuu ja aasta.

- 6.3. Väärtusliku maastiku äärealale ja riigitee äärde päikesepargi rajamisel tekkiva visuaalse mõju vähendamiseks näha riigitee poolsele küljele ette vähemalt kaherealine kuusehekk;
- 6.4. Rajatise kasutamise otstarbed; 23029 (muu energiatööstuse rajatis), 22149 (muu elektrienergia ülekandeliiniga seotud rajatis);
- 6.5. Rajatise kõrgus - kuni 3 m;
- 6.6. Näha ette päikeseelektrijaama ja selle ümbruse taimekaitsevahendite vaba hooldus;
- 6.7. Projekti realiseerimisel tuleb vältida pinnase (muda, kruus jms) kandumist riigiteele. Vajadusel näha ette vastavaid leevendavaid meetmeid, näiteks sõidukite puhastamine enne riigiteele sõitmist. Riigiteel parkimine ning manööverdamine ei ole lubatud;
- 6.8. Juurdepääs: 11220 Kernu-Kohila teelt olemasolevalt ristumiskohalt läbi naaberkinnistu (Maadevahe, katastritunnusega 31701:005:1090). Vajalik Maadevahe kinnistuomaniku nõusolek;
- 6.9. Piirdeaed lubatud vajadusel rajada kuni 2 m kõrgune, läbipaistev ja ainult nõ päikesepargi ümber. Piirdeaed rajada väikeloomade liikumise tagamiseks maapinnast piisavalt kõrgele või piisava võrgusilma suurusega. 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. Piirdeaedade rajamisel kanda asendiplaanile piirdeaia ja väravate asukoht;
- 6.10. Projekti aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab projekti koostada ja kontrollida. Kõik projektiga kavandatud peab jääma mõõdistatud alusele;
- 6.11. Maakatastriseaduse paragrahv 18 lõike 1 punkti 3 kohaselt taotlema peale ehitusloa saamist katastriüksuse sihtotstarbe muutmine vastavalt ehitise kasutamise otstarbele. Määrata põllumajandusmaale päikeseelektrijaama paigaldamise korral tootmiseseadmega seotud maa sihtotstarbeks tootmiseseadme kasutusajaks tootmismaa ning nimetatud seadme kasutusaja lõppemise korral tuleb taas määrata sellele maale maatulundusmaa sihtotstarve;
- 6.12. Teha koostööd naaberkinnistute omanikega, kelle joogiveekaevud võivad olla mõjutatud päikeseelektrijaama tugistruktuuride paigaldamisest tekkivate puurimistöde 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;
- 6.13. Võimalusel rajada päikeseelektrijaam selliselt, et ala saaks kasutada ka edasiseks põllumajanduslikuks tegevuseks (nt karjakasvatus).

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 (mõõduta, lähedal olevate asulate ja põhiteede võrgu ära näitamisega) ja aerofoto, fotod krundist ja ümbritsevast miljööst, katastriüksuse plaan (Maa-ameti katastribüroo pitsatiga, mida on võimalik tellida katastribüroost raplamk@maaamet.ee), geodeetiline alusplaan (aktuaalsel alusplaanil mõõdus M 1:500), projekteerimistingimused ja kooskõlastatud eskiislahendus pdf formaadis (väljavõtte 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 piirirajatise võimaldada naaberkinnistu 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;

9.2.Transpordiamet (juhul kui ehitusprojektiga kavandatakse ehitustegevust riigitee kaitsevööndis).

Projekt esitada elektrooniliselt läbi ehitisregistri.

Projekteerimistingimused kehtivad viis aastat.

Projekteerimistingimused ei anna õigust ehitamise alustamiseks. Vastavalt ehitusseadustiku § 38 lõikele 1 annab ehitusloa õiguse ehitada ehitist, mis vastab ehitusloa andmise aluseks olevale ehitusprojektile.