



KOHILA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

EELNÕU

Kohila

___.06.2026 nr

Projekteerimistingimuste andmine

Kohila Vallavalitsusele esitati ehitisregistri kaudu projekteerimistingimuste taotlus nr 2611002/02743 Aespa alevikus asuvale Ikaruse tee 16 (katastritunnus 31705:032:1210, pindala 2035 m², sihtotstarve 100% elamumaa, registriosa nr 436637) kinnisasjale üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks.

Kohila valla üldplaneeringu kohaselt paikneb kinnisasi elamumaa juhtotstarbega alal.

Kinnisasi asub tiheasutusosalal, kus üldplaneeringu kohaselt on detailplaneeringu koostamine üldjuhul nõutav. Samas paikneb kinnisasi väljakujunenud hoonestusega alal ning on hoonestatud kinnisasjade vahel: läänes asub Ikaruse tee 18 ja idas Ikaruse tee 14 hoonestatud elamumaa sihtotstarbega kinnisasjad. Eeltoodust tulenevalt on täidetud planeerimisseaduse § 125 lõikes 5 sätestatud tingimused ning seetõttu ei ole detailplaneeringu koostamine 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.

Projekteerimistingimuste eelnõu avalikustati Kohila valla ajalehe juunikuul (11.06.2026) numbris ning Kohila valla kodulehel. Avalikustamise periood kestis kuni 20. juunini 2026.

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 ___.05.2026 kirjaga nr 7-5/__. Määratud tähtajaks esitati/ei esitatud Kohila Vallavalitsusele 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, planeerimisseaduse § 125 lõigete 5 ja 6, esitatud projekteerimistingimuste taotluse nr 2611002/02743, Kohila Vallavolikogu 19.06.2025 määrus nr 16 „Õigusaktidega kohaliku omavalitsuse üksuse pädevusse antud ülesannete delegerimine“ § 1 alust ning arvestades Kohila valla üldplaneeringus määratud tingimusi,

annab Kohila Vallavalitsus korralduse:

1. Anda projekteerimistingimused üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks aadressil Ikaruse tee 16 (katastritunnus 31705:032:1210), Aespa alevik, Kohila vald, Raplamaa (lisa 1).
2. Korraldus teha teatavaks kõikidele asjast puudutatud isikutele.
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 saama või 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

___ . 06 . 2026 a.¹

1. Ehitustegevuse liigi täpsustus: ehitise püstitamine.

2. Projekteerimistingimuste andja

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

3. Taotluse andmed

Liik: detailplaneeringu kohustuse puudumisel; kuupäev 24.03.2026.

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

Elamumaa; katastritunnus 31705:032:1210; pindala 2035 m²; Ikaruse tee 16, Aespa alevik, Kohila vald, Raplamaa.

5. Üldist:

5.1.Kinnisasi asub endise aiandusühistu Ikarus territooriumil;

5.2.Ehitisregistri andmetel on kinnisasi hoonestamata;

5.3.Maa- ja Ruumiameti andmetel paikneb kinnistul elukondliku hoone varemed;

1.1.Kinnisasjale seab ehitusliku piirangu tuleohutuskujaga (R 8m) naaberkinnisasjadel (Ikaruse tee 18 ja Ikaruse tee 14) asuvad väiksemad ehitised, mis ei ole vallale teadaolevalt püstitatud seaduslikel alustel, mistõttu algatatakse antud ehitistele vajadusel eraldi järelevalvemenetlus;

1.2.Ikaruse tee 16 kinnisasjale ulatub naaberkinnisasjadel (Ikaruse tee 18 ja Ikaruse tee 14) asuvate puurkaevude (PRK0017589, PRK0017588) sanitaarkaitsealad (R 50 m). Veehaarde sanitaarkaitsealal on majandustegevus keelatud, välja arvatud veeseaduses (VeeS) § 151 lg 2 loetletud tegevuste puhul. Majandustegevuse alla kuulub ka tegevus, millega ei saada tulu, aga mis on ehitusloa või -teatise kohustusega tegevus. Põhjaveehaarde ümber ei moodustata sanitaarkaitseala juhul, kui võetakse vett joogiveeks kasutamise või joogivee tootmise eesmärgil alla 10 m³ ööpäevas või tootmisvett. Sellise põhjaveehaarde ümber moodustatakse 10 m hooldusala (VeeS § 154 lg 3 ja § 154 lg 1 p 3). Hooldusalal on põhjavee saastumise vältimiseks keelatud VeeS § 154 lg-s 5 nimetatud tegevused. Põhjaveehaarde sanitaarkaitseala asjakohases registris muutmiseks hooldusalaks tuleb esitada taotlus Keskkonnaagentuurile, kes teeb sanitaarkaitseala hooldusalaks muutmise kande (VeeS § 277 lg 2). Taotlusesse tuleb märkida puurkaevu andmed ning andmed tegeliku veevõtu kohta (alla 10 kuupmeetri ööpäevas). Taotlus tuleb saata: veka@envir.ee või kaur@envir.ee. Sanitaarkaitseala muutmise võimalikkus hooldusalaks selgub menetluse käigus;

1.3.Veehaarde (puurkaev) hooldusala nõudeid reguleerib veeseadus (6. ptk 6. jagu);

1.1.Ehitusprojektiga nähakse ette üksikelamu püstitamine ning lahendatakse muu kinnistuga seotud ehitustegevus.

2. Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

2.1.Projekteeritav objekt: üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks. Lubatud hoonestusala vastavalt skeemile lisa 2;

2.2.Katuseharja suund: Ikaruse tee kinnistupoolse piiriga risti või paralleelselt;

¹ Projekteerimistingimuste andmise päev, kuu ja aasta.

- 2.3.Kinnisasjal võib paikneda üks põhihoone, üks abihoone (ehitisealuse pinnaga 20–60 m² ja kuni 5 m kõrge), kasvuhoone ja kuni 20 m² ehitis;
- 2.4.Maksimaalne korruselisus kaks (üks maapealne korrus ja katusekorrus);
- 2.5.Suurim lubatud kõrgus maapinnast kuni **7,5 m**;
- 2.6.Katuste kalded kahekordsel hoonel **20°-45°**, kuni 4,5 m kõrgusel hoonel või hooneosal lubatud ka **lamekatus**;
- 2.7.Suurim lubatud ehitisealune pind kinnisasjal **250 m²**;
- 2.8.Hoone peab sobituma mahuliselt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi;
- 2.9.Juurdepääs: Ikaruse teelt (nr 3170429) – so kinnistu lõunaküljelt;
- 2.10.Hoonestusviis vastavalt üldplaneeringule: elamu maa-ala;
- 2.11.Parkimine: lahendada omal katastriüksusel vähemalt 2 parkimiskohta (kaasa arvatud parkimiskoht hoones);
- 2.12.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;
- 2.13.Piirdeaia rajamisel järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont (maksimaalne kõrgus 1,6 m). Mitte rajada massiivpiirdeaeda (müüri, planku). Piirdeaedade (sh hekkide) rajamise kaugus kraavi servast 1 m. Piirdeaia või värava rajamiseks, mille ehitamisega kaasnevad kaevetööd, tuleb esitada ehitusprojekt ja ehitusteatis. Projekti koosseisus esitada nii vaatekui ka lõikejoonis;
- 2.14.Arhitektuur: piirkonna hoonestuslaadile sobiv, piirkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav;
- 2.15.Säilitada maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus. Ehitusalasse jäävate puude (v.a viljapuud) raie kooskõlastada Kohila valla keskkonnanõunikuga;
- 2.16.Ümarpalgist ehitiste ja ehitise osade rajamine ei ole lubatud;
- 2.17.Välisviimistlus: kasutada looduslikke materjale, näiteks puit, kivi, krohv vms. Vältida matkivaid materjale. Vaadetele lisada välisviimistluse kirjeldus;
- 2.18.Veevarustus ja kanalisatsioon: vastavalt Kohila Maja OÜ tehnilistele tingimustele. Pärast ühistrassidega liitumist on puurkaevu omanikul või maaomanikul vastavalt ehitusseadustiku § 128 järgi kohustus lammutada kasutamiskõlbmatu, põhjavee seisundile ohtlik või kasutusotstarbe kaotanud puurkaev ja § 129 järgi kohustus konserveerida üle ühe aasta kasutusest väljas olev puurkaev. Lähtuvalt valla reovee kohtkäitlus eeskirjale tuleb kohtkäitlusrajatis likvideerida ÜVK trassidega liitumisel vastavalt eeskirja nõuetele;
- 2.19.Asendiplaanil näidata kommunikatsioonide liitumispunktide asukohad ning vee-, kanalisatsiooni ja elektrivarustuse lahendus. Tehnovõrkude valdajatelt taotleda vajadusel täiendavad tehnilised tingimused;
- 2.20.Tehnovõrgud paigaldada võimalikult lähestikku, et jääks rohkem ruumi haljastusele. Maaalused tehnovõrgud paigaldada võimalusel sillutatud alade alla;
- 2.21.Vertikaalplaneerimine, sademeveed ja dreanaž: lahendada katastriüksuse piires;
- 2.22.Situatsiooniskeemil näidata lähim tuletõrje veevõtukoht;
- 2.23.Jätkudokument (so ehitusluba) koostada projekteerimistingimustega saadud ehitisregistri koodiga.

3. 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 (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 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.

4. Projekti kooskõlastamine:

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

5. Projekt esitatakse kooskõlastamiseks läbi ehitisregistri:

- 5.1. 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 ehitusloa andmise aluseks olevale ehitusprojektile.