|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | | |
|  | | |
| Kohila | | \_\_. veebruar 2020 nr \_\_ |
|  | | |
| **Detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimuste andmine** |  | |
|  | | |
|  | | |

Kohila Vallavalitsusele esitati 14. november 2019 läbi ehitisregistri Pukamäe külas, Ristiku tn 32 (katastritunnus 31701:004:0259, pindala, 1782 m2, sihtotstarve 100 % elamumaa) ja Ristiku tn 34 (katastritunnus 31701:004:0259, pindala 1924 m2, sihtotstarve 100 % elamumaa) kinnistutele projekteerimistingimuste taotlus nr. 1911002/10987. Alal kehtib Kohila Vallavolikogu 30. jaanuar 2007 otsusega nr 121 kehtestatud „Männi kinnistu 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 ilmnenud 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 punktist 1 ja esitatud taotlusest, soovitakse projekteerimistingimustega täpsustada detailplaneeringu järgselt moodustatud Ristiku tn 32 ja 34 kinnistute detailplaneeringus käsitletud hoonestusala ja ehitise arhitektuurilisi, ehituslikke ja kujunduslikke tingimusi.

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 jaanuarikuu (29. jaanuar 2020) numbris ning Kohila valla kodulehel. Avalikustamise periood kestis 29. jaanuarist kuni 11. veebruarini 2020. Avaliku väljapaneku kestel ei esitatud/esitati Kohila Vallavalitsusele eelnõu kohta ettepanekuid ega vastuväiteid.*

*Vastavalt ehitusseadustiku § 31 lõike 4 esitas Kohila Vallavalitsus eelnõu arvamuse avaldamiseks isikutele, kelle õigusi ja huve võib taotletav ehitis või ehitamine puudutada. Puudutatud isikuid teavitati Kohila Vallavalitsuse 29.01.2020 kirjaga nr /\_\_.*

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 avariiolukordade tõenäosus ei erine tavapärasest, samuti ei paikne vahetuses läheduses suure keskkonnariskiga objekte, mis kavandatavat 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 § 28, § 27 lg 1 p 1, § 27 lg 4 p 2 ja p 4, § 31 lg 1, lg 2 ja keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § **22** ja § 3

1. Anda täpsustavad projekteerimistingimused PT-001-20 Kohila Vallavolikogu 30. jaanuar 2007 otsusega nr 121 kehtestatud Männi kinnistu detailplaneeringu järgselt moodustatud Ristiku tn 32 (Pos 26) ja Ristiku tn 34 (Pos 25) kavandatavate ehitiste ehitusprojekti koostamiseks järgmiselt:
   1. Suurendada detailplaneeringu põhijoonise krundipositsioon 25 hoonestusala vastavalt korralduse lisa 2 skeemile 1 tähistatule.
   2. Suurendada detailplaneeringu põhijoonise krundipositsioon 26 hoonestusala vastavalt korralduse lisa 2 skeemile 2 tähistatule.
   3. Planeeritava autode varjualuse katuse kalle 0 kraadi.
2. Mitte algatada projekteerimistingimuste menetluse raames keskkonnamõju hindamist. Edasise tegevuse käigus olulise keskkonnamõju ilmnemisel algatatakse keskkonnamõju hindamine.
3. Korraldada projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena.
4. Korralduse peale võib esitada Kohila Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saama või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

|  |  |
| --- | --- |
|  | |
|  | |
| (allkirjastatud digitaalselt) | |
|  | (allkirjastatud digitaalselt) |
| Uku Torjus |  |
| Vallavanem | Anu Suviste |
|  | Vallasekretär |

Lisa 1

**PROJEKTEERIMISTINGIMUSED PT-001-20**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | . | 02 | . | 2020 | a.[[1]](#footnote-1) |

1. **Ehitustegevuse liigi täpsustus:**

* hoonestusala muutmine kuni 10% ulatuses.
* ehitise arhitektuuriliste, ehituslike ja kujunduslike tingimuste täpsutamine.

1. **Projekteerimistingimuste andja**

Asutus: Kohila Vallavalitsus; Asutuse registrikood: 75018851;

Ametniku nimi: Sille Rõõmus; Ametniku ametinimetus: vallaarhitekt.

1. **Taotluse andmed**

Liik: detailplaneeringu olemasolul; PT-001-20; Kuupäev 14.11.2019.

1. **Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed, sh katastritunnus ja koha-aadress:**
2. Ristiku tn 32; elamumaa; katastritunnus 31701:004:0259; pind 1782 m², Pukamäe küla, Kohila vald, Raplamaa.
3. Ristiku tn 34; elamumaa; katastritunnus 31701:004:0258; pind 1934 m², Pukamäe küla, Kohila vald, Raplamaa.
4. **Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused[[2]](#footnote-2):**

Kohila Vallavalitsusele esitati 14. november 2019 läbi ehitisregistri projekteerimistingimuste taotlus detailplaneeringu olemasolul. Projekteerimistingimuste taotleja soovib muuta detailplaneeringu järgselt moodustatud Ristiku tn 32 (Pos 26) ja Ristiku tn 34 (Pos 25) detailplaneeringus käsitletud hoonestusala ning ehitise arhitektuurilisi, ehituslikke ja kujunduslikke tingimusi, et püstitada kinnistute piirile tulemüüriga eraldatud tasapinnalise katusega autode varjualune.

Vastavalt detailplaneeringule on lubatud kinnistul ühe hoonega liita tasapinnalise katusega ühekorruselisi ehitisi (auto varjualused jms), kuid ehitise põhimahu katusekalle peab olema 20 kraadi. Arvestades eelnevat täpsustatakse, et lubatud on projekteerida ka elamust eraldiseisvat ehitist tasapinnalise katusega. Vastavalt detailplaneeringule on Ristiku tn 32 kinnistul lubatud hoonestusala 577 m2 ja Ristiku tn 34 kinnistul 889 m2, mille suurendamine vastavalt lisa 2 skeemile on:

* Ristiku tn 32 projekteerimistingimustega lubatud hoonestusala 612 m2 – 6,1%
* Ristiku tn 34 projekteerimistingimustega lubatud hoonestuslala 923 m2 – 3,8%

Kõigi teiste nõuete osas peab ehitusprojekt vastama alal kehtivale detailplaneeringule. Kavandatud muudatus ei oma olulist ruumilist mõju. Samuti ei kaasne hoonestuslaadi, hoone arhitektuuriliste, ehituslike ja kujunduslike tingimuste täpsustamisega soovitud ulatuses negatiivset mõju naaberkinnistutele ja nende kasutajatele

* 1. Kehtiv Männi kinnistu detailplaneering. Kehtestatud Kohila Vallavolikogu 20. jaanuar 2007 otsusega nr 121;
  2. Ristiku tn 32 ja Ristiku tn 34 kinnistute hoonestusala lubatakse muuta vastavalt käesoleva projekteerimistingimuste lisas olevatele plaanidele (vt lisa 2).
  3. Krundi ehitusõigus (hoonete suurim lubatud arv krundil, hoonete suurim lubatud ehitusalune pind, hoonete lubatud maksimaalne kõrgus) on määratud kehtiva detailplaneeringuga;

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 juhinduda standardist EVS 932:2017 Ehitusprojekt. Lisada asukoha skeem (mõõduta, lähedal olevate asulate ja põhiteede võrgu ära näitamisega) ja aerofoto, fotod krundist ja ümbritsevast miljööst, ehitisregistri väljavõte, katastriüksuse plaan või katastribüroost tellitav katastriüksuse andmete väljavõte, geodeetiline alusplaan (aktuaalsel alusplaanil mõõdus M 1:500), projekteerimistingimused ja kooskõlastatud eskiislahendus pdf formaadis.

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

1. **Projekti kooskõlastamine:** 
   1. Arhitektuurne eskiislahendus kooskõlastada Kohila Vallavalitsuse vallaarhitektiga (eskiisprojekt peab olema kinnitatud vastavat, kehtivat kutsepädevust omava juriidilise või füüsilise isiku poolt);
   2. Ehitusprojekt kooskõlastada tehnilised tingimused väljastanud asutuste ja ettevõtetega;
   3. Maaomaniku/maaomanike kooskõlastus;
   4. Kooskõlastused ja seisukohad projekti kohta esitada ehitusprojekti koosseisus.
2. **Projekt esitatakse kooskõlastamiseks läbi ehitisregistri:**
   1. Päästeameti Lääne päästekeskusega 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.**

1. Projekteerimistingimuste andmise päev, kuu ja aasta. [↑](#footnote-ref-1)
2. Projekteerimistingimuste sisustamisel lähtutakse detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel ehitusseadustiku § 26 lõikest 4 ja detailplaneeringu olemasolul ehitusseadustiku § 27 lõikest 4. [↑](#footnote-ref-2)