**Lisa 1. Projekteerimistingimused Rannamõisa külas Klooga mnt 40 maaüksusele päikeseelektrijaama rajamise ehitusprojekti koostamiseks**

1. **Projekteerimistingimuste väljastamise alus:**

8.03.2023 esitatud projekteerimistingimuste taotlus nr 2311002/02127 (registreerimisnumber ehitisregistris) detailplaneeringu kohustuse puudumisel ehitise rajamiseks.

1. **Üldandmed:**

Maaüksuse omanik: eraomand

Maaüksuse aadress: Klooga mnt 40, Rannamõisa küla, Harku vald, Harjumaa

Katastriüksuse tunnus: 19801:002:0223

Maakasutuse sihtotstarve: 100% elamumaa

Krundi pindala: 15533 m2

Ehitisregistri andmetel asuvad maaüksusel kogudusehoone, elamu, laut, puukuur, saun, kalmistu parkla ja kaks puurkaevu

1. **Kavandatava ehitise maaüksusel olevad avalik-õiguslikud kitsendused:**

tiheasustusala (1982506\_6684).

1. **Arvestamisele kuuluvad strateegilised dokumendid:**
   1. Harku Vallavolikogu 17.10.2013 määrusega nr 138 kehtestatud Harku valla üldplaneering;
   2. riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78 kehtestatud Harju maakonnaplaneering 2030+.
2. **Projekteerimistingimuste sisu:**
   1. Projekteeritav ehitis: Päikeseelektrijaam.
   2. Kasutamise otstarve: 23029- muu energiatööstuse rajatis. Kasutamise otstarve vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarve loetelu“.
   3. Projekteerimistingimustega on lubatud rajada päikeseelektrijaam liitumisvõimsusega kuni 15 kW ja teenindavad rajatised.
   4. Asukohavalikul arvestada avalik-õiguslike kitsendustega. Täpne paigutus lahendada projekteerimise käigus.
   5. Lubatud suurim ehitusalane pind määrata projekteerimise käigus arvestades avalik-õiguslike kitsendusi ja projekteerimistingimustes toodud nõudeid (kaugus piirnevast kinnistust).
   6. Ehitise kõrgus ja vajaduse korral sügavus kuni 1 m.
   7. Päikesepaneelid ei tohi peegeldada päikesevalgust naaberkinnistule.
   8. Maa-alal asuvate ehitiste teenindamiseks vajaliku ehitise võimalik asukoht rajatava ehitise teenindamiseks vajalikud ehitised projekteerida vastavalt vajadusele arvestades lähialal paiknevaid avalik-õiguslike kitsendusi.
   9. Ehitusuuringu tegemise vajadus: Asendiplaan peab olema vormistatud aja- ja asjakohasele topo-geodeetilise uuringu maa-ala plaanile. Asjakohasel juhul peab, asendiplaan olema koostatud kooskõlas keskkonnaministri 28.06.2013 määrusega nr 50 „Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise korda“. Uuringute teostaja peab vastama ehitusseadustiku §-des 21-23 sätestatud nõuetele. Ehitusgeoloogiliste uuringute vajaduse määrab projekteerija.
   10. Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted:
       1. Ehitusprojektiga lahendada rajatavale ehitisele juurdepääs.
       2. Vajadusel määrata läbipaistev piire, mis peab olema maapinnast *ca* 20 cm kõrgemal, et tagada väikeloomade liikumine.
       3. Maapinnale paigaldatud päikesepaneelide ja päikeseparkide hooldamisel on keelatud kasutada taimekaitsevahendeid.
3. **Insener-tehnilised nõuded:**
   1. Projekteeritava ehitise kavandamisel tuleb lähtuda ehitusseadustiku §-dest 7-11 ning teistest valdkonna õigusaktidest.
   2. Ehitusprojekti koostaja peab vastama ehitusseadustiku § 21-23 sätestatud tingimustele.
   3. Nõuded ehitusprojektile:
      1. ehitusprojekt peab vastama ehitusseadustiku § 13 lõike 3 alusel kehtestatud nõuetele, heale projekteerimistavale, kehtivatele standarditele ja projekteerimisnormidele;
      2. päikeseelektrijaam peab vastama ehitusseadustiku § 11 lõige 2 punkt 9 nõuetele;
      3. ehitusprojekti staadium: Ehitusloa taotlemisel esitab ehitusloa taotleja ehitusprojekti enda valitud staadiumis. Ehitusprojekt peab sisaldama ehitusregistrile esitatavaid ehitise tehnilisi andmeid.
4. **Ehitusprojekti vormistamine, kooskõlastamine ja esitamine:**
   1. Ehitusprojekt vormistada vastavalt ehitusseadustiku § 14 nõuetele ja ehitusseadustiku §13 lõige 3 alusel kehtestatud määrusele.
   2. Nõutavad kooskõlastused\arvamused: ehitusseadustikust tulenevalt on ehitusloa taotluse ja ehitusteatise menetluste puhul pädeva asutuse ülesanne edastada haldusakti eelnõu kooskõlastamiseks asutusele, kelle õigusaktist tulenev pädevus on seotud taotluse esemega või arvamuse avaldamiseks asutusele või isikule, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitis või ehitamine puudutada. Sujuvama menetluse huvides tuleb teatud juhtudel (nt ehitusprojekti koostamisel) teha vajalike asutustega koostööd. Juba olemasolevate paberkandjal originaalkooskõlastuste puhul esitada originaalkooskõlastused Harku Vallavalitsusele pärast vastava taotluse (projekteerimistingimuste taotlus, ehitusteatis, ehitusloa taotlus) ehitisregistrisse esitamist.
   3. Koos ehitusloa taotlusega esitada Harku vallavalitsusele kooskõlastustega ehitusprojekt digitaalselt riikliku ehitisregistri kaudu. Ehitusprojekti esitamisel paberkandjal peab see olema originaalallkirjadega arhiveerimiskõlbulik A4 formaat, kartongkaaned). Kui ehitusprojekti koosseisus on esitatud dokumentide ärakirju, siis tuleb lisada viide originaaldokumentide säilitamise kohale.
5. **Erinõuded:**
   1. Projekteerimisel teha koostööd piirnevate kinnisasjade omanikega ning vajadusel näha projektiga varjestava haljastuse rajamine kinnistute piirile.
   2. Ehitusprojektis tuleb esitada ehitise kasutuse lõppemisel demonteerimise kava/põhimõtted.
   3. Maakatastriseaduse § 18 lõike 1 punkti 3 kohaselt määratakse ehitist teenindavale katastriüksusele kogu ulatuses ehitise kasutamise otstarbest tulenevalt sihtotstarve ehitise tegeliku kasutuse, ehitusloa, ehitisteatise, linna- või vallavalitsuse kirjaliku nõusoleku või kasutusloa alusel. Sama paragrahvi lõike 2 kohaselt võib ühele katastriüksusele määrata kolm sihtotstarvet viieprotsendilise täpsusega. Pärast projekteerimistingimuste väljastamist tuleb kinnistuomanikul esitada Harku Vallavalitsusele taotlus maaüksuse maakasutuse sihtotstarve muutmiseks vastavalt rajatud ehitise kasutamise otstarbele ja ulatuses.
   4. Tulenevalt olemasolevast olukorrast ja arvestades, et rajatakse päikeseelektrijaam kuni 15 kW liitumisvõimsusega ei ole eeldatavalt vajalik läbi viia keskkonnamõju hindamist.
   5. Kui ehitusloa taotlust ei ole esitanud omanik, siis pädev asutus kaasab menetlusse kinnisasja omaniku.
   6. Projekteerimistingimused lisada ehitusprojekti koosseisu. Projekteerimistingimused kehtivad vastavalt ehitusseadustiku § 33 lõikele 1 viis aastat alates nende väljaandmise korralduse kuupäevast.