



KOHILA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

EELNÕU

Kohila

___.11.2025 nr

Detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimuste andmine

Kohila Vallavalitsusele esitati 17.10.2025 läbi ehtisregistri Kohila alevisse, Jõe tn 21 (katastritunnus 31701:001:1105, pindala 450101 m², sihtotstarve 100 % tootmismaa, kinnistu nr 2362937) kinnistutele projekteerimistingimuste taotluse nr 2511002/15859. Alal kehtib Kohila Vallavolikogu 24. märtsi 2015 otsusega nr 10 kehtestatud „Jõe tn 21, Lõuna-Võhma, Kesk-Võhma ja Põhja-Võhma kinnistute 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 ilmnunud 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 5 ning esitatud taotlusest, soovitakse projekteerimistingimustega muuta detailplaneeringu järgselt moodustatud Jõe tn 21 (krunt nr 1) kinnistutel detailplaneeringus käsitletud hoonestusala ja maa-alal asuva ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise võimalikku asukohta. Projekteerimistingimustega täpsustatakse planeeringualal asuva vineeritehase teenindamiseks kavandatavate päikeseenergi tootmise paneelide asukohta ning muudetakse kinnistu hoonestusala tingimusi, suurendades hoonestusala 4,5 % ulatuses.

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 novembrikuu (13. november 2025) numbris ning Kohila valla kodulehel. Avalikustamise periood kestis 13. novembrist kuni 26. november 2025. Avaliku väljapaneku kestel ei esitatud/esitati....*eelnõud täiendatakse vastavalt avaliku väljapaneku tulemustele.*

Vastavalt ehitusseadustiku § 31 lõike 4 kohaselt esitas Kohila Vallavalitsus korralduse eelnõu läbi ehtisregistri arvamuse avaldamiseks Elektrilevi OÜ-le, Edelaraudtee AS-le, Tarbjakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametile.

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 algatada keskkonnamõju hindamine.

Võttes aluseks ülaltoodu, ehitusseadustiku § 27 lg 1 p 1, § 27 lg 4 p 2 ja 5, § 28, § 31 lg 1, lg 2 ja keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 2² ja § 3, haldusmenetluse seaduse § 46 lg 1, § 50 lg 2 p 1, esitatud projekteerimistingimuste taotlust nr 2511002/517599, Kohila Vallavolikogu 19.06.2025 määrus nr 16 „Õigusaktidega kohaliku omavalitsuse üksuse pädevusse antud ülesannete delegeerimine“ § 1 alust ja arvestades Kohila valla üldplaneeringus määratud tingimusi.

annab Kohila Vallavalitsus korralduse:

1. Anda täpsustavad projekteerimistingimused Kohila Vallavolikogu 24. märtsi 2015 otsusega nr 10 kehtestatud Jõe tn 21, Lõuna-Võhma, Kesk-Võhma ja Põhja-Võhma kinnistute detailplaneeringu järgselt moodustatud Jõe tn 21 kinnistul asuva vineeritehase hoone laienduse ja ümberehitamise projekti koostamiseks järgnevalt:

- 1.1. Suurendada detailplaneeringu põhijoonise krundipositsiooni nr 1 hoonestusala vastavalt korralduse lisa 2 skeemile tähistatule;
- 1.2. Lubada vineeritehase hoonele päikeseenergia tootmise paneelide paigaldamine hoone katusele ja fassaadidele.

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

_____ . 12 . 2025 a.¹

1. Ehitustegevuse liigi täpsustus:

- hoonestusala muutmine kuni 10% ulatuses;
- maa-alal asuva ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise võimaliku asukoha täpsustamine.

2. Projekteerimistingimuste andja

Asutus: Kohila Vallavalitsus; asutuse registrikood: 75018851;

Eelnõu koostaja: Sille Rõõmus; ametniku ametinimetus: vallaarhitekt.

3. Taotluse andmed

Liik: detailplaneeringu olemasolul; kuupäev 17.10.2025.

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

Jõe tn 21; katastritunnus 31701:001:1105, pindala 450101 m², sihtotstarve 100 % tootmismaa, kinnistu nr 2362937, Kohila alev, Kohila vald, Raplamaa.

5. Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused²:

Kohila Vallavalitsusele esitati 17.10.2025 läbi ehtisregistri projekteerimistingimuste taotlus detailplaneeringu olemasolul. Projekteerimistingimustega soovib taotleja täpsustada planeeringualal asuva vineeritehase teenindamiseks kavandatavate päikesenergia tootmise paneelide asukohta ning muuta kinnistu hoonestusala tingimusi, suurendades hoonestusala 4,5 % ulatuses.

Jõe tn 21 kinnistul asuv vineeritehas soovib tootmist suurendada, mistõttu on vajalik laiendada tootmistehhi, valmistoodangu ladu ja laadimisala. Planeeritavate laienduste ehitisealune pind on hinnanguliselt kokku 13521,3 m².

Vastavalt alal kehtivale detailplaneeringule on Jõe tn 21 kinnistul lubatud hoonestusala 111 362 m² (mõõdetud planeeringu põhijoonise dwg failist), mille suurendamine vastavalt lisa 2 skeemile on:

- Jõe tn 21 kinnistule projekteerimistingimustega lubatud hoonestusala 5000 m² – 4,5%.

Lisaks soovitakse taotlusega täpsustada taastuvenergia kasutuselevõttuga seotud päikesepaneelide asukohta - paneelide paigaldamine hoone katusele ja fassaadidele. Täpsem päikesepaneelide maht selgitatakse edasise projekteerimise käigus.

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

- 1.1. Kehtiv Jõe tn 21, Lõuna-Võhma, Kesk-Võhma ja Põhja-Võhma kinnistute detailplaneering. Kehtestatud Kohila Vallavolikogu 24. märtsi 2015 otsusega nr 10;
- 1.2. Jõe tn 21 kinnistu hoonestusala muutmine vastavalt käesoleva projekteerimistingimuste lisas olevale plaanile (vt lisa 2);

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.

- 1.3.Hoonele päikeseenergia tootmise paneelide paigaldamine hoone katusele ja fassaadidele;
1.4.Krundi ehitusõigus (hoonete suurim lubatud arv krundil, hoonete suurim lubatud ehitistealune 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 juhinduda standardist EVS 932:2017 Ehitusprojekt. Lisada asukoha skeem (mõõduta, lähedal olevate asulate ja põhiteede võrgu ära näitamisega) ja aerofoto, fotod krundist, sellel olemasolevast hoonestusest ja ümbritsevast miljööst, ehtisregistri väljavõte, katastriüksuse plaan (Maa-ameti katastribüroo pitsatiga katastriüksuse plaanid ja piiriprotokollid on kõigile sisseluginud kasutajatele saadaval aadressil <https://minu.kataster.ee/>), geodeetiline alusplaan (aktuaalsel alusplaani 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.

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 ehtisregistri:

- 8.1.Päästeameti Lääne päästkeskusega kooskõlastamiseks pärast ehitusloa menetluse alustamist, kui ehitise kohta on õigusaktiga kehtestatud tuleohutusnõuded.

Projekt esitada elektrooniliselt läbi ehtisregistri.

Projekteerimistingimused kehtivad viis aastat.

Projekteerimistingimused ei anna õigust ehitamise alustamiseks. Vastavalt ehitusseadustiku § 38 lõikele 1 annab ehitusloa andmise aluseks olevale ehitusprojektile.