



KOHILA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

EELNÕU

Kohila

___. juuni 2023 nr __

Detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimuste andmine

Kohila Vallavalitsusele esitati 21.04.2023 läbi ehitisregistri Hageri alevikus, Sutlema tee 6 (katastritunnus 31701:005:0057, pindala 1828 m², sihtotstarve 100 % elamumaa) kinnistule projekteerimistingimuste taotlus nr 2311002/03755. Alal kehtib Kohila Vallavolikogu 26. augusti 2008. a otsusega nr 31 kehtestatud „Hageri alevikus Priimula III 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 5 ja 7 ning esitatud taotlusest, soovitakse projekteerimistingimustega täpsustada detailplaneeringu järgselt moodustatud Sutlema tee 6 (Pos 2) kinnistu liikluslahenduse põhimõtteid.

Vastavalt Priimula III kinnistu detailplaneeringule on Sutlema tee 6 kinnistule juurdepääs ette nähtud 11240 Tõdva-Hageri teelt (katastritunnus 31701:001:2190) rajatava uue mahasõidu kaudu. Esitatud projekteerimistingimuste taotlusega soovitakse kinnistule juurdepääsu olemasolevalt avalikult kasutatavalt Kuriste teelt. Vajaduse põhjuseks on toodud uue mahasõidu rajamise rahaline kulu kinnistuomanikule ning liiklusohutus. Kuriste teelt juurdepääsu rajamine oleks liikluse mõttes ohutum. Lisatud viide Inseneribüroo Statumi 2002. a liiklusohutusauditis toodule – üldreeglina on väiksema ristumiste arvuga tee- või tänavalõikudel vähem liiklusõnnetusi jms.

Sutlema tee 6 detailplaneeringukohase juurdepääsutee asukoha täpsustamine ei ole vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga ja ei muuda kehtivat üldplaneeringut. Juurdepääsutee asukoha täpsustamine, kui liikluskorralduse põhimõtte muutmine, ei ole planeeringulahenduse olemuslik muutmine ning ei tekita üldplaneeringu muutmise vajadust vms ehitusseadustiku § 27 lõike 3 toodud vastuolu.

EhS § 31 lõike 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 juunikuu (08. juuni 2023) numbris ning Kohila valla kodulehel. Avalikustamise periood kestis 08. juunist kuni 21. juunini 2023.

Vastavalt ehitusseadustiku § 31 lõike 4 kohaselt esitas Kohila Vallavalitsus eelnõu arvamuse avaldamiseks isikutele, kelle õigusi ja huve võib taotletav ehitise või ehitamine puudutada. *Puudutatud isikuid ja asutusi (Maa-amet ja Kohila Maja OÜ) teavitati Kohila Vallavalitsuse __.06.2023 kirjaga nr 7-5/___ ning eelnõu esitati __.06.2023 läbi ehitisregistri kooskõlastamiseks Transpordiametile.*

Avaliku väljapaneku kestel esitati/ei esitatud Kohila Vallavalitsusele eelnõu kohta ettepanekuid ega vastuväiteid....eelnõud täiendatakse vastavalt menetluse käigule.

Võttes aluseks ehitusseadustiku § 27 lõike 1 punkti 1, § 27 lõike 4 punkti 5 ja 7, § 28, § 31 lõike 1, 2 ja 4 esitatud projekteerimistingimuste taotluse nr 2311002/03755, Kohila Vallavolikogu 25.06.2019. a määruse nr 9 „Kinnisasja avalikes huvides omandamise seadusest, ehitusseadustikust, planeerimisseadusest ning ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadusest tulenevate ülesannete delegeerimine“ § 2 ja arvestades Kohila valla üldplaneeringus määratud tingimusi.

1. Anda projekteerimistingimused Kohila Vallavolikogu 26. augusti 2008. a otsusega nr 31 kehtestatud Priimula III kinnistu detailplaneeringu liikluslahenduse täpsustamiseks ehitusprojektiga. Detailplaneeringu järgselt moodustatud Sutlema tee 6 (Pos 2) kinnistule kavandavate ehitiste ehitusprojekti koostamiseks järgmiselt:

1.1. Detailplaneeringu krundipositsioon nr 2 juurdepääs näha ette avalikult kasutatavalt Kuriste teelt.

2. Korraldada projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena.

3. 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.

4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Allar Haljasorg
Vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Roman Märtsen
Vallasekretär

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED PT-22-23

_____ . 06 . 2023 a.¹

1. Ehitustegevuse liigi täpsustus:

- Liikluskorralduse põhimõtte muutmine.

2. Projekteerimistingimuste andja

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

3. Taotluse andmed

Liik: detailplaneeringu olemasolul; PT-22-23; Kuupäev 21.04.2023.

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

Sutlema tee 6; elamumaa 100 %; katastritunnus 31701:005:0057; pind 1828 m², Hageri alevik, Kohila vald, Raplamaa.

5. Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused²:

Kohila Vallavalitsusele esitati 21.04.2023 läbi ehisregistri projekteerimistingimuste taotlus detailplaneeringu olemasolul. Projekteerimistingimuste taotlusega soovitakse täpsustada detailplaneeringu järgselt moodustatud Sutlema tee 6 (Pos 2) kinnistu liikluslahenduse põhimõtteid.

Vastavalt detailplaneeringule on Sutlema tee 6 kinnistule juurdepääs ette nähtud 11240 Tõdva-Hageri teelt. Projekteerimistingimused annavad võimaluse kavandada juurdepääs olemasolevalt avalikult kasutatavalt Kuriste teelt.

Kõigi teiste nõuete osas peab ehitusprojekt vastama alal kehtivale detailplaneeringule. Kavandatud muudatus ei oma olulist ruumilist mõju. Samuti ei kaasne juurdepääsutee asukoha muutmisega negatiivset mõju naaberkinnistutele ja nende kasutajatele.

5.1. Kehtiv Priimula III kinnistu detailplaneering. Kehtestatud Kohila Vallavolikogu 26. augusti 2008. a otsusega nr 31;

5.2. 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 juhendada standardist EVS 932:2017 Ehitusprojekt. Lisada asukoha skeem (mööduta, lähedal olevate asulate ja põhiteede võrgu ära näitamisega) ja aerofoto, fotod krundist, sellel olemasolevast hoonestusest ja ümbritsevast miljööst, katastriüksuse plaan või katastrbüroost tellitav katastriüksuse andmete väljavõte, geodeetiline

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.

alusplaan (aktuaalsel alusplaanel 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. Päasteameti Lääne pääste keskusega 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.

Lisa: 1. Lisa 2_skeem