



KOHILA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

EELNÕU

Kohila

___. märts 2023 nr __

Avatud menetlusega projekteerimistingimuste andmine

Kohila Vallavalitsusele esitati läbi ehtisregistri Vana-Aespa külas, Pagavere (katastritunnus 31701:001:1904, pindala 12,98 ha, sihtotstarve 100% maatulundusmaa) kinnistule projekteerimistingimuste taotlus nr 2311002/00692 väiketuuliku (30 m) 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 tuleb energia tootmisel eelistatud vähem väärtuslikke alasid maatulundusmaadel. Pagavere kinnistu ei paikne rohelises võrgustikus ega väärtuslikul põllumajandusmaal.

Vastavalt Kohila valla üldplaneeringule (kehtestatud Kohila Vallavolikogu 20.07.2006 otsusega nr 86) on Pagavere kinnistu juhtotstarve looduslik haljasmaa. 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.

Kavandatava väiketuuliku 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 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 algselt algatada 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 30 m kõrguse väiketuuliku püstitamise laiemapõhjalist kaasamist eeldav olulise avaliku huviga tegevus, millest tulenevalt on antud juhul avatud menetluse läbiviimine põhjendatud.

Projekteerimistingimuste eelnõu avalikustati Kohila valla ajalehe veebruarikuu (23. veebruar 2023) numbris ning Kohila valla kodulehel. Avalikustamise periood kestis 23. veebruarist kuni 09. märtsini 2023. Vastavalt ehitusseadustiku § 31 lõikele 4 esitas Kohila Vallavalitsus eelnõu arvamuse avaldamiseks isikutele ja asutustele, kelle õigusi ja huve võib taotletav ehitise või ehitamine puudutada. *Puudutatud isikuid teavitati Kohila Vallavalitsuse __.02.2023 kirjaga nr 7-5/__.*

Avaliku väljapaneku kestel esitati/ei esitatud Kohila Vallavalitsusele eelnõu kohta ettepanekuid ega vastuväiteid....eelnõud täiendatakse peale avaliku väljapaneku lõppu.

Võttes aluseks ülaltoodu, ehitusseadustiku § 28, § 26 lõike 1, lõike 2 punkti 1, lõike 4, § 31 lõike 1, § 33, haldusmenetluse seaduse § 46 lõike 1, § 50 lõike 2 punkti 1, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 2² ja § 3, esitatud projekteerimistingimuste taotlust nr 2311002/00692 ning Kohila Vallavolikogu 25.06.2019. a määruse nr 9 „Kinnisasja avalikes huvides omandamise seadusest, ehitusseadustikust, planeerimisseadusest ning ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadusest tulenevate ülesannete delegeerimine“ § 2, arvestades kehtivat ja koostamisel olevat Kohila valla üldplaneeringut ning menetluse käigus ilmnenuid asjaolusid.

1. Anda projekteerimistingimused väiketuuliku (30 m) ehitusprojekti koostamiseks aadressil Pagavere (katastritunnus 31701:001:1904), Vana-Aespa 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)

Roman Märtsen
Vallasekretär

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED PT-09-23

____ . 03 . 2023 a.¹

1. Ehitustegevuse liigi täpsustus: ehitise püstitamine.

2. Projekteerimistingimuste andja

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

3. Taotluse andmed

Liik: detailplaneeringu kohustuse puudumisel; PT-09-23; kuupäev 31.01.2023.

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

Maatulundusmaa; katastritunnus 31701:001:1904; pindala 12,98 ha; Pagavere, Vana-Aespa küla, Kohila vald, Raplamaa.

5. Üldist:

5.1. Ehitisregistri andmetel asub kinnistul elamu (ehitisregistri kood 109020138, ehitisealune pind 157 m², maht 459 m³), saun (ehitisregistri kood 120543042, ehitisealune pind 71,2 m², maht 280 m³), kuur (ehitisregistri kood 109020139, ehitisealune pind 33 m², maht 75 m³), laut-küün (ehitisregistri kood 109020140, ehitisealune pind 67 m², maht 161 m³), majandushoone (ehitisregistri kood 109020141, ehitisealune pind 173 m², maht 503 m³), kelder (ehitisregistri kood 109020142, ehitisealune pind 21 m², maht 51 m³), garaaž (ehitisregistri kood 109020143, ehitisealune pind 27 m², maht 60 m³), kastmistiigid (ehitisregistri kood 220558196, ehitisealune pind 600 m²), kastmistiik nr 2 (ehitisregistri kood 220558198, ehitisealune pind 240 m²), puurkaev (ehitisregistri kood 220300294), veekaev (ehitisregistri kood 220482037), piirdeaed (ehitisregistri kood 220599366), juurdepääsutee (ehitisregistri kood 220599353), mastalajaamad/maakaabel/liitumiskilbid (ehitisregistri kood 220279224);

5.2. Pagavere kinnistu juhtotstarve vastavalt Kohila valla üldplaneeringule (kehtestatud Kohila Vallavolikogu 20.07.2006 otsusega nr 86) on looduslik haljasmaa. Kinnistu paikneb hajaasustusalal.

5.3. Kehtivas Kohila valla üldplaneeringus (kehtestatud Kohila Vallavolikogu 20.07.2006 otsusega nr 86) puudub taastuvenergeetikat käsitlev peatükk, sh tingimused väiketuulikute rajamiseks. Rapla maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud 2018 aastal) peatükk 5.2.3 „Taastuvenergeetika“ toob eraldi välja, et energia tootmisel (nt tuuleenergia) maatulundusmaadel tuleb eelistada vähem väärtuslikke alasid (soovitavalt vältida rohelist võrgustikku, väärtuslikku maastikku ja väärtuslikku põllumajandusmaad). Kohila valla koostatavas üldplaneeringus (vastu võetud Kohila Vallavolikogu 29.09.2022 otsusega nr 27) on seatud tingimused väiketuulikute rajamiseks (ptk 4.2.7.1.). Koostatav üldplaneeringuga on seatud tingimused üksikult asetsevate väiketuulikute ja väiketuulikutest koosneva pargi rajamiseks. Väiketuulik on üldplaneeringu mõistes kuni 30 meetrise kogukõrgusega (maapinnast laba tipuni) üksiktuulik arvutatuna piirkonna looduslikust olemasoleva maapinna absoluutkõrgusest. Arvestades, et Pagavere kinnistu ei paikne väärtuslikul maastikul, rohevõrgustikus, väärtuslikul põllumajandusmaal ja kinnistu kõlvikuline koosseis planeeritava tuuliku asukohas on valdavalt osas haritav maa, ei ole tuuliku rajamiseks

¹ Projekteerimistingimuste andmise päev, kuu ja aasta.

kitsendavaid asjaolusid alusdokumentides;

- 5.4.Kinnistu lõunaküljel kulgevad elektrimaakaabelliinid (Pagavere talu ja NÕELA:KOH) kaitsevöönditega (1+1 m liini teljest);
- 5.5.Kinnistul paikneb Maa-ameti geoportaali andmetel ka kaks puurkaevu (PRK0021672, PRK0017052) sanitaarkaitsevöönditega 50 m;
- 5.6.Ehitusprojektiga nähakse ette väiketuuliku (30 m) püstitamine ning lahendatakse muu kinnistuga seotud ehitustegevus.

6. Projekterimistingimuste sisu ja põhjendused:

- 6.1.Projekteritav objekt: väiketuuliku (30 m) ehitusprojekti koostamine. Lubatud hoonestusala vastavalt skeemile lisa 2;
- 6.2.Rajamise kasutamise otstarbed; 23023 (tuuleelektrijaama rajatis), 23029 (muu energiatööstuse rajatis) või 22149 (muu elektrienergia ülekandeliiniga seotud rajatis);
- 6.3.Rajamise kõrgus: 30 m (maapinnast laba tipuni) piirkonna looduslikust olemasoleva maapinna absoluutkõrgusest;
- 6.4.Juurdepääs: Pagavere teelt;
- 6.5.Piirdeaed lubatud vajadusel (äärmise vajaduse korral) rajada kuni 2 m kõrgune, läbipaistev ja ainult nõ tuuliku ja sellega seotud rajatiste ümber. Piirdeaia või värava rajamiseks, mille ehitamisega kaasnevad kaevetööd (alates 30 cm sügavuselt), tuleb esitada ehitusprojekt ja ehitusteatist. Projekti koosseisus esitada nii vaate- kui ka lõikejoonis. Piirdeaedade rajamisel kanda asendiplaanile piirdeaia ja väravate asukoht;
- 6.6.Hinnata tuuliku pöörlemisega tekkivate varjude liikumist – masti ja pöörlevate labade varjud ei tohi langeda eluhoonetele. Erandid on lubatud hoone omaniku nõusolekul;
- 6.7.Kui tuuliku planeerimiseks kinnistu piirile lähemale kui tuuliku kogukõrgus peab olema naaberkinnistu omaniku nõusolek;
- 6.8.Tegevused kavandada koostöös puudutatud kinnistute omanikega ja nende nõusolekul;
- 6.9.Asendiplaanil näidata kommunikatsioonide liitumispunktide asukohad. Tehnovõrkude valdajatelt võtta vajadusel täiendavad tehnilised tingimused;
- 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.

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 juhendada standardist EVS 932:2017 Ehitusprojekt. Lisada asukoha skeem (mööduta, lähedal olevate asulate ja põhiteede võrgu ära näitamisega), ja aerofoto, ehitisregistri väljavõte, katastriüksuse plaan (Maa-ameti katastribüroo pitsatiga katastriüksuse plaanid ja piiriprotokollid on kõigile sisse loginud kasutajatele saadaval aadressil <https://minu.kataster.ee/>), geodeetiline alusplaan (aktuaalsel alusplaani mõõdus M 1:500), projekterimistingimused 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.Ehitusprojekti eskiislahendus kooskõlastada Kohila Vallavalitsuse vallaarhitektiga;
- 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.Kaitseministeerium.

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.