

Rapla

3. aprill 2017

**Projekteerimistingimuste andmise arutamine
avalikul istungil (Veetorni, Rapla)**

TAOTLUS JA PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE ANDMISE ASJAOLUD

Arhitektuuribüroo RAF esitas Rapla Vallavalitsusele 10.08.2016 projekteerimistingimuste taotluse Rapla linnas Veetorni kinnistul (katastritunnus 67001:002:0041) paikneva veetorni (EHR kood 120292376) rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks üle 33% selle esialgu kavandatud mahust. Hoone laiendamise ja ümberprojekteerimise eskiis laekus 6.01.2017. Taotleja eesmärk on kujundada veetornist juurdeehituse abil eluhoone.

Ehitisregistri andmetel 1890. aastal ehitatud veetorn pole enam veetornina kasutusel. Hoone seisab tühjalt ja laguneb vähehaaval. Sobiva funktsiooni leidmine hoonekehandile on selle säilimise aspektist esmatähtis. Varasemalt on veetorni vahetus naabruses teisi hooneid ka paiknenud, kuid need on hävinud.

Veetorni kinnistu on Rapla valla üldplaneeringu kohaselt tootmismaa, mis kuulub miljöövärtuslikule alale. Üldjuhul pole uute hoonete kavandamine lubatud, küll aga on lubatud tootmismaa kinnistutel olemasolevate hoonete laiendamine. Arendamiseks on üldplaneeringu järgi nõutav detailplaneeringu koostamine vastavalt „Planeerimisseadusele“. „Planeerimisseaduse“ § 125 lõike 5 alusel võib kohaliku omavalitsuse üksus lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt väljakujunenud keskkonda ning ehitise laiendamine ei ole vastuolus üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

Veetorni ümberehituse ja laienduse illustreerimiseks on arhitektuuribüroo RAF koostanud eskiislahenduse, mille kohaselt on olemasoleva hoone kõrvale ette nähtud modernne, kontrasti põhimõttel sobituv hoonemaht. Uue mahu arhitektuurne lahendus väärindab olemasolevat miljööd ega konkureeri sellega. Eskiislahenduse võib hinnata Rapla valla üldplaneeringu miljöövärtuslike alade üldistele arendustingimustele vastavaks.

„Ehitusseadustiku“ paragrahvi 26 lõike 2 punkti 2 kohaselt antakse projekteerimistingimused hoone laiendamiseks üle 33 protsendi selle esialgu kavandatud mahust.

Veetorni kinnistu maakasutuse sihtotstarve määratakse „Maakatastriseaduse“ paragrahvi 18 lõike 4 või 5 alusel.

„Ehitusseadustiku“ paragrahvi 31 lõike 1 kohaselt otsustab pädev asutus keskkonnamõju hindamise algatamise vajaduse. „Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse“ paragrahvi 3 lõike 1 kohaselt on keskkonnamõju hindamine kohustuslik tegevusloa

taotlemisel ning sama seaduse paragrahvi 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 tegevus 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. Arvestada tuleb raudteeliiklusest tuleneva häiringuga. Juhul, kui projekteerimise käigus ilmneb „Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse“ mõistes olulise keskkonnamõju tekkimise võimalus, tuleb algatada keskkonnamõju hindamine.

„Ehitusseadustiku“ paragrahvi 31 lõike 1 kohaselt otsustab pädev asutus projekteerimistingimuste andmise menetluse korraldamise avatud menetlusena. Antud juhul toimub arendustegevus Rapla linna miljöövärtuslikul alal ja tegemist on oluliste ruumilist keskkonda kujundavate otsustega. Valla üldplaneeringu kohaselt on miljöövärtuslikul alal arendamine detailplaneeringukohustuslik, millest tulenevalt on avatud menetluse läbiviimine asja lahendamiseks vajalik.

AVALIKUSTAMISE JOOKSUL LAEKUNUD ETTEPANEKUD

Projekteerimistingimuste eelnõu avalikustamise perioodil tehti järgmised ettepanekud projekteerimisele:

- a) mitte näha ette äripindasid kinnistul;
- b) projekteerida müratõkkesein ja muud ohutust tagavad meetmed;
- c) projekteerida kavandatavasse hoonesse tualettruumid ja liitumine ühisveevärgiga;
- d) võimaldada juurdesõit üle Veetorni kinnistu Jaama tn 7a kinnistule.

LAEKUNUD ETTEPANEKUTEGA ARVESTAMINE VÕI MITTEARVESTAMINE

Esitatud ettepanekuid on projekteerimisel võimalik arvesse võtta osaliselt.

Ettepanek a) mitte näha ette äripindasid kinnistul

Katastriüksuse sihtotstarve määratakse antud juhul „Maakatastriseaduse“ paragrahvi 18 lõike 4 või lõike 5 kohaselt ehitus- või kasutusloas nimetatud ehitise kasutamise otstarbe alusel. Projekteerimistingimustega antakse õigus projekteerida üksikelamu (kasutusotstarbe kood 11101). Elamualal võib valla üldplaneeringu kohaselt kuni 25% suletud netopinnast moodustada kõrvalsihtotstarve, juhul kui see ei too kaasa häirivat müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni, täiendavat olulist autoliiklust ega parkimisvajadust.

Eesti Vabariigi põhiseaduse paragrahvi 32 kohaselt on igäühel õigus enda omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada. Eeltoodust tulenevalt saab elamufunktsiooni kõrvalsihtotstarvete valikut kitsendada vaid üldplaneeringuga sätestatud ulatuses. Linnaehituslikult sobib olemasoleva veetorniga seotud arendusse ärifunktsioon kahtlemata paremini kui elamisfunktsioon, mistõttu linnaehituslikku alust piiranguks ei ole.

Ettepanekut pole võimalik arvestada.

Ettepanek b) projekteerida müratõkkesein ja muud ohutust tagavad meetmed

Ohutuse ja turvalisuse eest eravalduses oleval kinnistul ja ehitises vastutab „Ehitusseadustiku“ alusel omanik. Omavalitsus ei saa võtta üle omaniku kohustusi. Ehitise asukohast tulenevalt võivad kaasnedä raudteetaristuga seotud häiringud, millest omavalitsus on hoone omanikku teavitanud. Omanik on kohustatud adekvaatselt hindama arendusega seotud riske ning projekteerima ohutu ja turvalise lahenduse. Rapla vald ei võta kohustust ehitada välja juurdepääsuteed, müratõket ja piirkonnas olevate või sinna rajatavate objektidega kaasnedä võivate häiringute leevendusmeetmeid ega rahastada nende projekteerimist või ehitamist.

Ettepanekut on võimalik arvestada osaliselt.

Ettepanek c) projekteerida kavandatavasse hoonesse tualettruumid ja liitumine ühisveevärgiga

Esitatud eskiisprojekti alusel tõesti ei selgu hoone kavandatav plaanilahendus, kuid on vähetõenäoline, et elamu projekteeritakse ilma sansõlmedeta. Eravalduses oleva hoone ruumiprogrammi osas pole omavalitsusel alust kitsendusi teha, mistõttu ettepaneku nimetatud osa **pole võimalik arvestada**. Liitumine ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga on projekteerimistingimustega ja valla üldplaneeringuga ette nähtud, millises osas **on ettepanekut võimalik arvestada**.

Ettepanek d) võimaldada juurdesõit üle Veetorni kinnistu Jaama tn 7a kinnistule

Juurdesõit Jaama tn 7a kinnistule on praegu võimalik nii Jaama tn 7 kui Veetorni kinnistu kaudu. Jaama tn 7a kinnistuumanikule SW Energia OÜ on tehtud ettepanek sõlmida ühega naabritest „Asjaõigusseaduse“ paragrahvi 156 alusel asjaõigusleping juurdepääsu tagamiseks avalikult kasutatavale teele. Naaberkinnistu juurdepääsu küsimus vajab lahendamist projekteerimise käigus, mistõttu see ei saa takistada projekteerimistingimuste andmist.

Ettepanekut pole võimalik arvestada.

„Ehitusseadustiku“ paragrahvi 26 lõike 3 punkti 2 kohaselt ei anta projekteerimistingimusi vastuolu korral isikute õiguste või avaliku huviga.

Asi otsustatakse „Haldusmenetluse seaduse“ paragrahvi 50 lõike 1 alusel pärast asja arutamist avalikul istungil, millest teavitatakse menetlusosalisi vähemalt 10 päeva ette.