



RAPLA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Rapla

1. aprill 2019 nr 108

Projekteerimistingimuste andmine

Rapla Vallavalitsusele laekus 20.03.2019 kinnistuomaniku taotlus Rapla linnas Koidu tn 20 maaüksusel olemasoleva hoone ümberprojekteerimiseks ja uusehituse kavandamiseks eesmärgiga rekonstrueerida olemasolevad äri- ja büroopinnad.

Koidu tn 20 kinnistu (katastritunnus 66901:001:0604) on Rapla linna tiheasustusalale kuuluv 100% ärimaa maaüksus, kus paikneb ehitisregistri andmetel laohoone (ehitisregistri kood 109017342).

Kehtiva üldplaneeringu kohaselt on tegemist kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maaga, kus arendamine toimub detailplaneeringu vahendusel. Ärihoonete kavandamisel tagatakse nende sobivus miljöösse ja keskkonda. Kinnistu vahetus naabruses Mahlamäe tn 10 paikneb arhitekt Toomas Reinu projekteeritud Rapla KEK-i haldushoone (ehitismälestis registrikoodiga 30340 kultuurimälestiste riiklikus registris), läände jääb Metsapargi park ning lõunasse Kastani-Koidu ettevõtluspiirkond.

Planeerimisseaduse § 125 lõike 5 kohaselt võib kohaliku omavalitsuse üksus detailplaneeringut koostamata lubada kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavate rajatiste püstitamist kui ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda ja kavandatav tegevus on kooskõlas üldplaneeringu tingimustega. Antud juhul on piirkonna iseloom välja kujunenud, samuti on üldplaneeringuga määratud projekteerimistingimuste aluseks olevad tingimused. Planeerimisseaduse § 125 lõike 6 kohaselt antakse ehitusõigus projekteerimistingimustega.

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 § 8 nimetatud keskkonna tervikliku kaitse põhimõtte rakendamist.

Kavandatav ärihoone ja hoonesse kavandatav tegevus ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste hulka, samuti pole tegevust nimetatud Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005. a määruses nr 224 "Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu". 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. Lähim ohtlik ettevõtte Akzo Nobel Baltics AS ohuala raadiusega 100 meetrit paikneb ca 380 meetri kaugusel. Ei ole alust eeldada, et kavandatav ärihoone kuidagi ohtliku ettevõtte tegevust mõjutaks.

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. Antud juhul puudub ehitusseadustikuga sätestatud avatud menetluse läbiviimise kohustus. Projekteerimistingimuste eelnõu kooskõlastati Kaitseministeeriumiga.

Projekteerimistingimuste andmiseks pädev asutus Rapla vallas on ehitusseadustiku § 28 ja Rapla Vallavolikogu 31. augusti 2017. a otsuse nr 42 "Ülesannete delegerimine vallavalitsusele" punktile 1 tuginedes Rapla Vallavalitsus.

Arvestades eeltoodut ja tuginedes Rapla valla üldplaneeringule, planeerimisseaduse § 125 lõigetele 5 ja 6, ehitusseadustiku, § 26 lõikele 1, lõike 2 punktile 2 ja lõikele 4, §-le 28, § 31 lõikele 1 ning vastavalt taotleja esitatud andmetele:

1. Anda projekteerimistingimused (lisatud korraldusele) laohoone ümberehitus- ja laiendusprojekti koostamiseks Rapla linnas Koidu tn 20 kinnistule (katastritunnus 66901:001:0604).
2. Mitte algatada projekteerimistingimuste menetluse raames keskkonnamõju hindamist. Edasise tegevuse käigus olulise keskkonnamõju ilmnemisel algatatakse keskkonnamõju hindamine.
3. Korraldada projekteerimistingimuste andmine tavamenetlusena.
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)

Meelis Mägi
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Ülle Eesik-Pärn
vallasekretär