



KOHILA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

EELNÕU

Kohila

___ . 10.2024 nr ___

Detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimuste andmine

Kohila vallavalitsusele esitati läbi ehitisregistri Kohila vallas, Hageri alevikus, Sutlema tee 6 (katastritunnus 31701:005:0057, pindala 1827 m², sihtotstarve 100% elamumaa, kinnistu nr 2368450) kinnistule projekteerimistingimuste taotlus nr 2411002/06629 alal kehtiva detailplaneeringu täpsustamiseks/muutmiseks. Alal kehtib Kohila Vallavolikogu 26. augusti 2008 otsusega nr 31 kehtestatud „Priimula 3 kinnistu detailplaneering“.

Tulenevalt ehitusseadustiku § 27 lõike 1 punktist 1, lõike 4 punktist 4 võib kohalik omavalitsus projekteerimistingimustega täpsustada asjakohasel juhul hoone detailplaneeringus käsitletud arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi. Detailplaneeringuga on määratud hoone katuse kalded 30 kuni 45 kraadi. Vastavalt projekteerimistingimuste taotlusele soovib omanik kavandada kinnistule 20 kraadise katusekaldega üksikelamut.

Sutlema tee 6 detailplaneeringu kohase katusekalde muutmine ei ole vastuolus piirkonna hoonestuslaadiga ning õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga ja ei muuda kehtivat üldplaneeringut. Katusekalde, kui arhitektuurse tingimuse, muutmine ei ole planeeringulahenduse olemuslik muutmine ning ei tekita üldplaneeringu muutmise vajadust.

Ehitusseadustiku § 31 lõike 1 alusel tuleb projekteerimistingimuste andmine korraldada avatud menetlusena.

Projekteerimistingimuste eelnõu avalikustati Kohila valla kodulehel. Avalikustamise periood kestis kuni 21. oktoobrini 2024. Vastavalt ehitusseadustiku § 31 lõikele 4 esitas Kohila Vallavalitsus eelnõu arvamuse avaldamiseks isikutele, kelle õigusi ja huve võib taotletav ehitis või ehitamine puudutada. Puudutatud isikuid teavitati Kohila Vallavalitsuse ___ .10.2024 kirjaga nr 7-5/__. Määratud tähtajaks laekus/ei laekunud eelnõu kohta ettepanekuid ega vastuväiteid...eelnõud täiendatakse vastavalt menetluse käigule.

Võttes aluseks ehitusseadustiku § 27 lõike 1 punkti 1, lõike 4 punkti 4, § 31 lõike 1, lõike 2, esitatud projekteerimistingimuste taotlus nr 2411002/06629, 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 26. augusti 2008 otsusega nr 31 kehtestatud Priimula 3 kinnistu detailplaneeringu järgselt moodustatud Sutlema tee 6 kinnistule üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks järgmiselt:

1.1. Lubatud katusekalle 20 kuni 45 kraadi.

2. Sutlema tee 6 kinnistul kehtib ka Kohila Vallavalitsuse 03.07.2023 korraldus nr 2-2/143 “Detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimused andmine”.

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-21-24

____ . 10 . 2024 a.¹

1. Ehitustegevuse liigi täpsustus:

- Katusekalde muutmine.

2. Projekteerimistingimuste andja

Asutus: Kohila Vallavalitsus; asutuse registrikood: 75018851;
ametniku nimi: Sille Rõõmus; ametniku ametinimetus: vallaarhitekt.

3. Taotluse andmed

Liik: detailplaneeringu olemasolul; kuupäev 27.08.2024.

4. Ehitamisega hõlmatavate kinnisasjade andmed, sh katastritunnused ja kohad aadressid:

Elamumaa; katastritunnus 31701:005:0057, pindala 1827 m², Sutlema tee 6, Hageri alevik, Kohila vald, Raplamaa.

5. Üldist:

- 5.1. Ehisregistri andmetel on kinnistu hoonestamata, märkega „püstitamisel“ on veevärgi- ja kanalisatsioonitorustik (ehisregistri kood 2412996/04026);
- 5.2.

6. Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

Kohila Vallavalitsusele esitati 27.08.2024 läbi ehisregistri projekteerimistingimuste taotluse detailplaneeringu olemasolul. Taotleja soovib projekteerimistingimustega muuta kehtestatud detailplaneeringu arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi. Vastavalt projekteerimistingimuste taotlusele soovib omanik kavandada kinnistutele 20 kraadise katusekaldega üksikelamut.

Kõigi teiste nõuete osas peab ehitusprojekt vastama alal kehtivale detailplaneeringule. Kavandatud muudatus ei oma olulist ruumilist mõju. Samuti ei kaasne hoonestuslaadi, hoone arhitektuuriliste, ehituslike ja kujunduslike tingimuste täpsustamisega soovitud ulatuses negatiivset mõju naaberkinnistutele ja nende kasutajatele.

- 6.1. Kehtiv Priimula 3 kinnistu detailplaneering. Kehtestatud Kohila Vallavolikogu 26. augusti 2008. a otsusega nr 31;
- 6.2. Katusekalle: 20 kuni 45 kraadi;
- 6.3. Krundi ehitusõigus (hoonete suurim lubatud arv krundil, hoonete suurim lubatud ehitusalune pind, hoonete lubatud maksimaalne kõrgus) on määratud kehtiva detailplaneeringuga.

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 juhinduda standardist EVS 932:2017 Ehitusprojekt. Lisada

¹ Projekteerimistingimuste andmise päev, kuu ja aasta.

asukoha skeem (mõõduta, lähedal olevate asulate ja põhiteede võrgu ära näitamisega) ja aerofoto, fotod krundist, sellel olemasolevast hoonestusest ja ümbritsevast miljööst, ehitisregistri väljavõte, katastriüksuse plaan (Maa-ameti katastribüroo pitsatiga katastriüksuse plaanid ja piiriprotokollid on kõigile sisseloginud kasutajatele saadaval aadressil <https://minu.kataster.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 ja pdf (vastutava geodeedi poolt allkirjastatuna) 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 kooskõlastatakse 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.

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.