



KOHILA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

EELNÕU

Kohila

___. märts 2022 nr __

Avatud menetlusega projekteerimistingimuste andmine

Kohila Vallavalitsusele esitati läbi ehitisregistri Pihali külas, Tõnu (katastritunnus 31701:005:0073, pindala 8, 02 ha, sihtotstarve 100% maatulundusmaa) kinnistule projekteerimistingimuste taotlus nr 2211002/00392 päikeseelektrijaama rajamiseks ligikaudu 3 ha suurusele alale.

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. Tõnu kinnistu ei paikne rohelises võrgustikus ega väärtuslikul põllumajandusmaal.

Vastavalt Kohila valla üldplaneeringule (kehtestatud Kohila Vallavolikogu 20.07.2006 otsusega nr 86) on Tõnu 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 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 loetus. Kavandatav tegevus ei too eeldatavalt kaasa olulist keskkonnamõju ega avalda mõju Natura 2000 võrgustiku alale või

kaitstavale loodusobjektile; kavandatava tegevusega kaasnevate avariiolekordade tõenäosus ei erine tavapärasest, 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 algtatada keskkonnamõju hindamine.

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 ligikaudu 3 ha suurusele alale päikeselektrijaama püstitamise laiemapõhjalist kaasamist eeldav olulise avaliku huviga tegevus, millest tulenevalt on antud juhul avatud menetluse läbiviimine põhjendatud.

Projekteerimistingimuste eelnõu avalikustati Kohila valla ajalehe veebruarikuu (10. veebruar 2022) numbris ning Kohila valla kodulehel. Avalikustamise periood kestis 14. veebruarist kuni 28. veebruarini 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 __.02.2022 kirjaga nr 7-5/____...eelnõud täiendatakse vastavalt avaliku väljapaneku tulemustele.*

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 2111002/02843

1. Anda projekteerimistingimused ligikaudu 3 ha suurusele alale päikeselektrijaama ehitusprojekti koostamiseks aadressil Tõnu (katastritunnus 31701:005:0073), Pihali küla, Kohila vald, Raplamaa (lisa 1).
2. Mitte algtatada projekteerimistingimuste menetluse raames keskkonnamõju hindamist. Edasise tegevuse käigus olulise keskkonnamõju ilmnemisel algtatakse 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-08-22

___ . 03 . 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-08-22; kuupäev 12.01.2022.

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

Maatulundusmaa; katastritunnus 31701:005:0073, pindala 8,02 ha, Tõnu, Pihali küla, Kohila vald, Raplamaa.

5. Üldist:

- 5.1. Ehisregistri andmetel on kinnistu hoonestamata;
- 5.2. Tõnu 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;
- 5.3. Kinnistut läbib põhja lõuna suunaliselt elektrimaakaabelliin, Tõnnu, kaitsevööndiga (1+1 m liini teljest);
- 5.4. Tõnu kinnistule ulatub ka Arulaane kinnistul asuva tehisjärve, Arulaane järv, ehituskeeluvöönd (50 m);
- 5.5. Ehitusprojektiga nähakse ette päikeseelektrijaama püstitamine ning lahendatakse muu kinnistuga seotud ehitustegevus.

6. Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

- 6.1. Projekteeritav objekt: päikeseelektrijaama ehitusprojekti koostamine. Lubatud hoonestusala vastavalt skeemile lisa 2;
- 6.2. Rajatis kavandada kinnistule kitsendusi arvestades, ja mitte lähemale kui 4 m kinnistu piirist;
- 6.3. Rajatise kasutamise otstarbed; 23029 (muu energiatööstuse rajatis), 22149 (muuelektrienergia ülekandeliiniga seotud rajatis);
- 6.4. Rajatise kõrgus - kuni 3 m;
- 6.5. Näha ette päikeseelektrijaama herbitsiidivaba hooldus;
- 6.6. Juurdepääs: Tõnnu teelt. Kohila Vallavalitsus juhib tähelepanu, et juurdepääsuks avalikult kasutatavale teele tuleb läbida eraomandis oleval kinnistul paiknevat teed. Kohila Vallavalitsus soovib sõlmida servituudilepingu eratee omanikuga/omanikega;
- 6.7. Piirdeaed lubatud vajadusel rajada kuni 1,8 m kõrgune, läbipaistev ja ainult nõ päikesepargi ümber. Piirdeaed rajada väikeloomade liikumise tagamiseks maapinnast piisavalt kõrgele. Piirdeaia või värava rajamiseks, mille ehitamisega kaasnevad kaevetööd (alates 30 cm sügavuselt), tuleb esitada ehitusprojekt ja ehitusteatis. Projekti koosseisus esitada nii vaatekui ka lõikejoonis. Piirdeaedade rajamisel kanda asendiplaanile piirdeaia ja väravate asukoht;
- 6.8. Projekti aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis

¹ Projekteerimistingimuste andmise päev, kuu ja aasta.

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 tootmiskaaks).

7. Projekti vormistus:

Ehitusprojekt koostada või kontrollida vastavat, 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 juhinduda standardist EVS 932:2017 Ehitusprojekt. Lisada asukoha skeem (mööduta, 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 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 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.

Projekt esitada elektrooniliselt läbi ehitisregistri.

Projekteerimistingimused kehtivad viis aastat.

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