



KOHILA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

EELNÕU

Kohila

___.06.2026 nr __

Projekteerimistingimuste andmine

Kohila Vallavalitsusele esitati ehtisregistri kaudu projekteerimistingimuste taotlus nr 2511002/13303 Aespa alevikus Kirsi-Ristikivisauna (katastritunnus 31701:001:2260, pindala 4925 m², sihtotstarve 100% elumumaa, kinnistu nr 1287937) asuvale kinnisasjale kaksikelamu ehitusprojekti koostamiseks.

Kohila valla üldplaneeringu kohaselt paikneb kinnisasi elumumaa juhtotstarbega alal.

Kinnisasi asub tiheasutusosalal, kus üldplaneeringu kohaselt on detailplaneeringu koostamine üldjuhul nõutav. Samas paikneb kinnisasi väljakujunenud hoonestusega alal ning on ümbritsetud elumumaa sihtotstarbega kinnisasjadega. 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 24. juunini 2026.

Vastavalt ehitusseadustiku § 31 lõikele 4 esitas Kohila Vallavalitsus eelnõu arvamuse avaldamiseks isikutele, kelle õigusi ja huve võib taotletav ehtis või ehitamine puudutada. Puudutatud isikuid teavitati Kohila Vallavalitsuse __.06.2026 kirjaga nr 7-5/___ ning eelnõu esitati ehtisregistri kaudu kooskõlastamiseks ka Transpordiametile ja arvamuse avaldamiseks Elektrilevi OÜ-le ja Kohila Maja OÜ-le.

Võttes aluseks ehitusseadustiku § 26 lõike 2 punkti 1 ja lõike 4, § 28, § 31, § 33, haldusmenetluse seaduse § 46 lõike 1, § 50 lõike 2 punkti 1, planeerimisseaduse § 125 lõiged 5 ja 6, esitatud projekteerimistingimuste taotluse nr 2511002/13303, 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 kaksikelamu ehitusprojekti koostamiseks aadressil Kirsi-Ristikivisauna (katastritunnus 31701:001:2260), Aespa alevik, 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.

(allkirjastatud digitaalselt)

Margus Miller
Vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Annika Grauberg
Vallasekretär

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

___ . 06 . 2026 a.¹

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 16.07.2025.

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

Elamumaa; katastritunnus 31701:001:2260; pindala 4925 m²; Kirsi-Ristikivisauna, Aespa alevik, Kohila vald, Raplamaa.

5. Üldist:

- 5.1. Ehisregistri andmetel on kinnistu hoonestamata;
- 5.2. Vastavalt Kohila valla üldplaneeringule (Aespa aleviku tiheasustusala ehitustingimused, ptk 2.4.3 „Ehitustingimused Aespa alevikus ja Vilivere küla tiheasustusala“) on kaksikelamu rajamine lubatud üksnes juhul, kui mõlemale elamuühikule on tagatud otsene juurdepääs avalikult teelt;
- 5.3. Kinnistule ulatub ka kinnistu idaküljel kulgev 11245 Kiisa-Kohila tee kaitsevööndiga (mõlemal pool sõiduraja servast 10 m);
- 5.4. Ehitusprojektiga nähakse ette kaksikelamu püstitamine ning lahendatakse muu kinnistuga seotud ehitustegevus.

6. Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused:

- 6.1. Projekteeritav objekt: kaksikelamu ehitusprojekti koostamiseks. Lubatud hoonestusala vastavalt skeemile lisa 2;
- 6.2. Katuseharja suund: Kiisa-Kohila tee kinnistupoolse piiriga paralleelselt;
- 6.3. Kinnistul võib paikneda üks põhihoone ja kaks abihoonet (ehitisealuse pindala kuni 60 m² ja kõrgus kuni 5 m);
- 6.4. Suurim lubatud kõrgus maapinnast kuni **8 m**;
- 6.5. Katuste kalded **20°-45°**, kuni 4,5 m kõrgusel hoonel või hooneosal lubatud ka **lamekatus**;
- 6.6. Ehitiste lubatud suurim ehitisealune pind kinnistul **400 m²**;
- 6.7. Põhihoone peab sobituma mahuliselt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi;
- 6.8. Hoonestusviis vastavalt üldplaneeringule: elamu maa-ala;
- 6.9. Juurdepääs: 11245 Kiisa-Kohila teelt;
- 6.10. Kinnisasjale soovitakse taotleda olemasoleva ristumiskoha muutmist ja selle nihutamisest kinnistu keskossa riigitee ca km 0,602;
- 6.11. Projekti koostamisel juhendada Transpordiameti juhendist: Nõuded tehnovõrkude teemaale paigaldamise kavandamisel;
- 6.12. Projekti asendiplaanile kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane teekaitsevöönd;
- 6.13. Projektis kasutada riikliku teeregistri (<http://teeregister.riik.ee>) põhiseid teede numbreid ja

¹ Projekteerimistingimuste andmise päev, kuu ja aasta.

- nimetus;
- 6.14. Parkimine: lahendada omal katastriüksusel vähemalt 4 parkimiskohta (kaasa arvatud parkimiskoht hoones);
 - 6.15. 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;
 - 6.16. Piirdeaia rajamisel järgida naaberkruntide piirdeaia kõrgusjoont (maksimaalne kõrgus 1,6 m). Mitte rajada massiivpiirdeaeda (müüri, planku). Piirdeaia või värava rajamiseks, mille ehitamisega kaasnevad kaevetööd, tuleb esitada ehitusprojekt ja ehitusteatis. Projekti koosseisus esitada nii vaate- kui ka lõikejoonis;
 - 6.17. Säilitada maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus. Olemasoleva kõrghaljastuse juurestiku kaitsealaks planeerida vähemalt 2 meetrit. Ehitusalasse jäävate puude (puu, mille rinnasläbimõõt on vähemalt 12 cm) raie kooskõlastada Kohila valla keskkonnanõunikuga;
 - 6.18. Arhitektuur: piirkonna hoonestuslaadile sobiv, piirkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav;
 - 6.19. Ümarpalgist ehitiste ja ehitise osade rajamine ei ole lubatud;
 - 6.20. Välisviimistlus: kasutada looduslikke materjale, näiteks puit, kivi, krohv vms. Vältida matkivaid materjale. Vaadetele lisada välisviimistluse kirjeldus;
 - 6.21. Veevarustus ja kanalisatsioon: vastavalt Kohila Maja OÜ tehnilistele tingimustele;
 - 6.22. Asendiplaanil näidata kommunikatsioonide liitumispunktide asukohad ning vee-, kanalisatsiooni ja elektrivarustuse lahendus. Tehnovõrkude valdajatelt taotleda vajadusel täiendavad tehnilised tingimused;
 - 6.23. Vertikaalplaneerimine, sademeveed ja drenaaž: lahendada katastriüksuse piires. Asendiplaanil esitada kavandataivate katendite, haljastuse ja vertikaalplaneeringuline lahendus;
 - 6.24. Situatsiooniskeemil näidata lähim tuletõrje veevõtukoht;
 - 6.25. Jätkudokument (so ehitusluba) koostada projekteerimistingimustega saadud ehitisregistri koodiga;
 - 6.26. Kohila vald ei võta kohustust välja ehitada juurdepääsuteed ja muud teenindavat taristut, piirkonnas olevate või sinna rajatavate objektidega kaasnedes võivate häiringute leevendusmeetmeid ega rahastada nende projekteerimist või ehitamist.

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 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, katastriüksuse plaan (Maa-ameti katastribüroo pitsatiga katastriüksuse plaanid ja piiriprotokollid on kõigile sisselõinud kasutajatele saadaval aadressil <https://minu.kataster.ee/>), geodeetiline alusplaan (aktuaalsel alusplaanil määrdus 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. Piirdeaia rajamisel piirirajatisena võimaldada naaberkinnistu omanikul/omanikel avaldada arvamust kirjalikku taasesitamist võimaldaval moel;
- 8.3. Ehitusprojekt kooskõlastatakse tehnilised tingimused väljastanud asutuste ja ettevõtetega;
- 8.4. Maaomaniku/maaomanike kooskõlastus;
- 8.5. 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;
- 9.2. Transpordiamet.

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.