



## KOHILA VALLAVALITSUS

### KORRALDUS

**EELNÕU**

Kohila

\_\_\_.04.2026 nr \_\_

#### **Avatud menetlusega projekteerimistingimuste andmine**

Kohila Vallavalitsus esitas Kohila alevisse Tööstuse tn 10 (katastritunnus 31801:012:0005, pindala 3292 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% ühiskondlike ehitiste maa, kinnistu nr 2936737) kinnistule projekteerimistingimuste taotluse nr 2611002/03232 sotsiaalmaja (Kohila Heaolukeskus) ehitusprojekti koostamiseks olemasoleva munitsipaalkorterelamu (ehitisregistris kood 109008064) asemele.

Kohila valla üldplaneeringu kohaselt paikneb kinnistu elamumaa juhtotstarbega alal. Üldplaneeringu kohaselt on elamumaa alal lubatud kõrvalotstarbena muu hulgas hoolekande-, ühiselamu-, majutus-, toitlustus-, büroo-, kaubandus-, teenindus-, haridus-, tervishoiu-, teadus-, spordi- ja kultuurihooned ning muud avalikud hooned, kui need sobituvad linnaehituslikult (arhitektuurselt ja ruumiliselt) ja funktsionaalselt piirkonda (üldplaneeringu seletuskirja peatükk 2.5.1 *Elamu maa-ala*).

Kinnistu paikneb tiheasustusalal, kus üldplaneeringu kohaselt on detailplaneeringu koostamine üldjuhul nõutav. Samas paikneb kinnistu väljakujunenud hoonestusega alal ning on hoonestatud kinnistute vahel: idas asub Tööstuse tn 12 kinnistu (kinnistul paikneb ehitisregistri andmetel 8 korteriga elamu, ekr kood 109008065) ja läänes Tööstuse tn 8 kinnistu (12 korteriga elamu, ekr kood 109008063). Eeltoodust tulenevalt on täidetud planeerimisseaduse § 125 lõikes 5 sätestatud tingimused ning detailplaneeringu koostamine ei ole vajalik.

Kavandatav ehitustegevus on lahendatav projekteerimistingimuste menetluses ning detailplaneeringu koostamise nõue ei ole käesoleval juhul proportsionaalne. Menetlusliigi valikul on lähtutud haldusmenetluse seaduse § 5 lõikest 2.

Vastavalt ehitusseadustiku § 31 lõikele 1 otsustab pädev asutus keskkonnamõju hindamise algatamise ja avatud menetluse korraldamise vajaduse. Antud juhul puuduvad keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 nimetatud asjaolud ning ei ole alust eeldada olulise keskkonnamõju esinemist. Haldusmenetluse seaduse 3. peatüki kohase avatud menetluse läbiviimine on põhjendatud, kuna see on vajalik asja lahendamiseks.

Projekteerimistingimuste eelnõu avalikustati Kohila valla ajalehe aprillikuu (9. aprill 2026) numbris ning Kohila valla kodulehel. Avalik väljapanek toimud 9. aprillist kuni 22. aprillini 2026. Vastavalt ehitusseadustiku § 31 lõikele 4 esitas Kohila Vallavalitsus eelnõu arvamuse avaldamiseks isikutele, kelle õigusi ja huve võib taotletav ehitus või ehitamine puudutada. *Puudutatud isikuid teavitati Kohila Vallavalitsuse 09.04.2026 kirjaga nr 7-5/473 ning eelnõu esitati läbi ehitisregistri arvamuse avaldamis ka Maa- ja Ruumiametile, Elektrilevi OÜ-le, Telia Eesti AS-le ja Kohila Maja OÜ-le. Määratud tähtjaks (so 22.04.2026) laekus/ei laekunud eelnõu kohta ettepanekuid ega vastuväiteid...eelnõud täiendatakse vastavalt menetluse käigule.*

Võttes aluseks ehitusseadustiku § 26 lõike 2 punkti 1 ja lõike 4, § 28, § 31, § 33 lõike 1, haldusmenetluse seaduse § 46 lõikest 1, § 50 lõike 2 punktist 1, planeerimisseaduse § 125 lõigete 5 ja 6, esitatud projekteerimistingimuste taotluse nr 2611002/03232, Kohila Vallavolikogu 19.06.2025 määrus nr 16 „Õigusaktidega kohaliku omavalitsuse üksuse pädevusse antud ülesannete delegeerimine“ § 1 alust ning arvestades Kohila valla üldplaneeringus määratud tingimusi,

**annab Kohila Vallavalitsus korralduse:**

1. Anda projekteerimistingimused sotsiaalmaja (Kohila Heaolukeskus) ehitusprojekti koostamiseks aadressil Tööstuse tn 10 (katastritunnus 31801:012:0005), Kohila alev, Kohila vald, Raplamaa (lisa 1).
2. Korraldus teha teatavaks kõikidele asjast puudutatud isikutele.
3. Käesoleva korralduse peale võib esitada vaide Kohila Vallavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal isik oleks pidanud korraldusest teada saama, või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

*/digiallkiri/*

Margus Miller  
Vallavanem

*/digiallkiri/*

Annika Grauberg  
Vallasekretär

## PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

\_\_\_ . 04 . 2026 a.<sup>1</sup>

**1. Ehitustegevuse liigi täpsustus:** ehitise püstitamine.

**2. Projekteerimistingimuste andja**

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

**3. Taotluse andmed**

Liik: detailplaneeringu kohustuse puudumisel; kuupäev 08.04.2026.

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

Ühiskondlike ehitiste maa 100%; katastritunnus 31801:012:0005; pindala 3292 m<sup>2</sup>; Tööstuse tn 10, Kohila alev, Kohila vald, Raplamaa.

**5. Üldist:**

- 5.1. Ehisregistri andmetel asub kinnistul elamu (ehitisregistri kood 109008064, ehitisealune pind 514 m<sup>2</sup>, maht 3132 m<sup>3</sup>, kasutamise otstarve: muu kolme või enama korteriga elamu (11222)), kuur (ehitisregistri kood 120543808, ehitisealune pind 165 m<sup>2</sup>, maht 503 m<sup>3</sup>, seisund „kavandata“), väliskanalisatsioon (ehitisregistri kood 220547952, seisund „kavandata“) ja välisveevarustus (ehitisregistri kood 220547963, seisund „kavandata“);
- 5.2. Registris olemasoleva hoone lammutamisel saab nii lammutamist kui ehitamist kajastada ühes projektis. Ehitusloa taotlus esitatakse iga ehitise puhul eraldi;
- 5.3. Vastavalt Kohila valla üldplaneeringule paikneb kinnistu elamumaa juhtotstarbega alal. Üldplaneeringu peatükis 2.5.1. *Elamu maa-ala* on elamu maa-ala lubatud kõrvalotstarbena hoolekandeaasutuse-, ühiselamu-, majutus-, toitlustus-, büroo-, kaubandus-, teenindus-, meelelahutus-, haridus-, tervishoiu-, avalikud-, muuseumi-, raamatukogu-, haridus-, teadus-, ravi-, spordi-, kultushooned ning garaažid kui need sobituvad linnaehituslikult (arhitektuurselt ja ruumiliselt) ning funktsionaalselt piirkonda;
- 5.4. Lisaks paikneb kinnistu planeeritaval miljööväärtuslikul hoonestusalal - „Paberivabriku ajaloolise töölisasula säilinud hoonestus“;
- 5.5. Ehitustingimuste määramisel on aluseks valla üldplaneeringus toodud tingimused (vt peatükk 2.4.1. *Ehitustingimused Kohila alevi sh osaliselt Urge ja Aandu külas*);
- 5.6. Tööstuse tn 10 kinnistu põhjaküljel paikneb geodeetilise mõõdistamisvõrgu punkt (nimetus 271, vid 37607). Geodeetilise mõõdistamisvõrgu kõrvaldamine, teisaldamine ja kaitsevööndis tegutsemine lähtuvalt keskkonnaministri 28.06.2013. a määruses nr 50 „Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord“ toodud nõuetele. Kanda geodeetilise märgi asukoht asendiplaanile, sh kaitsevöönd (3 m);
- 1.1. Kinnistu lääneküljel kulgeb sideehitis kaitsevööndiga (1+1 m liini teljest);
- 1.2. Ehitusprojektiga nähakse ette sotsiaalmaja (Kohila Heaolukeskus) püstitamine ning lahendatakse muu kinnistuga seotud ehitustegevus.

**2. Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:**

2.1. Projekteeritav objekt: sotsiaalmaja (Kohila Heaolukeskus) ehitusprojekti koostamiseks.

---

<sup>1</sup> Projekteerimistingimuste andmise päev, kuu ja aasta.

- Lubatud hoonestusala vastavalt skeemile lisa 2;
- 2.2.Ehitise kasutamise otstarve: **ühiselu teistele sotsiaalsetele gruppidele (11322)**;
  - 2.3.Katuseharja suund: Tööstuse tänava kinnistupoolse piiriga paralleelselt;
  - 2.4.Hoone maksimaalne korruselisus: **2**;
  - 2.5.Suurim lubatud kõrgus maapinnast kuni **8,5 m**;
  - 2.6.Katuste kalded **20°-45°**, kuni 5 m kõrgusel hooneosal lubatud ka **lamekatus**;
  - 2.7.Juurdepääs: Tööstuse tänava L4 (nr 3171047);
  - 2.8.Ehitiste lubatud suurim ehitisealune pind kinnistul **650 m<sup>2</sup>**;
  - 2.9.Hoone peab sobituma mahuliselt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi;
  - 2.10.Hoonestusviis vastavalt üldplaneeringule: elamu maa-ala;
  - 2.11.Hoone projekteerimisel arvestada võimalusel piirkonnas väljakujunenud ehitusjoonega;
  - 2.12.Parkimine: lahendada normikohaselt omal katastriüksusel;
  - 2.13.Jäätmekäitlus: Projektis anda selgitused ehitusjäätmete käitlemise osas. Ehitustegevuse käigus tekkivate jäätmete sorteerimine ja kogumine ei tohi väljuda ehitustegevusega hõlmatud krundi või katastriüksuse piiridest. Jäätmevaldaja peab jäätmed, mida ehitustegevusega hõlmatud krundil ei kasutata, andma üle vastavat käitlemisõigust omavale jäätmekäitlejale. Üleandmist tõendavad dokumendid lisatakse ehitise kasutusloa taotlusele. Asendiplaanil näha ette olmejäätmete mahutite paiknemise asukoht (kohad). Kirjelduste, selgituste andmisel tuleb lähtuda jäätmeseadusest ja Kohila valla jäätmehoolduseeskirjaga kehtestatud nõuetest;
  - 2.14.Arhitektuur: piirkonna hoonestuslaadile sobiv, piirkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav;
  - 2.15.Välisviimistlus: Hoone välisviimistluses kasutada puitu, krohvi, klaasi ja väarikamalt ka terast. Eelnimetatud materjale võib kasutada ka kombineeritult. Imiteerivate materjalide kasutamine ei ole lubatud. Vaadetele lisada välisviimistluse kirjeldus;
  - 2.16.Veevarustus ja kanalisatsioon: vastavalt Kohila Maja OÜ tehnilistele tingimustele;
  - 2.17.Asendiplaanil näidata kommunikatsioonide liitumispunktide asukohad ning vee-, kanalisatsiooni ja elektrivarustuse lahendus. Tehnovõrkude valdajatelt taotleda vajadusel täiendavad tehnilised tingimused;
  - 2.18.Vertikaalplaneerimine, sademeveed ja drenaaž: lahendada katastriüksuse piires. Asendiplaanil esitada kavandatavate katendite, haljastuse ja vertikaalplaneeringuline lahendus;
  - 2.19.Situatsiooniskeemil näidata lähim tuletõrje veevõtukoht;
  - 2.20.Jätkudokument (so ehitusluba) koostada projekteerimistingimustega saadud ehitisregistri koodiga;
  - 2.21.Tuleb jälgida radoonitaset ning vajadusel rakendada radoonikaitse meetmed;
  - 2.22.Geodeetilise mõõdistamisvõrgu kõrvaldamine, teisaldamine ja kaitsevööndis tegutsemine lähtuvalt keskkonnaministri 28.06.2013. a määruses nr 50 „Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord”.
  - 2.23.

## **1. 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,

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 pdf formaadis.

Ehitusprojekti kaustale lisaks esitada digitaalne asendiplaan ja geodeetiline alusplaan dwg ja pdf (vastutava geodeedi poolt allkirjastatuna) failina elektronpostiga aadressil [tea.raudsep@kohila.ee](mailto:tea.raudsep@kohila.ee).

## **2. Projekti kooskõlastamine:**

- 2.1. Arhitektuurne eskiislahendus kooskõlastada Kohila Vallavalitsuse vallaarhitektiga (eskiisprojekt peab olema kinnitatud vastavat, kehtivat kutsepädevust omava juriidilise või füüsilise isiku poolt);
- 2.2. Piirdeaia rajamisel piirirajatisena võimaldada naaberkiinnistu omanikul/omanikel avaldada arvamust kirjalikku taasesitamist võimaldaval moel;
- 2.3. Ehitusprojekt kooskõlastatakse tehnilised tingimused väljastanud asutuste ja ettevõtetega;
- 2.4. Maaomaniku/maaomanike kooskõlastus;
- 2.5. Kooskõlastused ja seisukohad projekti kohta esitada ehitusprojekti koosseisus.

## **3. Projekt esitatakse kooskõlastamiseks läbi ehitisregistri:**

- 3.1. 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.**