|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| EELNÕU | | |
|  | | |
| Kohila | | \_\_. \_\_\_\_ 2020 nr \_\_ |
|  | | |
| **Detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimuste andmine** |  | |
|  | | |
|  | | |

Kohila Vallavalitsusele esitati läbi ehitisregistri Pukamäe külas, Ristiku tn 8 (katastritunnus 31701:004:0241, pindala, 2013 m2, sihtotstarve 100 % elamumaa) ja Ristiku tn 6 (katastritunnus 31701:004:0238, pindala 2006 m2, sihtotstarve 100 % elamumaa) kinnistutele projekteerimistingimuste taotlused nr 2011002/02731 ja nr 2011002/02998. Alal kehtib Kohila Vallavolikogu 30. jaanuari 2007 otsusega nr 121 kehtestatud „Männi kinnistu detailplaneering“.

**Ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 27 lõike 1 kohaselt võib pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui: 1)** detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta**; 2)** detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnenud olulisi uusi asjaolusid või on oluliselt muutunud planeeringuala või selle mõjuala, mille tõttu ei ole enam võimalik detailplaneeringut täielikult ellu viia, või 3) detailplaneeringu kehtestamise järel on muutunud õigusaktid või kehtestatud planeeringud, mis mõjutavad oluliselt detailplaneeringu elluviimist.

Juhindudes EhS § 27 lõike 4 punktist 1 ja esitatud taotlusest, soovitakse projekteerimistingimustega täpsustada detailplaneeringu järgselt moodustatud Ristiku tn 8 ja 6 kinnistute detailplaneeringus käsitletud hoone kasutamise otstarvet. Vastavalt detailplaneeringule on Ristiku tn 8 ja 6 kinnistutele lubatud püstitada paariselamu.

Arvestades eelnevat ja esitatud projekteerimistingimuste taotlusi täpsustatakse kinnistutele püstitavate paariselamute kasutamise otstarvet, lubades kinnistutele püstitada paarismajade asemel üksikelamud.

Kohila Vallavalitsuse hinnangul ei ole projekteerimistingimustega detailplaneeringus kehtestatud kasutusotstarbe täpsustamine selliselt vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga ning antud projekteerimistingimustega ei toimu planeeringulahenduse olemuslikku muutmist.

EhS § 31 lg 1 kohaselt tuleb korraldada projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena, kui projekteerimistingimusi antakse detailplaneeringu olemasolul. Projekteerimistingimusi ei anta detailplaneeringus kehtestatud planeeringulahenduse olemuslikuks muutmiseks.

*Projekteerimistingimuste eelnõu avalikustati Kohila valla ajalehe aprillikuu (01. aprill 2020) numbris ning Kohila valla kodulehel. Avalikustamise periood kestis 01. aprillist kuni 14. aprillini 2020. Avaliku väljapaneku kestel ei esitatud/esitati Kohila Vallavalitsusele eelnõu kohta ettepanekuid ega vastuväiteid.*

*Vastavalt ehitusseadustiku § 31 lõike 4 kohaselt esitas Kohila Vallavalitsus eelnõu arvamuse avaldamiseks isikutele, kelle õigusi ja huve võib taotletav ehitis või ehitamine puudutada. Puudutatud isikuid teavitati Kohila Vallavalitsuse \_\_.03.2020 kirjaga nr 7-5/\_\_\_\_.*

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 avariiolukordade tõenäosus ei erine tavapärasest, samuti ei paikne vahetuses läheduses suure keskkonnariskiga objekte, mis kavandatavat tegevust mõjutada võiksid.

Juhul, kui projekteerimise käigus ilmneb keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes olulise keskkonnamõju tekkimise võimalus, tuleb algatada keskkonnamõju hindamine.

Võttes aluseks ülaltoodu, ehitusseadustiku § 28, § 27 lg 1 p 1, § 27 lg 4 p 1, § 31 lg 1, lg 2 ja keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § **22** ja § 3

1. Anda täpsustavad projekteerimistingimused PT-015-20 Kohila Vallavolikogu 30. jaanuar 2007 otsusega nr 121 kehtestatud Männi kinnistu detailplaneeringu järgselt moodustatud Ristiku tn 8 (Pos 8) ja Ristiku tn 6 (Pos 5) kavandatavate ehitiste ehitusprojekti koostamiseks järgmiselt:
   1. Täpsustada detailplaneeringu põhijoonise krundipositsioon 8 (Ristiku tn 8) ja 5 (Ristiku tn 6) lubatud paariselamu kasutamise otstarvet, lubades kinnistutele püstitada paarismaja asemel üksikelamud.
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 Kohila Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saama või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

|  |  |
| --- | --- |
|  | |
|  | |
| (allkirjastatud digitaalselt) | |
|  | (allkirjastatud digitaalselt) |
| Uku Torjus |  |
| Vallavanem | Anu Suviste |
|  | Vallasekretär |

Lisa 1

**PROJEKTEERIMISTINGIMUSED PT-015-20**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | . |  | . | 2020 | a.[[1]](#footnote-1) |

1. **Ehitustegevuse liigi täpsustus:**

* detailplaneeringus käsitletud hoone kasutamise otstarvet (paariselamu-üksikelamu).

1. **Projekteerimistingimuste andja**

Asutus: Kohila Vallavalitsus; Asutuse registrikood: 75018851;

Ametniku nimi: Sille Rõõmus; Ametniku ametinimetus: vallaarhitekt.

1. **Taotluse andmed**

Liik: detailplaneeringu olemasolul; PT-015-20.

1. **Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed, sh katastritunnus ja koha-aadress:**
2. Ristiku tn 8; elamumaa; katastritunnus 31701:004:0241; pind 2013 m², Pukamäe küla, Kohila vald, Raplamaa.
3. Ristiku tn 6; elamumaa; katastritunnus 31701:004:0238; pind 2006 m², Pukamäe küla, Kohila vald, Raplamaa.
4. **Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused[[2]](#footnote-2):**

Kohila Vallavalitsusele esitati läbi ehitisregistri projekteerimistingimuste taotlused detailplaneeringu olemasolul. Projekteerimistingimustes soovitatakse täpsustada detailplaneeringu järgselt moodustatud Ristiku tn 8 (Pos 8) ja Ristiku tn 6 (Pos 5) detailplaneeringus käsitletud hoone kasutamise otstarvet, andes võimaluse antud kinnistutele püstitada paariselamu asemel üksikelamu.

Kõigi teiste nõuete osas peab ehitusprojekt vastama alal kehtivale detailplaneeringule. Kavandatud muudatus ei oma olulist ruumilist mõju. Samuti ei kaasne hoone kasutamise otstarbe täpsustamisega negatiivset mõju naaberkinnistutele ja nende kasutajatele.

* 1. Kehtiv Männi kinnistu detailplaneering. Kehtestatud Kohila Vallavolikogu 20. jaanuar 2007 otsusega nr 121;
  2. Krundi ehitusõigus (hoonete suurim lubatud arv krundil, hoonete suurim lubatud ehitusalune pind, hoonete lubatud maksimaalne kõrgus) on määratud kehtiva detailplaneeringuga;
  3. Antud projekteerimistingimused annavad võimaluse püstitada üksikelamu ka järgmistele detailplaneeringu järgselt moodustatud kinnistutele:
* Ristiku tn 10 (katastritunnus 31701:004:0240) Pos 7
* Ristiku tn 4 (katastritunnus 31701:004:0237) Pos 4
* Ristiku tn 5 (katastritunnus 31701:004:0239) Pos 6

1. **Projekti vormistus:**

Ehitusprojekt koostada või kontrollida vastavat, kehtivat kutsepädevust omava juriidilise või füüsilise isiku poolt. Projekti koosseis ja vormistus vastavalt majandus- ja taristuminister 17.07.2015 määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ sätestatud eelprojekti staadiumile. Ehitusprojekti vormistamisel juhinduda standardist EVS 932:2017 Ehitusprojekt. Lisada asukoha skeem (mõõduta, lähedal olevate asulate ja põhiteede võrgu ära näitamisega) ja aerofoto, fotod krundist ja ümbritsevast miljööst, ehitisregistri väljavõte, katastriüksuse plaan või katastribüroost tellitav katastriüksuse andmete väljavõte, geodeetiline alusplaan (aktuaalsel alusplaanil mõõdus M 1:500), projekteerimistingimused ja kooskõlastatud eskiislahendus pdf formaadis.

Ehitusprojekti kaustale lisaks esitada digitaalne asendiplaan ja geodeetiline alusplaan dwg failina elektronpostiga aadressil [tea.raudsep@kohila.ee](mailto:tea.raudsep@kohila.ee).

1. **Projekti kooskõlastamine:** 
   1. Arhitektuurne eskiislahendus kooskõlastada Kohila Vallavalitsuse vallaarhitektiga (eskiisprojekt peab olema kinnitatud vastavat, kehtivat kutsepädevust omava juriidilise või füüsilise isiku poolt);
   2. Ehitusprojekt kooskõlastada tehnilised tingimused väljastanud asutuste ja ettevõtetega;
   3. Maaomaniku/maaomanike kooskõlastus;
   4. Kooskõlastused ja seisukohad projekti kohta esitada ehitusprojekti koosseisus.
2. **Projekt esitatakse kooskõlastamiseks läbi ehitisregistri:**
   1. Päästeameti Lääne päästekeskusega kooskõlastamiseks pärast ehitusloa menetluse alustamist, kui ehitise kohta on õigusaktiga kehtestatud tuleohutusnõuded.

Projekt esitada elektrooniliselt läbi ehitisregistri.

Projekteerimistingimused kehtivad viis aastat.

**Projekteerimistingimused ei anna õigust ehitamise alustamiseks. Vastavalt ehitusseadustiku § 38 lõikele 1 annab ehitusluba õiguse ehitada ehitist, mis vastab ehitusloa andmise aluseks olevale ehitusprojektile.**

1. Projekteerimistingimuste andmise päev, kuu ja aasta. [↑](#footnote-ref-1)
2. Projekteerimistingimuste sisustamisel lähtutakse detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel ehitusseadustiku § 26 lõikest 4 ja detailplaneeringu olemasolul ehitusseadustiku § 27 lõikest 4. [↑](#footnote-ref-2)