



KOHILA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

EELNÕU

Kohila

__ . juuli 2022 nr __

Detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimuste andmine

Kohila Vallavalitsusele esitati 12.05.2022 läbi ehtisregistri Aespa alevikus, Sauna tee 6 (katastritunnus 31701:001:0140, pindala 1764 m², sihtotstarve 100 % elamumaa) kinnistule projekteerimistingimuste taotlus nr 2211002/06091. Alal kehtib Kohila Vallavolikogu 30. septembri 2003. a otsusega nr 67 kehtestatud „Vilivere küla Kaarlisauna I maaüksuse 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 möödunud üle viie aasta; 2) detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnunud 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 2 ja esitatud taotlusest, soovitakse projekteerimistingimustega täpsustada detailplaneeringu järgselt moodustatud Sauna tee 6 (Pos 34) kinnistul detailplaneeringus käsitletud hoonestusala.

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 juulikuu (07. juuli 2022) numbris ning Kohila valla kodulehel. Avalikustamise periood kestis 07. juulist kuni 20. juulini 2022. *Avaliku väljapaneku kestel ei esitatud/esitati....eelnõud täiendatakse vastavalt avaliku väljapaneku tulemustele.*

Vastavalt ehitusseadustiku § 31 lõike 4 kohaselt esitas Kohila Vallavalitsus eelnõu arvamuse avaldamiseks isikutele, kelle õigusi ja huve võib taotletav ehtis või ehitamine puudutada. Puudutatud isikuid teavitati Kohila Vallavalitsuse 22.06.2022 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

eelhindang, täpsustatud loetelus. 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.

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

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

1. Anda täpsustavad projekteerimistingimused Kohila Vallavolikogu 30. septembri 2003. a otsusega nr 67 kehtestatud Vilivere küla Kaarlisauna I maaüksuse detailplaneeringu järgselt moodustatud Sauna tee 6 (Pos 34) kavandatavate ehitiste ehitusprojekti koostamiseks järgmiselt:

1.1. Suurendada detailplaneeringu põhijoonise krundipositsioon nr 34 hoonestusala vastavalt korralduse lisa 2 skeemile 1 tähistatule.

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)

Allar Haljasorg
Vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Anu Suviste
Vallasekretär

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED PT-042-22

_____ . 07 . 2021 a.¹

1. Ehitustegevuse liigi täpsustus:

- hoonestusala muutmine kuni 10% ulatuses.

2. Projekteerimistingimuste andja

Asutus: Kohila Vallavalitsus; Asutuse registrikood: 75018851;
Ametniku nimi: Sille Rõõmus; Ametniku ametinimetus: vallaarhitekt.

3. Taotluse andmed

Liik: detailplaneeringu olemasolul; PT-042-22; Kuupäev 12.05.2025.

4. Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed, sh katastritunnus ja koha-aadress:

Sauna tee 6; elamumaa 100 %; katastritunnus 31701:001:0140; pind 1764 m², Aespa alevik, Kohila vald, Raplamaa.

5. Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused²:

Kohila Vallavalitsusele esitati 12.05.2022 läbi ehisregistri projekteerimistingimuste taotlus detailplaneeringu olemasolul. Projekteerimistingimuste taotleja soovib muuta detailplaneeringu järgselt moodustatud Sauna tee 6 (Pos 34) kinnistul detailplaneeringus käsitletud hoonestusala, et püstitada planeeritav hoone osaliselt detailplaneeringus lubatud hoonestusala väljapoole. Hoonestusala laiendamise tagatud hoonetevaheline kuja – 8 m (siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“).

Vastavalt detailplaneeringule on Sauna tee 6 kinnistul lubatud hoonestusala 171 m² (mõõdetud planeeringu põhijoonise dwg failist), mille suurendamine vastavalt lisa 2 skeemile on:

- Sauna tee 6 kinnistule projekteerimistingimustega lubatud hoonestusala 188,1 m² – 10 %.

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

5.1. Kehtiv Vilivere küla Kaarlisauna I maauksuse detailplaneering. Kehtestatud Kohila Vallavolikogu 30. septembri 2003. a otsusega nr 67;

5.2. Sauna tee 6 kinnistu hoonestusala lubatakse muuta vastavalt käesoleva projekteerimistingimuste lisas olevatele plaanidele (vt lisa 2);

5.3. Krundi ehitusõigus (hoonete suurim lubatud arv krundil, hoonete suurim lubatud ehitusalune pind, hoonete lubatud maksimaalne kõrgus) on määratud kehtiva detailplaneeringuga.

6. 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

¹ Projekteerimistingimuste andmise päev, kuu ja aasta.

² Projekteerimistingimuste sisustamisel lähtutakse detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel ehitusseadustiku § 26 lõikest 4 ja detailplaneeringu olemasolul ehitusseadustiku § 27 lõikest 4.

asukoha skeem (mööduta, lähedal olevate asulate ja põhiteede võrgu ära näitamisega) ja aerofoto, fotod krundist, sellel olemasolevast hoonestusest ja ümbritsevast miljööst, katastriüksuse plaan või katastribüroost tellitav katastriüksuse andmete väljavõte, geodeetiline alusplaan (aktuaalsel alusplaani 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.

7. Projekti kooskõlastamine:

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

8. Projekt esitatakse kooskõlastamiseks läbi ehitisregistri:

- 8.1. 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 ehitusloa andmise aluseks olevale ehitusprojektile.