



KOHILA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

EELNÕU

Kohila

___. november 2020 nr __

Projekteerimistingimuste andmine detailplaneeringu täpsustamiseks

Kohila Vallavalitsusele esitati läbi ehtisregistri Aespa alevikus, Aruvälja (katastritunnus 31701:001:0223, pindala 53636 m², sihtotstarve 100 % maatulundusmaa) kinnistule projekteerimistingimuste taotlus nr 2011002/09626. Alal kehtib Kohila Vallavolikogu 25. mai 2010 otsusega nr 11 kehtestatud „Aruvälja 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 punktide 2, 4 ja 5 ning esitatud taotlusest soovitatakse projekteerimistingimustega täpsustada detailplaneeringus käsitletud planeeritavate üksikelamute teenindamiseks vajalike ehitiste asukohta, arhitektuurilisi ja kujunduslikke tingimusi ning hoonestusalasid. Arvestades eelnevat, alal kehtivat detailplaneeringut ning esitatud projekteerimistingimuste taotlust täpsustatakse projekteerimistingimustega vee- ja kanalisatsioonisüsteemi lahendust, andes võimaluse planeeringuala liita piirkonda rajatava ühisvee- ja kanalisatsioonissüsteemiga, täpsustatakse asjakohasel juhul hoonete detailplaneeringus käsitletud arhitektuurilisi ja kujunduslikke tingimusi ning muudetakse kinnistu hoonestusala tingimusi, suurendades planeeringus käsitletud kruntide POS nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9 ja 10 hoonestusala 10% ulatuses.

Kohila Vallavalitsuse hinnangul ei ole projekteerimistingimustega detailplaneeringus käsitletud planeeritavate üksikelamute teenindamiseks vajalike ehitiste asukohta, arhitektuurilisi- ja kujunduslike- ning 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 oktoobrikuu (28. oktoober 2020) numbris ning Kohila valla kodulehel. Avalikustamise periood kestis 02. novembrist kuni 16. novembrini 2020. Avaliku väljapaneku kestel esitas/ei esitatud Kohila Vallavalitsusele eelnõu kohta ettepanekuid ega vastuväiteid.

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 __.__.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 eelhindang, täpsustatud loetelus. Kavandatav tegevus ei too eeldatavalt kaasa olulist keskkonnamõju ega avalda mõju Natura 2000 võrgustiku alale või kaitstavale loodusobjektile; kavandatava tegevusega kaasnevate avariolukordade 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 algselt keskkonnamõju hindamine.

Võttes aluseks ülaltoodu, ehitusseadustiku § 28, § 27 lg 1 p 1, § 27 lg 4 p 2, p 4 ja p 5, § 31 lg 1, lg 2 ja keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 2² ja § 3

1. Anda projekteerimistingimused PT-040-20 Kohila Vallavolikogu 25. mai 2010 otsusega nr 11 kehtestatud Aruvälja kinnistu detailplaneeringus käsitletud planeeritavate üksikelamute teenindamiseks vajalike ehitiste asukohta, arhitektuuriliste ja kujunduslike ning hoonestusala tingimuste täpsustamiseks järgmiselt:

1.1. Täpsustada detailplaneeringus käsitletud hoonete arhitektuurilisi ja kujunduslikke tingimusi. Mitte lubada viimistlusmaterjalina kasutada plastvoodrilauda;

1.2. Täpsustada detailplaneeringus käsitletud planeeritavate üksikelamute teenindamiseks vajalike ehitiste asukohta, andes võimaluse planeeringuala liita piirkonda rajatava ühisvee- ja kanalisatsioonisüsteemiga;

1.3. Suurendada POS nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9 ja 10 kinnistutele määratud hoonestuala 10 % vastavalt lisas olevale skeemile (lisa 2).

2. Mitte algselt projekteerimistingimuste menetluse raames keskkonnamõju hindamist. Edasise tegevuse käigus olulise keskkonnamõju ilmnenisel algselt 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)

Uku Torjus
Vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Anu Suviste
Vallasekretär

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED PT-040-20

____ . 11 . 2020 a.¹

1. Ehitustegevuse liigi täpsustus:

- täpsustada detailplaneeringus käsitletud hoonete arhitektuurilisi ja kujunduslikke tingimusi (mitte lubada viimistlusmatrejaline kasutada plastvoodrilauda)
- täpsustada detailplaneeringus käsitletud planeeritavate üksikelamute teenindamiseks vajalike ehitiste asukohta, andes võimaluse planeeringuala liita piirkonda rajatava ühisvee- ja kanalisatsioonisüsteemiga
- detailplaneeringus määratud hoonestusala suurust

2. Projekteerimistingimuste andja

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

3. Taotluse andmed

Liik: detailplaneeringu olemasolul; PT-040-20.

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

Aruvälja; maatulundusmaa; katastritunnus 31701:001:0223; pindala 53636 m², Aespa alevik, Kohila vald, Raplamaa.

5. Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused²:

Projekteerimistingimused täpsustavad detailplaneeringus käsitletud hoonete arhitektuurilisi ja kujunduslikke tingimusi. Detailplaneeringu seletuskirja ptk. 8 kohaselt on lubatud kasutada plastvoodrilauda. Vastavalt esitatud taotlusele soovitakse antud tingimusest loobuda ja mitte lubada viimistlusmaterjalina plastvoodrilaua kasutamist. Lisaks täpsustavad projekteerimistingimused detailplaneeringus käsitletud planeeritavate üksikelamute teenindamiseks vajalike ehitiste asukohta. Kohila Vallavolikogu 29.09.2015 aasta määrusega nr 13 on kinnitatud Kohila valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni (ÜVK) arengukava aastateks 2016-2027, mille kohaselt rajatakse ka Aruvälja kinnistu piirile ÜVK liitumispunkt. Arvestades eelnevat antakse projekteerimistingimustega võimalus planeeringuala liita piirkonda rajatava ühisvee- ja kanalisatsioonisüsteemiga. Detailplaneeringu seletuskirja ptk. 11.2 kohaselt on krundile Pos nr 15 ette nähtud puurkaev-pumpla ning Pos nr 17 reoveemahutid, mille rajamine ÜVK liitumisel pole enam vajalik.

Projekteerimistingimused täpsustavad ka detailplaneeringuga kavandatud kruntide Pos nr 1,2,3,4,5,6,9 ja 10 hoonestusala. Vastavalt detailplaneeringule on Pos nr 1 kinnistule lubatud hoonestusala 388,4 m², Pos nr 2 kinnistule lubatud hoonestusala 485,4 m², Pos nr 3 kinnistule lubatud hoonestusala 482 m², Pos nr 4 kinnistule lubatud hoonestusala 532 m², Pos nr 5 kinnistule lubatud hoonestusala 713,3 m², Pos nr 6 kinnistule lubatud hoonestusala 803,2 m², Pos nr 9 kinnistule lubatud hoonestusala 501,5 m² ja Pos nr 10 kinnistule lubatud hoonestusala 752 m², millede suurendamine vastavalt lisa 2 skeemile on:

- Pos nr 1 – 427,4 m²
- Pos nr 2 – 533,94 m²

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.

- Pos nr 3 – 530,2 m²
- Pos nr 4 – 585,2 m²
- Pos nr 5 – 784,63 m²
- Pos nr 6 – 883,52 m²
- Pos nr 9 – 551,65 m²
- Pos nr 10 – 827,2 m²

Kõigi teiste nõuete osas peab ehitusprojekt vastama alal kehtivale detailplaneeringule. Kavandatud muudatus ei oma olulist ruumilist mõju. Samuti ei kaasne detailplaneeringus käsitletud planeeritavate üksikelamute teenindamiseks vajalike ehitiste asukoha, arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste täpsustamisega ning hoonestusala suurendamisega negatiivset mõju naaberkinnistutele ja nende kasutajatele.

- 5.1. Kehtiv Aruvälja kinnitu detailplaneering. Kehtestatud Kohila Vallavolikogu 25. mai 2010 otsusega nr 11;
- 5.2. Mitte lubada viimistlusmatrejaline kasutada plastvoodrilauda;
- 5.3. Veevarustus ja kanalisatsioon näha ette vastavalt Kohila Maja OÜ tehnilistele tingimustele;
- 5.4. 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 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), projekterimistingimused 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.

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 ettevõtetele;
- 7.3. Maaomaniku/maaomanike kooskõlastus;
- 7.4. Kohila Maja OÜ;
- 7.5. 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.