



Rapla Vallavalitsus

KORRALDUS

Rapla

EELNÕU seisuga 11.03.2018

Projekteerimistingimuste andmine

Rapla Vallavalitsusele laekus 19.10.2018 Osühing Kaiu LT taotlus Lüpsikarja maaüksusele Karitsa külas noorkarjalauda ning hoonet teenindavate rajatiste projekteerimiseks.

Rapla vallas Karitsa küla hajaasustusalal paiknev Lüpsikarja kinnistu (katastritunnus 27701:003:1360) on 95% maatulundusmaa ja 5% tootmismaa maaüksus, millel paikneb ehitisregistri andmetel 1962. aastal kasutusele võetud laut (ehitisregistri kood 120298963), 1994. aastal rajatud sõnnikuhoidla teisi rajatisi. 2018. aasta lõpus on antud kasutusload kahele vedelsõnniku mahutile. Vahetus naabruses Noorkarja kinnistul (katastritunnus 27701:003:1440) paikneb mitu karjalauta, millest uusim võeti kasutusele 2019. aastal.

Karitsa külas kehtib Kaiu valla üldplaneering, mille kohaselt on tegemist osaliselt põllumajandusmaaga ja osaliselt tootmismaa. Üle 300 m² hoone kavandamine hajaasustuses on kehtiva üldplaneeringu kohaselt detailplaneeringukohustuslik. Kavandatava noorkarjalauda ehitisealune pind on ca 6800 m². Planeerimisseaduse § 125 lõike 5 kohaselt võib kohaliku omavalitsuse üksus detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata lubada püstitada ühe hoone ja seda teenindavad rajatised kui ehitis sobitub väljakujunenud keskkonda ning üldplaneeringus on vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused määratud.

Maaüksusel on karjalaut ajalooliselt paiknenud. Põllumajandusettevõtetega pikitud üksiktalud põldude vahel iseloomustab kandi väljakujunenud maastikku. Üldplaneeringu kohaselt on oluline olemasolevate põllumajanduslike tootmishoonete ja põllumajandusmaade sihtotstarbelise kasutamise jätkamine. Põllumajanduslik orientatsioon majandustegevuses on endise Kaiu valla üks põhilisi arengueeldusi. Kavandatav tegevus on kooskõlas üldplaneeringu põhimõtetega.

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.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõike 1 punkti 27 kohaselt loetakse olulise keskkonnamõjuga tegevuseks niisuguse veisefarmi püstitamist, kus saab kasvatada 600 piimalehma, 800 ammalehma või 1200 noorveist. Lüpsikarja maaüksusele kavandatav 1105 vasikale ja mullikale mõeldud noorloomalauda püstitamisega ületab



Rapla Vallavalitsus

KORRALDUS

ettevõtte võimsus nimetatud künnist. Kavandatav tegevus on Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 9 lõike 9¹ kohaselt eelhindangukohustuslik. Eelhindang tuleb anda keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõike 2¹ kohaselt ka siis, kui olulise keskkonnamõju võimalusega ehitist laiendatakse.

Kaiu LT OÜ Karitsa lüpsikarjafarmile on 2015. aastal läbiviidud keskkonnamõju hindamise tulemuste põhjal antud keskkonnakompleksluba L.KKL.RA-180684. Karjafarmi laiendusele on 2018. aastal koostatud keskkonnamõjude eelhindang (Hendrikson & Ko töö nr 18003046) ning läbi viidud välisõhu, sh lõhna modelleerimine. Eelhindangu järelduste põhjal on farmi laiendamine võimalik läbi viia selliselt, et ebasoodsat keskkonnamõju ei kaasne ning täiendava keskkonnamõju hindamise algatamine ei ole vajalik. Küll on aga vajalik ettevõttel algatada keskkonnakompleksloa uuendamine.

Projekteerimistingimuste eelnõu esitati Keskkonnaametile kooskõlastamiseks Rapla Vallavalitsuse 22.11.2018 kirjaga nr 6-4/11-1. Keskkonnaameti 11.12.2018 vastuses nr 6-2/18/19035-3 on viidatud vajadusele suhtuda kriitiliselt varasemalt antud eelhindangusse ning viia läbi täiendavad mõõtmised, selgitamaks välja karjafarmi tegelik olemasolev mõju. Sama kirjaga on projekteerimistingimuste eelnõu kooskõlastatud tingimusega, et projekteerimisel arvestatakse parimat võimalikku tehnikat käsitleva juhendmaterjaliga ning rakendatakse meetmeid olulise keskkonnamõju vältimiseks.

Hendrikson & Ko esitas 29.01.2019 varasemale eelhindangule täienduse ja vastavuse analüüsi prima võimaliku tehnika (edaspidi PVT) nõuetele. PVT rakendamisega on uue lahenduse keskkonnamõju välisõhule väiksem kui varasemalt KMH aruandega heakskiidetud lahenduses. Keskkonnainspektsiooni ja Keskkonnaameti 22.10.2018 läbiviidud objekti kontrollimise protokoll nr 1083746 kohaselt ei ole tuvastatud lõhnakaebusi ega lekkeid. Keskkonnaameti 20.02.2019 kirjas nr DM-101690-1 sedastatakse, et keskkonnamõju hindamine ei ole kohustuslik. Otsustajale pannakse kohustus teavitada keskkonnamõju hindamise algatamatajätmisest mõjualasse jäävate kinnistute omanikke.

Juhul, kui projekteerimise käigus ilmneb keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes olulise keskkonnamõju tekkimise võimalus, algatatakse 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. Karjafarmi arendamine on laiemapõhjalist kaasamist eeldav olulise avaliku huviga tegevus, millest tulenevalt on antud juhul avatud menetluse läbiviimine põhjendatud. Projekteerimistingimuste eelnõu avaldati 09.11.2018 infolehes Rapla Teataja ja valla ametlikul veebilehel, samuti kaasati piirkonna maaomanikke Rapla Vallavalitsuse 25.10.2018 kirjaga nr 6-5/3767.



Rapla Vallavalitsus

KORRALDUS

Avalikustamise periood kestis 09.11.2018 kuni 24.11.2018. Selle aja jooksul laekus kahelt piirkonna kinnistuomanikult küsimusi ja ettepanekuid, mida arutati 29.11.2018 Karitsa lüpsikarjafarmis toimunud kokkusaamisel. Küsimused puudutasid vedelsõnnikutehnoloogia jätkusuutlikkust, ettevõttega seotud lõhna-, müra- ja valgusreostust, samuti karjafarmi mõju piirkonna kaevudele ja kinnisvara väärtusele. Kaiu LT nõustus osaliselt arvestama piirkonna elanike ettepanekuid rajatava kõrghaljastuse paiknemise osas. Vastused laekunud küsimustele on edastatud menetlusosalistele.

Avatud menetluse korral otsustatakse õigusakti andmine haldusmenetluse seaduse § 50 lõike 1 kohaselt pärast arutamist avalikul istungil. Avalik istung viiakse läbi 18.03.2019 algusega kell 13:30 Rapla Vallavalitsuse II korruse saalis (Viljandi mnt 17, Rapla linn). Avalikule istungile kutsutakse kõik projekteerimistingimuste menetluses osalenud isikud.

Projekteerimistingimuste andmiseks pädev asutus Rapla vallas on ehitusseadustiku § 28 ja Rapla Vallavolikogu 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, lõike 2 punktile 1, lõikele 4, paragrahvi 31 lõikele 1, keskkonnamõjude eelhindangu ja selle lisa järeldustele ning vastavalt taotleja esitatud andmetele:

1. Anda projekteerimistingimused (lisatud korraldusele) noorkarjalauda, vedelsõnniku ringhoidlate ja ehitisi teenindavate rajatiste ehitusprojektide koostamiseks Rapla vallas Karitsa külas Lüpsikarja kinnistule (katastritunnus 27701:003:1360).
2. Mitte alata projekteerimistingimuste menetluse raames keskkonnamõju hindamist. Edasise tegevuse käigus olulise keskkonnamõju ilmumisel alatakse 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 teatavastegemisest.
5. Korraldus jõustub teatavastegemisest.



Rapla Vallavalitsus

KORRALDUS

/allkirjastatud digitaalselt/

Meelis Mägi
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Ülle Eesik-Pärn
vallasekretär



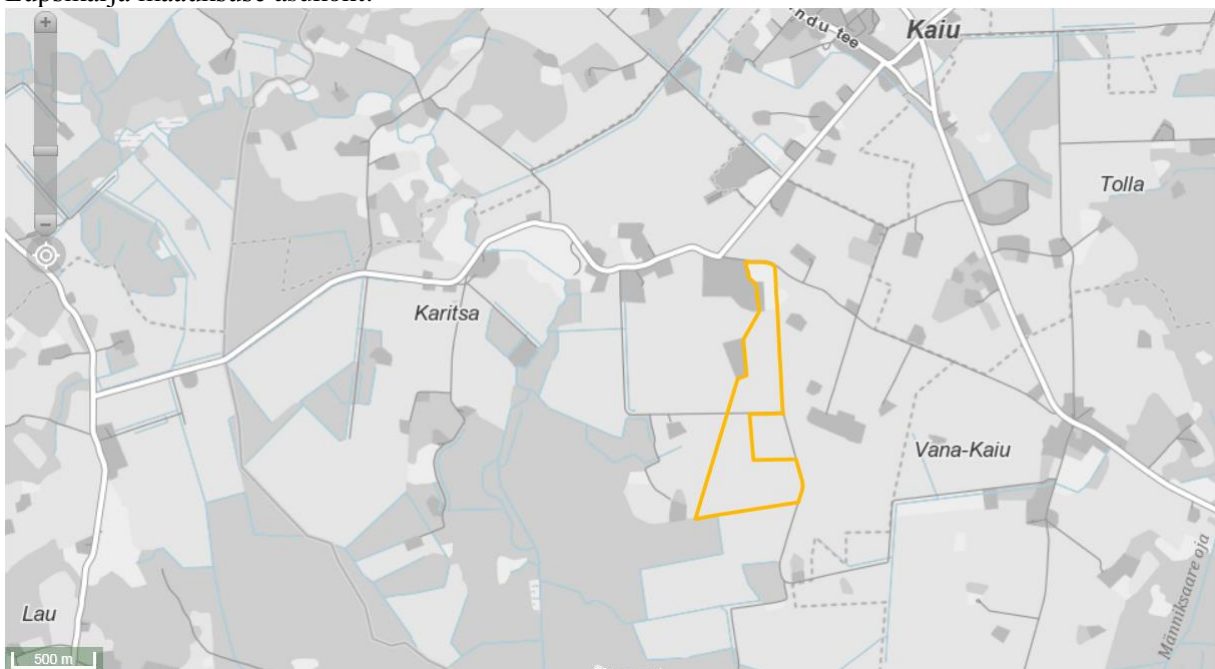
Rapla Vallavalitsus

KORRALDUS

EELNÕU SELETUSKIRI

Projekteerimistingimustega antakse õigus Karitsa külas Lüpsikarja maatulundus- ja tootmismaa kinnistule 1105-kohalise noorkarjalauda, kahe ca 12 000 m³ mahutavusega vedelsõnniku ringhoidla ja ehitistega seotud rajatiste kavandamiseks. Tegemist on Kaiu LT OÜ Karitsa lüpsikarjafarmi laiendamisega.

Lüpsikarja maaüksuse asukoht:



Kavandatava noorkarjalauda ligikaudne asukoht (markeeritud kollasega):



[Piirkonna kaldortofoto 26.05.2018](#) (Maa-ameti fotoladu)



Rapla Vallavalitsus

KORRALDUS

Karitsa lüpsikarjafarmi planeeritav laiendamisejärgne lahendus:



Lüpsikarja (katastritunnus 27701:003:1360) ja Noorkarja (katastritunnus 27701:003:1440) maaüksuste vahel paikneb vallasasi - üksikelamu (ehitisregistri kood 109002450), mis kuulub alates 05.12.2018 Kaiu LT OÜ-le.



Seletuskirja koostas Cerly-Marko Järvela, vallaarhitekt

Projekteerimistingimused nr 1811802/06608 (eelno)

Kuupäev 22.10.2018

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 | 1811002/10843 |
| Kuupäev | 22.10.2018 |

Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused

Projekteerimistingimused antakse kehtiva üldplaneeringu, PlanS § 125 lg 5 ja 6 ning EhS § 26 lg 2 p 1 alusel noorkarjalauda ja selle teenindamiseks vajalike rajatiste püstitamiseks.

Hoonestustingimused:

kavandatava hoone kasutamise otstarve: loomakasvatushoone (kood 12711);
kavandatava hoone suurim lubatud ehitisealune pind 7000 m²;
lisaks hoonele võib püstitada taotluses nimetatud rajatised.

Arhitektuursed nõuded:

1) noorkarjalaut kujundada olemasolevate hoonetega sobitavana.

Ehitusprojekti koostamisel juhendada Eesti Vabariigi 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“.

Projekti koostamisel arvestada kehtiva üldplaneeringuga sätestatud tingimusi ja võtta asjakohaselt arvesse kinnisasja kitsendusi ning kajastada need asendiplaani. Tehnovõrkude kaitsevööndisse võib tegevusi kavandada vaid võrguvaldaja heakskiidul.

Piirkonnas on põhjavesi nõrgalt kaitstud. Projekteerida heitveekäitluslahendus vastavuses reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskirjale. Heitveekäitluslahendus kooskõlastada Rapla valla keskkonnapetsialistiga.

Tagada vastavus tuleohutusnõuetele. Ehitusprojekti anda teave lähima kasutuskõlbliku välise tulekustutusveevõtukohta kohta.

Käsitleda projektis jäätmetekke vähendamise võimalusi ja näha ette jäätmekäitluse korraldamine vastavalt jäätmehoolduseeskirjale.

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.

Rapla vald ei võta kohustust ehitada välja juurdepääsuteed, müratõket ja piirkonnas olevate või sinna rajatavate objektidega kaasneda võivate häiringute leevendusmeetmeid ega rahastada nende projekteerimist või ehitamist.

Ehitusloa taotlemiseks esitada Rapla vallale iga loakohustusliku ehitise püstitamiseks vastav taotlus ehitisregistri vahendusel koos eelprojektiga ning tasuda iga ehitise eest vajalik riigilõiv. Ehitusteatise esitamise kohustusega ehitise püstitamiseks esitada vastav taotlus koos eelprojektiga. Teatamiskohustuseta ehitustegevuse kavandamisel arvestada kinnisasja kitsendustega.

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.

Ehitise andmed

| | |
|-----------------|---|
| Ehitise nimetus | noorkarjalaut |
| Ehitise liik | hoone |
| Ehitustegevus | Ehitise püstitamine või rajamine |

| Katastritunnus | Katastriüksuse koht- ja aadress |
|----------------|---|
| 27701:003:1360 | Rapla maakond, Rapla vald, Karitsa küla, Lüpsikarja |

Esitatavad dokumendid

| Dokumendi nimetus | Faili nimi | Liik | Number | Kuupäev | Väljaandja | Märkus |
|--|---|----------------------------------|----------------------------|------------|---------------------|--------|
| | Projekteerimistingimuste taotlus_Nr_1811002/10843_Koondvaade.pdf | Projekteerimistingimuste taotlus | 1811002/10843 | 22.10.2018 | | |
| Asendiplaan | P1833_Kaiu_noorkari_ASEND_2018-07-18-A-0.0.1_Asendiplaan.pdf | Asendiskeem | | 18.07.2018 | Pekko Projekt OÜ | |
| Noorkarjalauda põhiplaan | P1833_Kaiu_noorkari_2018-07-18-A-1.0.1_Plaan.pdf | Ehitise eskiis | P1833 joonis A-1.0.1 | 18.07.2018 | Pekko Projekt OÜ | |
| Noorkarjalauda lõige | P1833_Kaiu_noorkari_2018-07-18-A-2.0.1_Loige.pdf | Ehitise eskiis | P1833 joonis nr A-2.0.1 | 18.07.2018 | Pekko Projekt OÜ | |
| Vedelsõnniku mahuti | P-17-65_Kaiu-Mahutid-2x12000m3_V03_TP_2018-09-02.pdf | Ehitise eskiis | P-17-65 joonis nr VM-1.0.1 | 02.07.2018 | Mapri Ehitus | |
| Keskkonnamõjude eelhind | Kaiu_LT_OU_Karitsa_lüpsikarjafarmi_laienduse_KMHEh.bdoc | Muu lisa | 18003046 | 11.10.2018 | Hendrikson & Ko | |
| | Lisa 1 Sõnniku katseprotokoll.zip | Fail konteinerist | 18003046 | 11.10.2018 | Hendrikson & Ko | |
| | 5817_ETKI.BDOC | Fail konteinerist | 18003046 | 11.10.2018 | Hendrikson & Ko | |
| | 5817_ETKI.pdf | Fail konteinerist | 18003046 | 11.10.2018 | Hendrikson & Ko | |
| | 2018_10_11_Kaiu_LT_OÜ_Karitsa_lüpsikarjafarmi_laienduse_KMHEh ver.pdf | Fail konteinerist | 18003046 | 11.10.2018 | Hendrikson & Ko | |
| Projekteerimistingimuste korralduse eelnõu | projekteerimistingimuste_eelnou.txt.pdf | Muu lisa | | 24.10.2018 | Rapla vallaarhitekt | |