



KOHILA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

EELNÕU

Kohila

___.08.2024 nr

Detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimuste andmine

Kohila Vallavalitsusele esitati 08.07.2022 läbi ehitisregistri Kohila alevisse, Tuhamäe tn 2, 4 ja 6 (katastritunnus 31801:002:0018, pindala 7280 m², sihtotstarve 100 % tootmismaa, kinnistu nr 2314337; katastritunnus 31801:002:0017, pindala 7799 m², sihtotstarve 100 % tootmismaa, kinnistu nr 2314337; katastritunnus 31801:002:0016, pindala 7453 m², sihtotstarve 100 % tootmismaa, kinnistu nr 2723137) kinnistutele projekteerimistingimuste taotlused nr 2411002/05431, 2411002/05411, 2411002/05430. Alal kehtib Kohila Vallavolikogu 31. jaanuari 2006 otsusega nr 30 kehtestatud „Tuhamäe 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 punktidest 2 ja 3 ning esitatud taotlusest, soovitakse projekteerimistingimustega muuta detailplaneeringu järgselt moodustatud Tuhamäe tn 2, 4 ja 6 (POS 8, 7, 6) kinnistutel detailplaneeringus käsitletud hoonestusala ja planeeritava hoone lubatud maksimaalset kõrgust.

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 (08. august 2024) numbris ning Kohila valla kodulehel. Avalikustamise periood kestis 08. augustist kuni 21. augustini 2024. 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 ehitise või ehitamine puudutada. *Puudutatud isikuid teavitati Kohila Vallavalitsuse 08.08.2024 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 eelhinnang, täpsustatud loetelus. Kavandatav tegevus ei too eeldatavalt kaasa olulist keskkonnamõju ega avalda mõju Natura 2000 võrgustiku alale või kaitstavale loodusobjektile; kavandatava tegevusega kaasnevate avariilukordade tõenäosus ei erine tavapärasest, samuti ei paikne vahetuses läheduses suure keskkonnariskiga objekte, mis kavandavat tegevust mõjutada võiksid. Juhul, kui projekteerimise käigus ilmneb keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes olulise keskkonnamõju tekkimise võimalus, tuleb algselt kavandada keskkonnamõju hindamine.

Võttes aluseks ülaltoodu, ehitusseadustiku § 27 lg 1 p 1, § 27 lg 4 p 2 ja 3, § 28, § 31 lg 1, lg 2 ja keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 2 2 ja § 3, esitatud projekteerimistingimuste taotlusi nr 2411002/05431, 2411002/05411, 2411002/05430, Kohila Vallavolikogu 25.06.2019 määruse nr 9 „Kinnisasja avalikes huvides omandamise seadusest, ehitusseadustikust, planeerimisest ja ehitusseadustiku ja planeerimisest rakendamise seadusest tulenevate ülesannete delegeerimine“ § 2 alust ja arvestades Kohila valla üldplaneeringus (sh koostamisel oleva üldplaneeringus) määratud tingimusi.

annab Kohila Vallavalitsus korralduse:

1. Anda täpsustavad projekteerimistingimused Kohila Vallavolikogu 31. jaanuari 2006 otsusega nr 30 kehtestatud Tuhamäe kinnistu detailplaneeringu järgselt moodustatud Tuhamäe tn 2, 4 ja 6 (POS 8, 7, 6) kinnistutele kavandatava ehitise (tootmishoone - valukoda) ehitusprojekti koostamiseks järgmiselt:
 - 1.1. Suurendada detailplaneeringu põhijoonise krundipositsioonide nr 6, 7 ja 8 hoonestusala vastavalt korralduse lisa 2 skeemile tähistatule;
 - 1.2. Suurendada detailplaneeringus hoone maksimaalset lubatud kõrgust (11 m) – 12,1 m.
2. Korraldada projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena.
3. Korralduse peale võib esitada vaide Kohila Vallavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saada või kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

/digiallkiri/

Allar Haljasorg
Vallavanem

/digiallkiri/

Roman Märtsen
Vallasekretär

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

_____ . 08 . 2024 a.¹

1. Ehitustegevuse liigi täpsustus:

- Hoonestusala muutmine kuni 10% ulatuses;
- Hoone kõrguse muutmine kuni 10 % ulatuses.

2. Projekteerimistingimuste andja

Asutus: Kohila Vallavalitsus; asutuse registrikood: 75018851;

Eelnõu koostaja: Sille Rõõmus; ametniku ametinimetus: vallaarhitekt.

3. Taotluse andmed

Liik: detailplaneeringu olemasolul; kuupäev 08.07.2024.

4. Ehitamisega hõlmatavate kinnisasjade andmed, sh katastritunnused ja kohaaadressid:

Tuhamäe tn 2; katastritunnus 31801:002:0018, pindala 7280 m², sihtotstarve 100 % tootmismaa, kinnistu nr 2314337, Kohila alev, Kohila vald, Raplamaa;

Tuhamäe tn 4; katastritunnus 31801:002:0017, pindala 7799 m², sihtotstarve 100 % tootmismaa, kinnistu nr 2314337, Kohila alev, Kohila vald, Raplamaa;

Tuhamäe tn 6; katastritunnus 31801:002:0016, pindala 7453 m²; sihtotstarve 100 % tootmismaa, kinnistu nr 2723137, Kohila alev, Kohila vald, Raplamaa.

5. Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused²:

Kohila Vallavalitsusele esitati 08.07.2024 läbi ehtisregistri projekteerimistingimuste taotlused detailplaneeringu olemasolul. Projekteerimistingimuste taotleja soovib muuta detailplaneeringu järgselt moodustatud Tuhamäe tn 2, 4 ja 6 (Pos 8, 7, 6) kinnistute detailplaneeringus käsitletud hoonestusalasid, et püstitada eelnimetatud kinnistutele tootmishoone - valukoja.

Vastavalt detailplaneeringule on Tuhamäe tn 2 kinnistul lubatud hoonestusala 5360 m² (mõõdetud planeeringu põhijoonise dwg failist), mille suurendamine vastavalt lisa 2 skeemile on:

- Tuhamäe tn 2 kinnistule projekteerimistingimustega lubatud hoonestusala 372 m² – 7%.

Vastavalt detailplaneeringule on Tuhamäe tn 4 kinnistul lubatud hoonestusala 5761 m² (mõõdetud planeeringu põhijoonise dwg failist), mille suurendamine vastavalt lisa 2 skeemile on:

- Tuhamäe tn 4 kinnistule projekteerimistingimustega lubatud hoonestusala 576 m² – 10%.

Vastavalt detailplaneeringule on Tuhamäe tn 6 kinnistul lubatud hoonestusala 5416 m² (mõõdetud planeeringu põhijoonise dwg failist), mille suurendamine vastavalt lisa 2 skeemile on:

- Tuhamäe tn 6 kinnistule projekteerimistingimustega lubatud hoonestusala 457 m² – 8,3%.

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.

Lisaks soovitakse taotlusega muuta kehtestatud detailplaneeringu hoone kõrgust. Vastavalt projekteerimistingimuste taotlusele soovitakse kavandada kinnistutele 11 m kõrguse hoone asemel 12,1 m kõrgune hoone – muudatuse ulatus on 10 %.

Kõigi teiste nõuete osas peab ehitusprojekt vastama alal kehtivale detailplaneeringule, va arvatud tuleohutusklass. Viimase täpne lahendus selgub projekteerimise käigus lähtuvalt hetkel kehtivatele nõudeid ja norme arvestades.

- 1.1. Kehtiv Tuhamäe kinnistu detailplaneering. Kehtestatud Kohila Vallavolikogu 31. jaanuari 2006 otsusega nr 30;
- 1.2. Tuhamäe tn 2, 4 ja 6 kinnistute hoonestusala lubatakse muuta vastavalt käesoleva projekteerimistingimuste lisas olevatele plaanidele (vt lisa 2);
- 1.3. Hoone lubatud suurim kõrgus: 12, 1 m;
- 1.4. Krundi ehitusõigus (hoonete suurim lubatud arv krundil, hoonete suurim lubatud ehitusalune pind) 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 (Maa-ameti katastribüroo pitsatiga katastriüksuse plaanid ja piiriprotokollid on kõigile sisseloginud kasutajatele saadaval aadressil <https://minu.kataster.ee/>), geodeetiline alusplaan (aktuaalsel alusplaanil määrdus M 1:500), projekteerimistingimused ja kooskõlastatud eskiislahendus pdf formaadis (väljavõte e-kirjast).

Ehitusprojekti kaustale lisaks esitada digitaalne asendiplaan ja geodeetiline alusplaan dwg ja pdf (vastutava geodeedi poolt allkirjastatuna) 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 kooskõlastatakse 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. Päästameeti Lääne päästkeskusega kooskõlastamiseks pärast ehitusloa menetluse alustamist, kui ehitise kohta on õigusaktiga kehtestatud tuleohutuse nõuded.

Projekt esitada elektrooniliselt läbi ehitisregistri.

Projekteerimistingimused kehtivad viis aastat.

Projekteerimistingimused ei anna õigust ehitamise alustamiseks. Vastavalt ehitusseadustiku § 38 lõikele 1 annab ehitusloa õiguse ehitada ehitist, mis vastab ehitusloa andmise aluseks olevale ehitusprojektile.