



KOHILA VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

**EELNÕU**

Kohila

\_\_\_.06.2026 nr

### **Projekteerimistingimuste andmine**

Kohila Vallavalitsusele esitati ehitisregistri kaudu projekteerimistingimuste taotlus nr 2611002/02845 Kohila alevis asuvale Jõe tn 6 (katastritunnus 31801:001:0039, pindala 5920 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% tootmismaa, registriosana nr 2571337) kinnisasjale PVC viihalli ehitusprojekti koostamiseks.

Kohila valla üldplaneeringu kohaselt paikneb kinnisasi tootmismaa juhtotstarbega alal.

Kinnisasi asub tiheasutusosalal, kus üldplaneeringu kohaselt on detailplaneeringu koostamine üldjuhul nõutav. Samas paikneb kinnisasi väljakujunenud hoonestusega alal ning on hoonestatud kinnisasjade vahel: põhjaküljel asuvad tootmismaa sihtotstarbega hoonestatud Jõe tn 8 ja Jõe tn 10 kinnisasjad ning kaguküljel Jõe tn 5 hoonestatud kinnisasi. 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 juunikuu (11.06.2026) numbris ning Kohila valla kodulehel. Avalikustamise periood kestis kuni 24. 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 \_\_\_06.2026 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 2611002/02845, 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 PVC viilhalli ehitusprojekti koostamiseks aadressil Jõe tn 6 (katastritunnus 31801:001:0039), Kohila alev, 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.<sup>1</sup>

**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 27.03.2026.

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

Tootmismaa; katastritunnus 31801:001:0039; pindala 5920 m<sup>2</sup>; Jõe tn 6, Kohila alev, Kohila vald, Raplamaa.

**5. Üldist:**

5.1. Ehitisregistri andmetel paikneb kinnisasjal kartuli sorteerimise hoone (ehitisregistri kood 120588049, ehitisealune pind 543 m<sup>2</sup>, maht 3625 m<sup>3</sup>, seisund "kavandata"), ladu-  
tootmishoone (ehitisregistri kood 120283568, ehitisealune pind 560,6 m<sup>2</sup>, maht 3202 m<sup>3</sup>),  
küün (ehitisregistri kood 120280043, ehitisealune pind 704 m<sup>2</sup>, maht 4026 m<sup>3</sup>), veevarustus  
(ehitisregistri kood 220583428, seisund "kavandata") ja kanalisatsioonitorustik  
(ehitisregistri kood 220583457, seisund „kavandata“);

5.2. Kinnisasjale on 18.11.2009. a väljastatud ehitisluba (nr 8836) kartuli sorteerimise hoone  
püstitamiseks. Arvestades eelnevat ning asjaolu, et hoone ehitamisega ei ole alustatud ning  
antud ehitusloa alusel ei soovita hoonet ka püstitada, tuleb esitada elektronpostiga Kohila  
valla ehitusspetsialistile avaldus ehitusloa nr 8836 tühistamiseks;

1.1. Kinnisasja põhjaküljel kulgeb elektrimaakaabelliin //ASPU-10.3x120// kaitsevööndiga (1+1  
m liini teljest) ning lõunaküljel elektriõhuliin //AMKA.3x120+95// kaitsevööndiga (2+2 m  
liini teljest);

1.1. Kinnisasi paikneb osaliselt lõunaküljel kulgeva Keila jõe Kalda ehituskeeluvööndis (LKS §  
38 lg 1 p 4);

1.1. Kinnisasjale seab ehitusliku piirangu tuleohutuskujaga (R 8m) naaberkinnisasjal (Jõe tn 4)  
asuv juurviljahoidla (ehitisregistri kood 109019406);

1.1. Ehitusprojektiga nähakse ette PVC viilhalli püstitamine ning lahendatakse muu kinnisasjaga  
seotud ehitustegevus.

**2. Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:**

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

2.2. Hoone kasutamise otstarve; 12529 – muu laohoone;

2.3. Projekteerimisel lähtuda looduskaitseeaduses sätestatust (LKS § 38 lõige 4 punkt 1<sup>1</sup> –  
ehituskeeld ei laiene tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest  
maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehituse püstitamisel);

1.1. Katuseharja suund: olemasoleva hoonega risti;

1.2. Suurim lubatud kõrgus maapinnast kuni 8;

---

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

- 1.3.Suurim lubatud ehitisealune pind **500 m<sup>2</sup>**;
- 1.4.Hoone peab sobituma mahuliselt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi;
- 1.5.Juurdepääs: Jõe tänavalt (nr 3171005) – so kinnisasja kirdenurgast. Kinnistu kagunurka on ajaga tekkinud ka teine mahasõit, viimase asukohta ja olemasolu vald ei aksepteeri;
- 1.6.Teekonstruktsioonide kahjustamine on keelatud; ehitustehnikaga manööverdamine maanteel, sh mulde nõlvadel ei ole lubatud;
- 1.1.Hoonestusviis vastavalt üldplaneeringule: tootmise maa-ala;
- 1.2.Parkimine: lahendada normikohaselt omal kinnisasjal;
- 1.3.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;
- 1.4.Piirdeaia rajamisel järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont (maksimaalne kõrgus 1,6 m). Mitte rajada massiivpiirdeaeda (müüri, planku). Piirdeaedade (sh hekkide) rajamise kaugus teekatte servast minimaalselt 2 m kaugusel. Piirdeaia või värava rajamiseks, mille ehitamisega kaasnevad kaevetööd, tuleb esitada ehitusprojekt ja ehitusteatis. Projekti koosseisus esitada nii vaate- kui ka lõikejoonis;
- 1.5.Veevarustus ja kanalisatsioon (vajadusel): kinnisasja olemasolevate võrkude baasil;
- 1.6.Asendiplaanil näidata kommunikatsioonide liitumispunktide asukohad ning vee-, kanalisatsiooni ja elektrivarustuse lahendus. Tehnovõrkude valdajatelt taotleda vajadusel täiendavad tehnilised tingimused;
- 1.7.Vertikaalplaneerimine, sademeveed ja drenaaž: lahendada katastriüksuse piires;
- 1.8.Situatsiooniskeemil näidata lähim tuletõrje veevõtukoht;
- 1.9.Tagada tuleohutuskuja;
- 1.10.Jätkudokument (so ehitusluba) koostada projekteerimistingimustega saadud ehitisregistri koodiga.

## **2. 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, ehitisregistri väljavõte, katastriüksuse plaan (Maa-ameti katastribüroo pitsatiga katastriüksuse plaanid ja piiriprotokollid on kõigile sisselõiginud 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](mailto:tea.raudsep@kohila.ee).

## **3. Projekti kooskõlastamine:**

- 3.1.Arhitektuurne eskiislahendus kooskõlastada Kohila Vallavalitsuse vallaarhitektiga

(eskiisprojekt peab olema kinnitatud vastavat, kehtivat kutsepädevust omava juriidilise või füüsilise isiku poolt);

- 3.2. Piirdeaia rajamisel piirirajatisena võimaldada naaberkinnisasja omanikul/omanikel avaldada arvamust kirjalikku taasesitamist võimaldaval moel;
- 3.3. Ehitusprojekt kooskõlastatakse tehnilised tingimused väljastanud asutuste ja ettevõtetega;
- 3.4. Maaomaniku/maaomanike kooskõlastus;
- 3.5. Kooskõlastused ja seisukohad projekti kohta esitada ehitusprojekti koosseisus.

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

- 4.1. 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.**