



RAPLA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Rapla

EELNÕU seisuga 09.05.2018

Projekteerimistingimuste andmine

Rapla Vallavalitsusele laekus taotlus olemasolevate tootmishoonete osaliseks lammutamiseks ning allesjäävate hoonemahtude rekonstrueerimiseks ja juurdeehituse projekteerimiseks Lõiuse külas Sigala maaüksusel (katastritunnus 24001:001:0596). Valguskaablite paigaldamiseks vajalikke mikrotorusid tootev ettevõtte Höhle OÜ (registrikood 12805467) kavandab endise sigalakompleksi kohandada oma laieneva tootmise tarbeks.

Maaüksusel paiknevad ehitisregistri andmetel teenindushoone (ehitisregistri kood 109025026), sigala nr 1 (ehitisregistri kood 109025021), sigala nr 2 (ehitisregistri kood 109025022), ühenduskoridor (ehitisregistri kood 109025027) ning rajatistena registreeritud amortiseerunud sigalad ning punker. Maaüksusele ulatub arheoloogiamälestise kaitsevöönd (mälestise registrinumber 11886, asulakoht).

Kehtiva Juuru valla üldplaneeringu kohaselt on tegemist tootmismaa sihtotstarbega maaüksusega, millel kehtib detailplaneeringu koostamise kohustus. Valla ruumilise arengu üks põhimõtetest on majandusarengu hoogustamine olemasolevatel tootmisaladel neid korrastades, kasutusele võttes ja vajadusel laiendades. Tootmismaa kasutamise- ja ehitustingimused ning põhimõtted detailplaneeringu koostamiseks ja projekteerimistingimuste andmiseks on üldplaneeringuga sätestatud.

Planeerimisseaduse § 125 lõike 5 kohaselt võib kohaliku omavalitsuse üksus detailplaneeringu koostamise kohustuse korral ilma detailplaneeringut koostamata lubada püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised kui ehitis sobitub piirkonna väljakujunenud keskkonda ja üldplaneeringus on vastava ala kasutus- ja ehitustingimused määratud. Mõlemad eeldused on antud juhul täidetud.

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 tegevus ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6

lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste hulka. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ kohaselt koostatakse keskkonnamõju eelhindang. Kavandatav tegevus ei too eeldatavalt kaasa olulist keskkonnamõju ega avalda mõju Natura 2000 võrgustiku alale või kaitstavale loodusobjektile; kavandatava tegevusega kaasnevate avariolukordade tõenäosus ei erine tavapärasest, samuti ei paikne vahetuses läheduses suure keskkonnamõju objektide, mis kavandatavat tegevust mõjutada võiksid.

Juhul, kui detailplaneeringu elluviimise käigus ilmneb keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes olulise keskkonnamõju tekkimise võimalus, algatatakse keskkonnamõju hindamine.

Ehitusseadustiku § 31 lõike 1 kohaselt otsustab pädev asutus menetlusliigi valiku. 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. Tootmismaa arendamine on laiemapõhjalist kaasamist eeldav olulise avaliku huviga tegevus, millest tulenevalt viiakse antud juhul läbi avatud menetlus. Projekteerimistingimuste eelnõu avalikustati Rapla valla ajalehes „Rapla Teataja“ ning valla ametlikul veebilehel avaliku väljapaneku perioodiga 11.05.2018 kuni 25.05.2018. Vastuväidete puudumise korral otsustatakse asi avalikku istungit korraldamata.

Projekteerimistingimuste andmiseks pädev asutus Rapla vallas on ehitusseadustiku § 28 ja Rapla Vallavalikogu 31.08.2017 otsuse nr 42 „Ülesannete delegeerimine vallavalitsusele“ punktile 1 tuginedes Rapla Vallavalitsus.

Tuginedes kehtivale üldplaneeringule, planeerimisseaduse paragrahvi 125 lõikele 5 ja 6, ehitusseadustiku paragrahvile 28, paragrahvi 26 lõikele 1 ja lõike 2 punktile 2, paragrahvi 31 lõikele 1, haldusmenetluse seaduse paragrahvi 46 lõikele 1, paragrahvi 50 lõike 2 punktile 1 ning vastavalt taotleja esitatud andmetele:

1. Anda projekteerimistingimused (lisatud korraldusele) Lõiu külas Sigala maaüksusel (katastritunnus 24001:001:0596) tootmishoone projekteerimiseks.
2. Mitte algatada projekteerimistingimuste menetluse raames keskkonnamõju hindamist. Edasise tegevuse käigus olulise keskkonnamõju ilmnemisel algatatakse keskkonnamõju hindamine.
3. Korraldada projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena.
4. Korralduse peale võib esitada Rapla Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul, arvates korralduse teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saada või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul, arvates korralduse teatavakstegemisest.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

/allkirjastatud digitaalselt/

Piret Minn
vallavanem

Ülle Eesik-Pärn
vallasekretär

Projekteerimistingimused nr 1811802/03117

Kuupäev 11.05.2018

Projekteerimistingimuste andja

Rapla Vallavalitsus 77000312
Rapla vald, Rapla linn, Viljandi mnt 17, 79511
Telefon 489 0510 , e-post rapla@rapla.ee
CERLY-MARKO JÄRVELA Arhitekt

Seotud dokumendi andmed

Liik	Projekteerimistingimuste taotlus
Number	1811002/04885
Kuupäev	03.05.2018

Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused

Projekteerimistingimused antakse PlanS § 125 lg 5, EhS § 26 lg 2 p 2 ja valla üldplaneeringu alusel olemasoleva lao- ja tootmishoone ümberehitamiseks ja laiendamiseks ning maaüksusega seotud rajatiste kavandamiseks hajaasustuses.

Hoonestustingimused:

hoonete kasutamise otstarbed: tööstus- ja laohoone (koodigrupp 12500);
hoonete lubatud suurim ehitisealune pind: kuni 9000 m²;
hoonete kõrgus kuni 9 m.

Arhitektuursed nõuded:

- 1) kõik hooned ja rajatised kujundada ühtse ansamblina;
- 2) eelistada heatasemelist ainuprojekti.

Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted:

- 1) juurdesõidutee projekteerimisel arvestada liiklusohutuspõhimõtteid;
- 2) parkimine lahendada kinnistul;
- 3) käsitleda jäätmetekke vähendamise võimalusi ning jäätmekäitlust.

Ehitusprojekti koostamisel lähtuda taotlusega esitatud eskiisist.

Projekti koostamisel arvestada kehtiva üldplaneeringuga sätestatud tingimusi, võtta asjakohaselt arvesse kinnisasja kitsendusi ning kajastada need asendiplaani. Kitsenduse piirkonda kavandatavale tegevusele taotleda kitsendust põhjustava objekti omaniku heakskiit. Vertikaalplaneeringu ja sademevee ärajuhtimise lahendus koostada selline, mis ei halvendaks ümbritsevate maaüksuste kasutamistingimusi.

Selgitada välja olemasolevate hoonete seisukord ja näha vajadusel ette olemasolevate tarindite tugevdamine.

Kuna maaüksusele puudub juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt, sõlmida puudutatud naaberkiinnistu omanikuga juurdepääsuservituudi leping või saavutada muul moel maaüksusele juurdepääsu võimaldav kokkulepe. Rapla vald ei võta kohustust ehitada välja juurdepääsuteed, müratõket ja piirkonnas olevate või sinna rajatavate objektidega kaasnedavate häiringute leevendusmeetmeid ega rahastada nende projekteerimist või ehitamist.

Heitveekäitluslahendus projekteerida vastavuses Juuru valla reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskirjale. Piirkonnas on põhjavesi nõrgalt kaitstud.

Ehitusprojekti koostamisel juhendada Eesti Vabariigi, Juuru valla ja Rapla valla õigusaktidest, standarditest, tehnilistest normidest, kehtivatest kvaliteedinõuetest ja heast tavast ning neid rakendada. Ehitusprojekti koostamisel teha koostööd puudutatud asutuste ja isikutega. Projekt koostada vastavalt majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“.

Omanik tagab EhS § 19 kohaselt ehitise, ehitamise ja ehitise kasutamise vastavuse õigusaktidest tulenevatele nõuetele. Projekti koostamisel osaleva pädeva isiku kvalifikatsioon peab EhS § 24 nimetatud juhtudel olema tõendatud.

Ehitusloa taotlemiseks esitada Rapla vallale vastav taotlus ehitisregistri vahendusel koos eelprojektiga.

Vaidlustamisviide

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

Ehitisregistri kood	109025021
Ehitise nimetus	SIGALA NR.1
Ehitise liik	hoone
Ehitustegevus	Ehitise laiendamiseks üle 33% selle esialgu kavandatud mahust

Ehitise asukoht

Ehitise koha-aadress

Rapla maakond, Rapla vald, Lõiu küla, Sigala

Katastritunnus	Katastriüksuse koha-aadress
24001:001:0596	Rapla maakond, Rapla vald, Lõiu küla, Sigala

Esitatavad dokumendid

Dokumendi nimetus	Faili nimi	Liik	Number	Kuupäev	Väljaandja	Märkus
	Projekteerimistingimuste_taotlus_Nr_1811002/04885_Koondvaade.pdf			03.05.2018		
Höhle OÜ tootmishoone	KU1806_ES_AA-4-01_18-05-03.pdf	Asendiskeem	Ku1806	03.05.2018	KUVAJA	
Projekteerimistingimuste korralduse eelnõu	Projekteerimistingimuste_korralduse_eelnou.pdf	Muu lisa		11.05.2018	Rapla vallaarhitekt	