



KOHILA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

EELNÕU

Kohila

___. juuni 2021 nr __

Projekteerimistingimuste andmine

Kohila Vallavalitsusele esitati läbi ehisregistri Lohu külas, Ehitaja (katastritunnus 31701:001:1536, pindala 2,38 ha, sihtotstarve 100% maatulundusmaa) kinnistule projekteerimistingimuste taotlus nr 2011002/05297 PVC viihalli (ladu) ja kontorihoone ehitusprojekti koostamiseks.

Vastavalt Kohila valla üldplaneeringule (kehtestatud Kohila Vallavolikogu 20.07.2006 otsusega nr 86) on Ehitaja kinnistu juhtotstarve looduslik haljasmaa, kus võivad paikneda üksikud paikkonda sobivad elu-, ühiskondlikud- ja tootmishooned. Kinnistu paikneb rohevõrgustikus.

Ehitusseadustiku § 31 lõike 1 kohaselt otsustab pädev asutus keskkonnamõju hindamise algatamise vajaduse. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 3 lõike 1 kohaselt on keskkonnamõju hindamine kohustuslik tegevusloa taotlemisel ning sama seaduse § 7 järgi loetakse tegevusloaks ehitusluba. Projekteerimistingimused on ehitusloa menetluses esitatava ehitusprojekti koostamise aluseks, mistõttu keskkonnamõju kaalumise projekteerimistingimuste menetluse raames teenib keskkonnaseadustiku üldosa seaduse paragrahvis 8 nimetatud keskkonna tervikliku kaitse põhimõtte rakendamist.

Kavandatav PVC viihalli ja kontorihoone rajamine 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.

Ehitusseadustiku § 31 lõike 1 kohaselt otsustab pädev asutus projekteerimistingimuste andmise menetluse korraldamise avatud menetlusena. Haldusmenetluse seaduse § 46 lõike 1 kohaselt võib haldusorgan avatud menetluse põhjendatud juhtudel läbi viia kui see on vajalik asja lahendamiseks ega kahjusta oluliselt menetlusosaliste huve. Arvestades kinnistu asukohta (piirneb riigimaanteega,

Lohu mõisa pargi kaitsevööndiga ning kohaliku Kõnnu teega, mis on Kõnnu järve äärde viiv tee), sh asjaolu, et kinnistu paikneb rohelises võrgustikus, on antud kinnistule soovitud asukohta PVC viilhalli ja kontrohoone püstitamine Kohila Vallavalitsuse hinnangul laiemapõhjalist kaasamist eeldav tegevus, millest tulenevalt on antud juhul avatud menetluse läbiviimine põhjendatud.

Projekteerimistingimuste eelnõu avalikustati Kohila valla ajalehe juunikuu (02. juuni 2021) numbris ning Kohila valla kodulehel. Avalikustamise periood kestis 14. juunist kuni 27. juunini 2021. 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 ja asutusi teavitati Kohila Vallavalitsuse __. __.2021 kirjaga nr 7-5/__.

Võttes aluseks ülaltoodu, ehitusseadustiku § 26 lõikest 1, lõike 2 punktist 1, lõikest 4, § 28, § 31 lõikest 1, § 33, haldusmenetluse seaduse § 46 lõikest 1, § 50 lõike 2 punktist 1, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 2² ja § 3 ning esitatud projekteerimistingimuste taotlust nr 2111002/05297

1. Anda projekteerimistingimused PT-031-21 PVC viilhalli ja kontorihoone ehitusprojekti koostamiseks aadressil Ehitaja (katastritunnus 31701:001:1536), Lohu küla, Kohila vald, Raplamaa (lisa 1
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)

Uku Torjus
Vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Anu Suviste
Vallasekretär

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED PT-031-21

_____ . 06 . 2021 a.¹

1. Ehitustegevuse liigi täpsustus: ehitiste püstitmine.

2. Projekteerimistingimuste andja

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

3. Taotluse andmed

Liik: detailplaneeringu kohustuse puudumisel; PT-031-21; kuupäev 08.04.2021.

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

Maatulundusmaa; katastritunnus 31701:001:1536, pindala 2,38 ha, Ehitaja, Lohu küla, Kohila vald, Raplamaa.

5. Üldist:

5.1. Ehitisregistri andmetel on kinnistu hoonestamata;

5.2. Ehitaja kinnistu juhtotstarve vastavalt Kohila valla üldplaneeringule (kehtestatud Kohila Vallavolikogu 20.07.2006 otsusega nr 86) on looduslik haljasmaa, kus võivad paikneda üksikud paikkonda sobivad elu-, ühiskondlikud- ja tootmishooned. Kohila valla üldplaneeringu kohaselt toimub arendus- ja ehitustegevus hajaasustusaladel üldjuhul läbi projekteerimistingimuste ja läbi maakasutuse sihtotstarbe muudatuste maakatastris. Lisaks paikneb kinnistu rohelises võrgustikus;

5.3. Kinnistu idaküljel kulgeb 20107 Lohu-Kohila maantee kaitsevööndiga (mõlemal pool sõiduraja servast 30 m);

5.4. Ehitusprojektiga nähakse ette PVC viihalli ja kontorihoone püstitamine ning lahendatakse muu kinnistuga seotud ehitustegevus.

6. Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused²:

6.1. Projekteeritav objekt: PVC viihalli (ladu, 600 m²) ja kontorihoone (100 m²) ehitusprojekti koostamine. Lubatud hoonestusala vastavalt skeemile lisa 2;

6.2. Vastavalt Rapla maakonnaplaneering 2030+ toodud rohelise võrgustiku kasutustingimustele tuleb kinnistule hoonestus rajada kompaktselt;

6.3. Katuseharja suund: Kõnnu tee poolse piiriga risti või paralleelselt;

6.4. Suurim lubatud kõrgus maapinnast **11 m**;

6.5. Katuste kalded kahekordsetel hoonetel **20°-45°**;

6.6. Hoonete lubatud suurim ehitisealune pind **750 m²**;

6.7. Juurdepääs: Kõnnu teelt;

6.8. Piireaia rajamisel arvestada: Piirdeaed lubatud kõrgusega kuni 1,8 m. Piirdeaia või värava rajamiseks, mille ehitamisega kaasnevad kaevetööd (alates 30 cm sügavuselt), tuleb esitada ehitusprojekt ja ehitusteatis. Projekti koosseisus esitada nii vaate- kui ka lõikejoonis. Piirdeaedade rajamisel kanda asendiplaanile piirdeaia ja väravate asukoht. Piirdeaed soovitatavalt läbipaistev. Piirdeaed lubatud rajada vajadusel nõ õuala ümner;

6.9. Arhitektuur: hooned kujundada olemasolevate hoonetega sobitavana;

6.10. Veevarustus lahendada lokaalse puurkaevu baasil. Vältida potentsiaalseid reostusallikaid

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.

veevõtukohta hooldusalas R 10 m;

- 6.11. Reovee kanaliseerimiseks paigaldada kinnistule sertifitseeritud kogumismahuti. Omapuhasti rajamisel esitada puhasti ehituslikud dokumendid koos ehitusteatisega. Kui omapuhasti kuja või imbväljaku mõjuala (R 50 m) jääb naaberkinnistule, tuleb seada isiklik kasutusõigus;
- 6.12. Jäätmekäitlus; lahendada normikohaselt oma krundil;
- 6.13. Asendiplaanil näidata kommunikatsioonide liitumispunktide asukohad ning vee-, kanalisatsiooni ja elektrivarustuse lahendus. Tehnovõrkude valdajatelt taotleda vajadusel täiendavad tehnilised tingimused. Asendiplaanil esitada kavandatavate katendite, haljastuse ja vertikaalplaneeringuline lahendus;
- 6.14. Projekti aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab projekti koostada ja kontrollida. Kõik projektiga kavandatud (sadameveesüsteemid, nähtavuskolmnurgad, liikluslahendused, vm) peab jääma mõõdistatud alusele;
- 6.15. Situatsiooniskeemil näidata lähim tuletõrje veevõtukoht. Vajadusel lahendada tuletõrje veevarustus lokaalselt.

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), aerofoto, fotod krundist ja ümbritsevast miljööst ning ehitisregistri väljavõte, katastriüksuse plaan (Maaameti katastribüroo pitsatiga, mida on võimalik tellida katastribüroost raplamk@maaamet.ee), geodeetiline alusplaan (aktuaalsel alusplaanil 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;
- 9.2. Transpordiamet (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.