

# Projekteerimistingimused nr 1911802/07507

Kuupäev 21.11.2019

## Projekteerimistingimuste andja

Kohila Vallavalitsus 75018851  
VABADUSE 1, KOHILA 79804 RAPLAMAA  
Telefon 489 4760 , e-post erki.freiberg@kohila.ee  
SILLE RÕÕMUS vallaarhitekt

## Seotud dokumendi andmed

Liik	Projekteerimistingimuste taotlus
Number	1911002/08711
Kuupäev	07.09.2019

## Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused

KOHILA VALLAVALITSUS

K O R R A L D U S Kohila 18. november 2019 nr 275

Projekteerimistingimuste kinnitamine

Juhindudes ehitusseadustiku § 28, § 26 lõikest 4

1. Kinnitada projekteerimistingimused PT-46-19: olemasoleva tootmishoone (ehitisregistri kood 109027255) ümberehitamine hosteliks ehitusprojekti koostamiseks aadressil Kiisa tee 12 (katastritunnus 31701:001:0253), Masti küla, Kohila vald, Raplamaa (lisa 1).

Projekteerimistingimusi taotleb Laazi Ehituse OÜ, kontaktisik Aleksandr Voronkov. 2. Korraldus teha vallaarhitekti teatavaks avalduse esitanud kodanikule. 3. Korraldus jõustub teatavaks tegemisest alates. 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.

(allkirjastatud digitaalselt)

(allkirjastatud digitaalselt)

Uku Torjus vallavanem Anu Suviste vallasekretär

Lisa 1

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED PT-46-19

18 . 11 . 2019 a.1

1. Ehitustegevuse liigi täpsustus: ehitise ümberehitamine. 2. Projekteerimistingimuste andja Asutus: Kohila Vallavalitsus; asutuse registrikood: 75018851; ametniku nimi: Sille Rõõmus; ametniku ametinimetuse: vallaarhitekt. 3. Taotluse andmed Liik: detailplaneeringu kohustuse puudumisel; PT-46-19; kuupäev 07.09.2019. 4. Ehitamisega hõlmatavate kinnisasjade andmed, sh katastritunnused ja kohaaadressid: Tootmismaa; katastritunnus 31701:001:0253; pindala 4441 m<sup>2</sup>; Kiisa tee 12, Masti küla, Kohila vald, Raplamaa. 5. Üldist: 5.1. Projekti koostamisel lähtuda kehtivatest normidest (EPN), standarditest (EVS) ja Eesti Vabariigi õigusaktidest; 5.2. Ehisregistri andmetel asub kinnistul tootmishoone (ehitisregistri kood 109027255, ehitisealune pind 605 m<sup>2</sup>, maht 5733 m<sup>3</sup>); 5.3. Kiisa tee 12 kinnistu juhtotstarve vastavalt Kohila valla üldplaneeringule (kehtestatud Kohila Vallavolikogu 20.07.2006 otsusega nr 86) on kaubandus-, teenindus- ja büroohonete maa; 5.4. Kiisa tee 12 kinnistul kitsendab ehitusõigusi kinnistu idaküljel kulgev elektriõhuliin (Kiisa-Kohila) kaitsevööndiga (25+25 m kaabli mõttelisest vertikaalist), kinnistu idaküljel elektrimaakaabelliin (Tundmatu MPkaabelliin) kaitsevööndiga (1+1 liini teljest), elektriõhuliin (Ühepereelamu) kaitsevööndiga (2+2 liini teljest), Kiisa-Kohila riigitee kaitsevöönd (mõlemal pool äärmise sõiduraja servast 30 m), Telia Eesti AS sideehitis kaitsevööndiga (1+1 liini teljest) ning lõunaküljel elektrimaakaabelliin (SOHVHOOSI:KOH) kaitsevööndiga (1+1 liini teljest); 5.5. Ehitusprojektiga nähakse ette tootmishoone ümberehitamine hosteliks. 6. Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused: 6.1. Projekteeritav objekt: olemasoleva tootmishoone ümberehitamise ehitusprojekti koostamine; 6.2. Katuseharja suund: arvestades olemasoleva hoone orientatsiooni; 6.3. Maksimaalne korruselisus: kolm; 6.4. Suurim lubatud kõrgus maapinnast: 13 m; 6.5. Katuste kalded: 0° - 45°; 6.6. Juurdepääs krundile: Serva tänavalt, riigiteelt uusi mahasõite mitte kavandada; 6.7. Projektis kasutada riikliku teeregistri (<https://teeregister.riik.ee>) põhiseid teede numbreid ja nimetusi; 6.8. Projekti joonistele kanda ja seletuskirjas kirjeldada ristumiskoha (riigitee ja Serva tänav) nähtavuskolmnurk ja riigitee külgnähtavus ning vaba ruumi nõue vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruses nr 106 "Tee projekteerimise normid" lisa "Maanteede projekteerimise normid" (edaspidi normid) punkt 5.2.7, tabelid 2.14 ja 2.17 lähtetasemel rahuldav; 6.9. Lähtuvalt asjaolust, et projektiga hõlmatav ala ulatub riigitee kaitsevööndisse, tuleb projekti koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb projekti koostamisel hinnata ning vajadusel võtta tarvitusele meetmed häiringute, 1 Projekteerimistingimuste andmise päev, kuu ja aasta.

sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemetega tagamiseks. Projekti seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatavad leevendusmeetmed ning lisada selgitus, et tee omanik (Maanteeamet) on projekti koostajat teavitanud liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks projektiga käsitletaval alal. Projekti seletuskirjas märkida, et kõik

leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja; 6.10. Projekti asendiplaanile kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane teekaitsevöönd; 6.11. Projekti aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab projekti koostada ja kontrollida; 6.12. Kanda joonistele ehitiste (hoone, piire, parkla, vms) kaugus riigitee äärmise sõiduraja välimisest servast; 6.13. Näha ette liikluskorralduse ja parkimise lahendus, parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad. Parkimine lahendada oma kinnistu piires ning riigiteel parkimist, sh manööverdamist, mitte ette näha; 6.14. Projekti koosseisus kirjeldada ja näidata joonistel projektala sademevete ärajuhtimise lahendused. Arvestada, et sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele; 6.15. Projekti joonistel näidata projekteeritaval alal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ja muu taristu. Tehnovõrke, sh kaitsevööndeid, riigitee alusele maaüksusele üldjuhul mitte kavandada. Juhul kui kavandatakse riigiteega ristuvaid tehnovõrke, tuleb need rajada kinnisel meetodil; 6.16. Projekti koosseisus kirjeldada ja näidata joonistel projektala sademevete ärajuhtimise lahendused. Arvestada, et sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele; 6.17. Näha ette liikluskorralduse ja parkimise lahendus, parkimiskohad arvestada kehtivatele normidele; Parkimine lahendada oma kinnistu piirides; 6.18. Jäätmekäitlus; lahendada normikohaselt oma krundil. Seletuskirjas kajastada bio-, olme- ja ehitusjäätmete ning vanapaberi käitlust. Olme- ja biojäätmete ning vanapaberi käitlemine tuleb lahendada eraldi. Biojäätmed kas komposteerida nõuetekohaselt või anda üle korraldatud jäätmeveo raames eraldi konteineris. Komposter ei tohi naaberkinnistutele olla lähemal kui 2 m. Asendiplaanil näidata jäätmemahutite ja kompostri (kui on planeeritud) asukoht; 6.19. Piirdeaia rajamisel järgida naaberkruuntide piirdeaia kõrgusjoont (maksimaalne kõrgus 1,6 m). Mitte rajada massiivpiirdeaeda (müüri, planku). Piirdeaedade rajamise kaugus teekatte servast minimaalselt 2 m. Esitada projekti koosseisus piirdeaia ja väravate joonis; 6.20. Arhitektuur: piirkonna hoonestuslaadile sobiv, piirkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav; 7. Välisviimistlus: kasutada looduslikke materjale, näiteks puit, kivi, krohv vms. Vältida matkivaid materjale. Vaadetele lisada välisviimistluse kirjeldus; 8. Veevarustus ja reovee kanalisatsioon lahendada ühisvee- ja –kanalisatsioonivõrgu baasil. Vastavalt Kohila Maja OÜ tehnilistele tingimustele; 9. Asendiplaanil näidata kommunikatsioonide liitumispunktide asukohad ning vee-, kanalisatsiooni ja elektrivarustuse lahendus. Tehnovõrkude valdajatelt taotleda vajadusel täiendavad tehnilised tingimused; 9.1. Vertikaalplaneerimine, sadeveed ja drenaaž: lahendada katastriüksuse piires; 9.2. Situatsiooniskeemil näidata lähim tuletõrje veevõtukoht; 9.3. Maakatastriseaduse paragrahv 18 lõike 1 punkti 3 kohaselt taotleda peale ehitusloa saamist katastriüksuse sihtotstarbe muutmine vastavalt ehitise kasutamise otstarbele (tootmismaa – ärimaaks). 10. 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 näitamiseks) ja aerofoto, fotod krundist, sellel olemasolevast hoonestusest ja ümbritsevast miljööst, ehitisregistri väljavõte, katastriüksuse plaan või katastrbüroost 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. 11. Projekti kooskõlastamine: 11.1. Arhitektuurne eskiislahendus kooskõlastada Kohila Vallavalitsuse vallaarhitektiga (eskiisprojekt peab olema kinnitatud vastavat, kehtivat kutsepädevust omava juriidilise või füüsilise isiku poolt); 11.2. Ehitusprojekt kooskõlastada tehnilised tingimused väljastanud asutuste ja ettevõtetele; 11.3. Maaomaniku/maaomanike kooskõlastus; 11.4. Kooskõlastused ja seisukohad projekti kohta esitada ehitusprojekti koosseisus. 12. Projekt esitatakse kooskõlastamiseks läbi ehitisregistri: 12.1. Päästeameti Lääne päästkeskusega kooskõlastamiseks pärast ehitusloa menetluse alustamist, kui ehitise kohta on õigusaktiga kehtestatud tuleohutusnõuded. 12.2. Maanteeamet. Projekt esitada elektrooniliselt läbi ehitisregistri. Projekteerimistingimused kehtivad viis aastat. Projekteerimistingimused ei anna õigust ehitamise alustamiseks.

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 saada või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

## Ehitise andmed

Ehitisregistri kood	<b>109027255</b>
Ehitise nimetus	<b>tootmishoone</b>
Ehitise liik	<b>hoone</b>
Ehitustegevus	<b>Ehitise laiendamiseks üle 33% selle esialgu kavandatud mahust</b>

## Ehitise asukoht

### Ehitise koha-aadress

Rapla maakond, Kohila vald, Masti küla, Kiisa tee 12

Katastritunnus	Katastriüksuse koha-aadress
31701:001:0253	Rapla maakond, Kohila vald, Masti küla, Kiisa tee 12

## Esitatavad dokumendid

Dokumendi nimetus	Faili nimi	Liik	Number	Kuupäev	Väljaandja	Märkus
	Projekteerimistingimuste_taotlus_Nr_1911002/08_711_Koondvaade.pdf			09.09.2019		
Eelnõu	2019____projting_Kohila_alev_Kiisa_tee_12_tootmishoone_umberehitamine_hosteliks.rtf	Muu lisa		29.10.2019	Kohila Vallavalitsus	
PT	20191118__projting_Masti_kula_Kiisa_tee_12_tootmishoone_umberehitamine_..asice	Muu lisa	275	18.11.2019	Kohila Vallavalitsus	
	20191118_projting_Mastiküla_Kiisa tee 12_tootmishoone_umberehitamine_hosteliks.pdf	Fail konteinerist	275	18.11.2019	Kohila Vallavalitsus	