



RAPLA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Rapla

EELNÕU seisuga 11.05.2018

Projekteerimistingimuste andmine

Rapla Vallavalitsusele laekus Jaanson ja Ko OÜ (registrikood 10038653) taotlus Rapla Vallavolikogu 31.08.2017 otsusega nr 47 kehtestatud Alu tee 16a ja Alu tee 16b detailplaneeringu täpsustamiseks Rapla linnas Sügise tn 2a (katastritunnus 66901:001:0861) ning Sügise tn 2b (katastritunnus 66901:001:0862) kruntide osas. Kummalegi krundile on antud ehitusõigus paarismaja püstitamiseks. Detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnenu, et puuduvad paarismajade püstitamise huvilised, küll aga on üksikelamu soovijaid, samuti on muutunud korteriomandi- ja korteriühistuseadus, mille kehtiva redaktsiooni kohaselt lisanduks paarismaja omanikele rida kohustusi.

Ehitusseadustiku § 27 lõike 1 punkti 2 kohaselt võib detailplaneeringu olemasolu korral anda ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi kui detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnenu olulisi uusi asjaolusid. Sama lõike punkti 3 kohaselt võib projekteerimistingimusi anda ka muutunud õigusaktidest tulenevalt. Antud juhul esinevad mõlemad alused. Ehitusseadustiku § 27 lõike 3 kohaselt ei anta projekteerimistingimusi planeeringulahenduse muutmiseks või üldplaneeringut muutva detailplaneeringu täiendamiseks. Antud juhul puudub vajadus detailplaneeringut täiendada või muuta selle olemust. Projekteerimistingimuste andmise järel on detailplaneeringu terviklahendus jätkuvalt elluviidav.

Ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punkti 1 kohaselt võib täpsustada hoone kasutamise otstarvet. Arvestades asjaolu, et paarismaja ning üksikelamu ruumiline ulatus ja suhestumine linnaruumiga on väga sarnased, on üksikelamu püstitamine õigustatud. Üldplaneeringu järgi kuuluvad nii paarismaja kui üksikelamu samasse kategooriasse. Ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punkti 4 kohaselt on lubatud täpsustada arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi. Projekteerimistingimustega täpsustatakse Sügise tn 2a ja Sügise tn 2b kruntide kasutamise otstarvet ja hoonete arhitektuurilisi tingimusi järgmiselt:

- kruntidele võib püstitada 100 % üksikelamu;
- üksikelamute katusekalle võib olla 15 kuni 30 kraadi.

Ehitusseadustiku § 31 lõike 1 kohaselt otsustab pädev asutus keskkonnamõju hindamise algatamise vajaduse. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 3 lõike 1 kohaselt on keskkonnamõju hindamine kohustuslik tegevusloa taotlemisel ning sama seaduse § 7 järgi loetakse tegevusloaks ehitusluba. Projekteerimistingimused on ehitusloa menetluses esitatava ehitusprojekti koostamise aluseks, mistõttu keskkonnamõju kaalumise projekteerimistingimuste menetluse raames teenib keskkonnaseadustiku üldosa seaduse paragrahvis 8 nimetatud keskkonna tervikliku kaitse põhimõtte rakendamist.

Kavandatav tegevus ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste hulka, samuti pole tegevust nimetatud Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“. Kavandatav tegevus ei too eeldatavalt kaasa olulist keskkonnamõju ega avalda mõju Natura 2000 võrgustiku alale või kaitstavale loodusobjektile; kavandatava tegevusega kaasnevate avariilukordade tõenäosus ei erine tavapärasest, samuti ei paikne vahetuses läheduses suure keskkonnariskiga objekte, mis kavandatavat tegevust mõjutada võiksid.

Juhul, kui detailplaneeringu elluviimise käigus ilmneb keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes olulise keskkonnamõju tekkimise võimalus, algatatakse keskkonnamõju hindamine.

Ehitusseadustiku § 31 lõike 1 kohaselt korraldatakse projekteerimistingimuste andmine detailplaneeringu olemasolul avatud menetlusena. Projekteerimistingimuste eelnõu avalikustati Rapla valla ajalehes „Rapla Teataja“ ning valla ametlikul veebilehel. Avaliku väljapaneku periood kestis 11.05.2018 kuni 25.05.2018. Vastuväidete puudumise korral otsustatakse asi avalikku istungit korraldamata.

Projekteerimistingimuste andmiseks pädev asutus Rapla vallas on ehitusseadustiku § 28 ja Rapla Vallavolikogu 31.08.2017 otsuse nr 42 „Ülesannete delegeerimine vallavalitsusele“ punktile 1 tuginedes Rapla Vallavalitsus.

Tuginedes ehitusseadustiku paragrahvile 28, paragrahvi 27 lõike 1 punktidele 2 ja 3, lõike 4 punktidele 1 ja 4, paragrahvi 31 lõikele 1, haldusmenetluse seaduse paragrahvi 46 lõikele 1, paragrahvi 50 lõike 2 punktile 1 ning vastavalt taotleja esitatud andmetele:

1. Anda projekteerimistingimused (lisatud korraldusele) Rapla linnas Sügise tn 2a (katastritunnus 66901:001:0861) ja Sügise tn 2b (katastritunnus 66901:001:0862) kruntide kasutamise otstarbe ja hoonete arhitektuuriliste tingimuste täpsustamiseks.

2. Korralduse peale võib esitada Rapla Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul, arvates korralduse 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.

3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Piret Minn
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Ülle Eesik-Pärn
vallasekretär

Projekteerimistingimused nr 1811802/03094 (eel nõu)

Kuupäev 11.05.2018

Projekteerimistingimuste andja

Rapla Vallavalitsus 77000312
Rapla vald, Rapla linn, Viljandi mnt 17, 79511
Telefon 489 0510 , e-post rapla@rapla.ee
CERLY-MARKO JÄRVELA Arhitekt

Ehitise ja ehitamise andmed

Ehitise ja ehitamise andmed on toodud 2 lisas

Seotud dokumendi andmed

Liik	Projekteerimistingimuste taotlus
Number	1811002/04696
Kuupäev	27.04.2018

Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused

Projekteerimistingimused antakse EhS § 27 lg 1 p 2 ja p 3 alusel kehtiva detailplaneeringu täpsustamiseks.

Projekteerimistingimustega täpsustatakse Sügise tn 2a ja Sügise tn 2b kruntide kasutamise otstarvet ja hoonete arhitektuurilisi tingimusi järgmiselt:

- kruntidele võib püstitada 100 % üksikelamu;
- üksikelamute katusekalle võib olla 15 kuni 30 kraadi.

Muus osas juhinduda projekteerimisel Rapla Vallavolikogu 31.08.2017 otsusega nr 47 kehtestatud Alu tee 16a ja Alu tee 16b detailplaneeringust.

Rapla vald ei võta kohustust ehitada välja juurdepääsuteed, müratõket ja piirkonnas olevate või sinna rajatavate objektidega kaasneda võivate häiringute leevendusmeetmeid ega rahastada nende projekteerimist või ehitamist.

Omanik tagab EhS § 19 kohaselt ehitise, ehitamise ja ehitise kasutamise vastavuse õigusaktidest tulenevatele nõuetele. Projekti koostamisel osaleva pädeva isiku kvalifikatsioon peab EhS § 24 nimetatud juhtudel olema tõendatud.

Ehitusloa taotlemiseks esitada Rapla vallale vastav taotlus ehitisregistri vahendusel koos eelprojektiga.

Vaidlustamisviide

Korralduse peale võib esitada Rapla Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul, arvates korralduse teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saada või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul, arvates korralduse teatavakstegemisest.

Esitatavad dokumendid

Dokumendi nimetus	Faili nimi	Liik	Number	Kuupäev	Väljaandja	Märkus
-------------------	------------	------	--------	---------	------------	--------

Dokumendi nimetus	Faili nimi	Liik	Number	Kuupäev	Väljaandja	Märkus
	Projekteerimistin gimuste_taotlus _Nr_1811002/04 696_Koondvaad e.pdf	Projekteerimistin gimuste taotlus	1811002/04696	27.04.2018		
projekteerimistin gimuste taotlus	Projekteerimistin g._Sugise_2b.b doc	Muu lisa		26.04.2018	Jaanson ja Ko OÜ	
	Projekteerimistin g. Sūgise 2a.doc	Fail konteinerist		26.04.2018	Jaanson ja Ko OÜ	

LISA 1

EHITISE JA EHITAMISE ANDMED

Ehitise andmed

Ehitise nimetus	üksikelamu
Ehitise liik	hoone
Ehitustegevus	Ehitise püstitamine

Ehitise asukoht

Katastritunnus	Katastriüksuse koha-aadress
66901:001:0861	Rapla maakond, Rapla vald, Rapla linn, Sügise tn 2a

LISA 2

EHITISE JA EHITAMISE ANDMED

Ehitise andmed

Ehitise nimetus	üksikelamu
Ehitise liik	hoone
Ehitustegevus	Ehitise püstitamine

Ehitise asukoht

Katastritunnus	Katastriüksuse koha-aadress
66901:001:0862	Rapla maakond, Rapla vald, Rapla linn, Sügise tn 2b