



KOHILA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

EELNÕU

Kohila

___. aprill 2022 nr __

Detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimuste andmine

Kohila Vallavalitsusele esitati läbi ehitisregistri Lohu külas, Karukuninga tee 7 (katastritunnus 31701:001:1768, pindala 1685 m², sihtotstarve 100% elamumaa) kinnistule projekteerimistingimuste taotlus nr 2211002/02176 alal kehtiva detailplaneeringu täpsustamiseks/muutmiseks. Alal kehtib Kohila Vallavolikogu 29. jaanuari 2008. a otsusega nr 5 kehtestatud „Kõrgemäe kinnistu detailplaneering“.

Tulenevalt ehitusseadustiku § 27 lõike 1 punktist 1, lõike 4 punktist 4 võib kohalik omavalitsus projekteerimistingimustega täpsustada asjakohasel juhul hoone detailplaneeringus käsitletud arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi. Detailplaneeringuga on määratud hoone katuse kalded 35 kuni 45 kraadi. Vastavalt projekteerimistingimuste taotlusele soovib omanik kavandada kinnistule 30 kraadise katusekaldega üksikelamut. Arvestades, et ühekordsete hoonete puhul on väga levinud 20 kraadine katusekalle, teeb vallavalitsus ettepaneku lisaks lubada ühekordsete hoonete puhul ka 20 kraadist katusekallet.

Karukuninga tee 7 kinnistu detailplaneeringukohase katusekalde muutmine vahemikust 35 kuni 45 kraadi 30 kraadini ning ühekordsete hoonete puhul 20 kraadise katusekalde lubamine ei ole vastuolus piirkonna hoonestuslaadiga ning õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga ja ei muuda kehtivat üldplaneeringut. Katusekalde kui arhitektuurse tingimuse muutmine ei ole planeeringulahenduse olemuslik muutmine ning ei tekita üldplaneeringu muutmise vajadust.

Ehitusseadustiku § 31 lõike 1 alusel tuleb projekteerimistingimuste andmine korraldada avatud menetlusena.

Projekteerimistingimuste eelnõu avalikustati Kohila valla ajalehe aprillikuu (14. aprill 2022) numbris ning Kohila valla kodulehel. Avalikustamise periood kestis 14. aprillist kuni 27. aprillini 2022. Vastavalt ehitusseadustiku § 31 lõikele 4 esitas Kohila Vallavalitsus eelnõu arvamuse avaldamiseks isikutele ja asutustele, kelle õigusi ja huve võib taotletav ehitise või ehitamine puudutada. *Puudutatud isikuid teavitati Kohila Vallavalitsuse 14.04.2022 kirjaga nr 7-5/____... ..eelnõud täiendatakse vastavalt avaliku väljapaneku tulemustele.*

Võttes aluseks ülaltoodu, ehitusseadustiku § 27 lg 1 p 1, lg 4 p 4, § 31 lg 1, lg 2 ning esitatud projekteerimistingimuste taotlust nr 2211002/02176

1. Anda täpsustavad projekteerimistingimused Kohila Vallavolikogu 29. jaanuari 2008. a otsusega nr 5 kehtestatud Kõrgemäe kinnistu detailplaneeringu järgselt moodustatud Karukuninga tee 7 (Pos 7) kinnistule üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks järgmiselt:

1.1. Lubatud katusekalle 30 kuni 45 kraadi, ühekordsetel hoonetel lubatud ka 20 kraadine katusekalle.

2. 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.

3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Allar Haljasorg
Vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Anu Suviste
Vallasekretär

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED PT-26-22

___ . 04 . 2022 a.¹

1. Ehitustegevuse liigi täpsustus: ehitise püstitamine.

2. Projekteerimistingimuste andja

Asutus: Kohila Vallavalitsus; asutuse registrikood: 75018851;
ametniku nimi: Sille Rõõmus; ametniku ametinimetus: vallaarhitekt.

3. Taotluse andmed

Liik: detailplaneeringu olemasolul; PT-26-22; kuupäev 17.03.2022.

**4. Ehitamisega hõlmatavate kinnisasjade andmed, sh katastritunnused ja koha-
aadressid:**

Elamumaa; katastritunnus 31701:001:1768, pindala 1685 m², Karukuninga tee 7, Lohu küla,
Kohila vald, Raplamaa.

5. Üldist:

5.1. Ehisregistri andmetel on kinnistu hoonestamata;

5.2. Kohila vallavalitsus ei väljasta antud arendusele ehituslubasid enne kui arendaja poolt on valmis ehitatud detailplaneeringu järgsete kruntide teenindamiseks vajalikud avalikult kasutatavad teed ja teedega seonduvad rajatised, välisvalgustus ning avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja -rajatised.

6. Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

Kohila Vallavalitsusele esitati 17.03.2022 läbi ehisregistri projekteerimistingimuste taotluse detailplaneeringu olemasolul. Taotleja soovib projekteerimistingimustega muuta kehtestatud detailplaneeringu arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi. Vastavalt projekteerimistingimuste taotlusele soovib omanik detailplaneeringu järgselt moodustatud Karukuninga tee 7 kinnistule (Pos 7) kavandada 30 kraadise katusekaldega üksikelamut.

Kõigi teiste nõuete osas peab ehitusprojekt vastama alal kehtivale detailplaneeringule. Kavandatud muudatus ei oma olulist ruumilist mõju. Samuti ei kaasne hoonestuslaadi, hoone arhitektuuriliste, ehituslike ja kujunduslike tingimuste täpsustamisega soovitud ulatuses negatiivset mõju naaberkinnistutele ja nende kasutajatele.

6.1. Kehtiv Kõrgemäe kinnistu detailplaneering. Kehtestatud Kohila Vallavolikogu 29. jaanuari 2008. a otsusega nr 5;

6.2. Katusekalle: 30 kuni 45 kraadi, ühekordsetel hoonetel lubatud ka 20 kraadine katusekalle;

6.3. Projekteerimistingimustega täpsustatud katusekalded kehtiva kõikidele planeeringuala elamumaa kinnistutele (Karukuninga tee 1 (Pos 1), Karukuninga tee 2 (Pos 2), Karukuninga tee 3 (Pos 3), Karukuninga tee 4 (Pos 4), Karukuninga tee 5 (Pos 5), Karukuninga tee 6 (Pos 6), Karukuninga tee 8 (Pos 8), Karukuninga tee 9 (Pos 9), Karukuninga tee 10 (Pos 10), Karukuninga tee 11 (Pos 11), Karukuninga tee 12 (Pos 12), Karukuninga tee 13 (Pos 13), Karukuninga tee 14 (Pos 14), Karukuninga tee 15 (Pos 15), Karukuninga tee 16, (Pos 16));

6.4. Krundi ehitusõigus (hoonete suurim lubatud arv krundil, hoonete suurim lubatud ehitusalune

¹ Projekteerimistingimuste andmise päev, kuu ja aasta.

pind, hoonete lubatud maksimaalne kõrgus) on määratud kehtiva detailplaneeringuga;

6.5. Piirdeaia või värava rajamiseks, mille ehitamisega kaasnevad kaevetööd (alates 30 cm sügavuselt), tuleb esitada ehitusprojekt ja ehitusteatis. Projekti koosseisus esitada nii vaatekui ka lõikejoonis. Piirdeaegade rajamisel kanda asendiplaanile piirdeaia ja väravate asukoht.

7. 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 juhendada standardist EVS 932:2017 Ehitusprojekt. Lisada asukoha skeem (mööduta, lähedal olevate asulate ja põhiteede võrgu ära näitamisega) ja aerofoto, fotod krundist ja ümbritsevast miljööst, katastriüksuse plaan (Maa-ameti katastribüroo pitsatiga, mida on võimalik tellida katastribüroost raplamk@maaamet.ee), geodeetiline alusplaan (aktuaalsel alusplaani mõõdus M 1:500), projekteerimistingimused ja kooskõlastatud eskiislahendus pdf formaadis (väljavõte e-kirjast).

Ehitusprojekti kaustale lisaks esitada digitaalne asendiplaan ja geodeetiline alusplaan dwg failina elektronpostiga aadressil tea.raudsep@kohila.ee.

8. Projekti kooskõlastamine:

- 8.1. Arhitektuurne eskiislahendus kooskõlastada Kohila vallavalitsuse vallaarhitektiga (eskiisprojekt peab olema kinnitatud vastavat, kehtivat kutsepädevust omava juriidilise või füüsilise isiku poolt);
- 8.2. Ehitusprojekt kooskõlastada tehnilised tingimused väljastanud asutuste ja ettevõtetega;
- 8.3. Maaomaniku/maaomanike kooskõlastus;
- 8.4. Kooskõlastused ja seisukohad projekti kohta esitada ehitusprojekti koosseisus.

9. Projekt esitatakse kooskõlastamiseks läbi ehitisregistri:

- 9.1. Päästeameti Lääne päästkeskusega 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.

Kohila vallavalitsus ei väljasta antud arendusele ehituslubasid enne kui arendaja poolt on valmis ehitatud detailplaneeringu järgsete kruntide teenindamiseks vajalikud avalikult kasutatavad teed ja teedega seonduvad rajatised, välisvalgustus ning avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja -rajatised.