



KOHILA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

EELNÕU

Kohila

__ . __ 2020 nr __

Projekteerimistingimuste andmine detailplaneeringu täpsustamiseks

Kohila Vallavalitsusele esitati läbi ehtisregistri Aespa alevikus, Suvila tee 27 (katastritunnus 31701:001:0513, pindala 40667 m², sihtotstarve 100 % ühiskondlike ehitiste maa) kinnistule projekteerimistingimuste taotlus nr 2011002/07853. Alal kehtib Kohila Vallavolikogu 29. jaanuari 2013 otsusega nr 1 kehtestatud „Vilivere piirkonna külakeskuse 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 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 punktide 1 ja 2 ning esitatud taotlusest soovitatakse projekteerimistingimustega täpsustada detailplaneeringus käsitletud hoone kasutamise otstarvet ja hoonestusala. Arvestades eelnevat, alal kehtivat detailplaneeringut ning esitatud projekteerimistingimuste taotlust täpsustatakse projekteerimistingimustega külakeskuse kasutamise otstarvet, milleks on lasteaed ja külakeskus ning muudetakse kinnistu hoonestusala tingimusi, suurendades hoonestusala 10% ulatuses.

Kohila Vallavalitsuse hinnangul ei ole projekteerimistingimustega detailplaneeringus kehtestatud kasutamise otstarbe ja hoonestusala tingimuste 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 augustikuu (26. august 2020) numbris ning Kohila valla kodulehel. Avalikustamise periood kestis 26. augustist kuni 08. septembrini 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 ja asutustele, kelle õigusi ja huve võib taotletav ehitise või ehitamine puudutada. Puudutatud isikuid teavitati Kohila Vallavalitsuse 26.08.2020 kirjaga nr 7-5/639-1.

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 keskkonnamõju objektide, mis kavandatavat tegevust mõjutada võiksid.

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

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

1. Anda projekteerimistingimused PT-034-20 Kohila Vallavolikogu 29. jaanuari 2013 otsusega nr 1 kehtestatud Vilivere piirkonna külakeskuse detailplaneeringus käsitletud hoone kasutamise otstarve ja hoonestusala tingimuste täpsustamiseks järgmiselt:

1.1. Täpsustada detailplaneeringus käsitletud hoone kasutamise otstarvet, milleks on lasteaed ja külakeskus;

1.2. Suurendada kinnistule määratud hoonestusala 10 % vastavalt lisas olevale skeemile (lisa 2).

2. Mitte algselt projekteerimistingimuste menetluse raames keskkonnamõju hindamist. Edasise tegevuse käigus olulise keskkonnamõju ilmnenemisel 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 saada või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Uku Torjus
Vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Anu Suviste
Vallasekretär

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED PT-034-20

____ . ____ . 2020 a.¹

1. Ehitustegevuse liigi täpsustus:

- detailplaneeringus käsitletud hoone kasutamise otstarvet (lasteaed/külakeskus)
- detailplaneeringus määratud hoonestusla suurus

2. Projekteerimistingimuste andja

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

3. Taotluse andmed

Liik: detailplaneeringu olemasolul; PT-034-20.

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

Suvila tee 27; ühiskondlike ehitiste maa; katastritunnus 31701:001:0513; pindala 40667 m², Aespa alevik, Kohila vald, Raplamaa.

5. Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused²:

Projekteerimistingimused täpsustavad detailplaneeringus käsitletud hoone kasutamise otstarvet. Vastavalt detailplaneeringu kehtestamise otsusele ja planeeringumaterjalidele on planeeringu eesmärk piirkonna külakeskuse kujundamine. Detailplaneeringu seletuskirja ptk. 3.1. kohaselt määrab planeering ka krundi kasutamise sihtotstarbed vastavalt: teadus-, haridus- ja lasteasutuse maa (AH) 50% ja kultuuri ja kogunemisasutuse maa (AK) 50%. Arvestades eelnevat ning asjaolu, et kasutamise otstarve täpsustamine külakeskuse juurde lasteaia kasutamise otstarve lisamisega ei ole seotud kinnistu sihtotstarvete osakaalu muutmisega, on detailplaneeringus käsitletud hoone kasutamise otstarve täpsustamine kooskõlas Vilivere piirkonna külakeskuse detailplaneeringuga.

Projekteerimistingimused täpsustavad ka detailplaneeringuga kinnistule määratud hoonestusala tingimusi. Võttes arvesse detailplaneeringu hoonestusala, milleks on 7500 m² ning millest 10 % on vastavalt 750 m², suurendatakse projekteerimistingimustega Suvila tee 27 kinnistule detailplaneeringus määratud hoonestusala 8250 m²– ni.

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

5.1. Kehtiv Vilivere piirkonna külakeskuse detailplaneering. Kehtestatud Kohila Vallavolikogu 29. jaanuar 2013 otsusega nr 1;

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

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.

17.07.2015 määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ sätestatud eelprojekti staadiumile. Ehitusprojekti vormistamisel juhinduda standardist EVS 932:2017 Ehitusprojekt. Lisada asukoha skeem (mööduta, lähedal olevate asulate ja põhiteede võrgu ära näitamisega) ja aerofoto, fotod krundist ja ümbritsevast miljööst, ehitisregistri väljavõte, 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.

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;
- 8.2. Maanteeamet (juhul kui ehitusprojektiga kavandatakse ehitustegevust riigitee kaitsevööndis);

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.