



## RAPLA VALLAVOLIKOGU

### OTSUS

**EELNÕU nr 1-4/2022/108**  
**seisuga 07.09.2022**

Rapla

\_\_\_\_\_ 2022 nr

Projekteerimistingimuste andmine  
(Rapla linn, Savi tn 3)

Rapla Vallavalitsusele esitati 06.09.2022 taotlus Rapla linnas Savi tn 3 maaüksusel (katastritunnus 66801:001:0942) paikneva elamu (ehitisregistri kood 109016804) ümberehitamiseks ja laiendamiseks. Taotluse kohaselt kavandatakse katust tõsta u 1,5 m, et sinna ehitada 2 kuni 4 katusekorterit. Hoonesse kokku kavandatakse u 10 üürikorterit ja korterite jaoks mõeldakse krundile ehitada ka maapealne panipaik.

Planeerimisseaduse kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav linnades olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33 % selle esialgu kavandatud mahust. Planeerimisseaduse § 125 lõike 5 kohaselt võib kohaliku omavalitsuse üksus lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jääval kinnisasjal ühte hoonet ja püstitada seda teenindavad rajatised, kui ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud hoonestuslaadiga ja kui üldplaneeringus on vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused määratud. Üldplaneeringu kohaselt on maaüksuse planeeritav maakasutus kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa. Katastriüksuse sihtotstarve on 100% elamumaa, mis vastab hoone senisele tegelikule kasutusotstarbele. Ehisregistri andmetel on tegemist kolme või enama korteriga elamuga, mis on kasutusele võetud oletuslikult 1957. aastal, s.o vähemalt 50 aastat enne praeguse üldplaneeringu kehtestamist. Rapla valla üldplaneeringu kohaselt tuleb säästva arengu põhimõtteid järgides soodustada kasutusotstarbelt võimalikult erinevaid funktsioone kandvate ehitiste (väiketootmine, ärid, bürood, ühiskondlikud hooned) ja erinevate elamutüüpide (eramu, ridaelamu, korruselamu) rajamist samas piirkonnas, mis tagab erinevate ühiskondlike rühmade parema lõimumise ning on erinevate muudatuste suhtes paindlikum.

Üldplaneeringu kohaselt kuuluvad olemasolevad maakasutuse sihtotstarbed säilitamisele seni, kuni maa-alal soovitakse arendada olemasolevast teistsuguse sihtotstarbega tegevust. Seetõttu on antud juhul üldplaneeringuga kooskõlas nii olemasoleva elamumaa sihtotstarbe säilitamine ja üldplaneeringu kaardil märgitud planeeritavast maakasutusest erinev maakasutus kui ka katastriüksuse sihtotstarbe muutmine ärimaaks vastavalt üldplaneeringu juhtotstarbele. Kui tegemist saab olema majutusasutusega, on asjakohane katastriüksuse sihtotstarbeks määrata ärimaa vastavalt maakatastriseadusele.

Hoone ümberehitamise või väikesemahulise laiendamise korral ei ole detailplaneeringu koostamine ega projekteerimistingimuste andmine vajalik. Taotluse kohaselt on taotleja esmane eesmärk katusekorruse väljaehitamine, millega suure tõenäosusega kaasneb hoone mahu suurenemine enam kui 33% võrra. Projekteerimistingimused antakse taotleja esmast eesmärki silmas pidades.

Lisaks elamule paikneb maaüksusel ehisregistri andmetel 52 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga kuur (ehisregistri kood 109016805) ja 15 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga pesuköök (ehisregistri kood 109016806). Taotluse kohaselt soovitakse krundile ehitada täiendavalt maapealne panipaik korteritele. Kui tegemist on teatisekohustusliku hoonega, elamut teenindava rajatisega või olemasoleva hoone teatisekohustusliku laiendamisega, ei ole projekteerimistingimuste andmine ehitusõiguse määratlemiseks vajalik. Teise ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks või olemasoleva hoone ehitusloakohustuslikuks laiendamiseks on vajalik taotleda täiendav ehitusõigus projekteerimistingimustega pärast seda, kui käesolevate projekteerimistingimuste alusel antud ehitusõigus on realiseeritud ja elamu on saanud kasutusloa.

Ehitusseadustiku § 31 lõike 1 kohaselt tuleb korraldada projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena. Projekteerimistingimuste eelnõu avaldati 08.08.2022 valla ametlikul veebilehel ning pandi avalikult välja vallamaja fuajees. Teade avalikustamise kohta ilmub valla infolehe „Rapla Teataja“ 14.10.2022 numbris. Avaliku väljapaneku periood on 15.10.2022 kuni 26.10.2022. Vahetud naabrid ja asjaomased asutused kaasati menetlusse ehisregistri vahendusel. Ei ole ilmnenu, et projekteerimistingimuste andmisega kahjustataks kellegi õigusi või huve.

Tuginedes Rapla valla üldplaneeringule, planeerimisseaduse § 125 lõikele 5 ja 6, ehitusseadustiku § 28, § 31 lõikele 1 ning menetluse käigus ilmnenu asjaoludele, Rapla Vallavolikogu otsustab:

1. Anda projekteerimistingimused (lisatud otsusele) Rapla linnas Savi tn 3 maaüksusel (katastritunnus 66801:001:0942) paikneva elamu laiendamise kavandamiseks.
2. Vallaarhitektile anda projekteerimistingimused elektrooniliselt ehisregistrisse.
3. Otsuse peale võib esitada Rapla Vallavolikogule vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul, arvates otsuse teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud otsusest teada saada või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul, arvates otsuse teatavakstegemisest.
4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Kalle Toomet  
Volikogu esimees

Projekteerimistingimuste taotlus esitati 07.09.2022. [EhS § 31](#) lg 2 kohaselt antakse projekteerimistingimused 60 päeva jooksul. Menetlustähtaeg 07.11.2022.

**Rapla Vallavolikogu otsuse eelnõu**  
**„Projekteerimistingimuste andmine (Rapla linn, Savi tn 3)“**  
**SELETUSKIRI**

**Sissejuhatus**

Ehitusõiguse andmiseks hoone laienduse kavandamiseks on planeerimisseaduse kohaselt linnades üldjuhul vajalik detailplaneeringu koostamine. Erandina saab ühele hoonele ehitusõiguse anda ka projekteerimistingimustega avatud menetluses. Projekteerimistingimuste andmise otsus lõpetab avatud menetluse ja määratleb ehitusõiguse.

**Eelnõu sisu**

Eelnõu on koostatud planeerimisseaduse, ehitusseadustiku ja haldusmenetluse seaduse alusel, võttes arvesse valla üldplaneeringuga määratud tingimusi. [Materjal valla kodulehel.](#)

**Eelnõu võrdlev analüüs**

Eelnõu on kooskõlas kehtivate kordade ja seadusandlusega.

**Otsuse mõjud**

Õigusakti rakendamisega avaneb arendajal võimalus koostada ehitusprojekt ja taotleda ehitusluba või esitada ehitusteatis. Vallale kaasnevad menetlustoimingute läbiviimisega seotud otsesed kulutused (lehekuulutus, ametnike tööpanus jms).

**Vastuvõtmiseks vajalik kvoorum**

Vastavalt kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 45 lõikele 5 on otsuse vastuvõtmiseks vajalik poolthääle enamus.

**Otsuse jõustumine**

Ettepanek on otsus jõustada teatavakstegemisest.

**Eelnõu koostaja:**

Cerly-Marko Järvela  
vallaarhitekt

## Õigusaktide väljavõtted

### KOHALIKU OMAVALITSUSE KORRALDUSE SEADUS

#### § 45. Hääletamine volikogus

(5) Volikogu otsustused tehakse poolthälte enamusega. Käesoleva seaduse § 22 lõike 1 punktides 2, 4, 6–9, 10<sup>1</sup>, 14, 15, 18, 24, 25<sup>1</sup> ja 27<sup>1</sup> ning põhiseaduslikkuse järelevalve kohtumenetluse seaduse §-s 7 ettenähtud küsimustes otsustuste vastuvõtmiseks on vajalik volikogu koosseisu häälteenamus.

### PLANEERIMISSEADUS

#### § 125. Detailplaneeringu koostamise kohustus

(5) Kohaliku omavalitsuse üksus võib lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui:

1) ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi;

2) üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

(6) Kohaliku omavalitsuse üksus määrab käesoleva paragrahvi lõikes 5 sätestatud juhul ehitusseadustiku § 26 lõikes 4 nimetatud tingimused.

### EHITUSSEADUSTIK

#### § 26. Projekteerimistingimused detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel

(4) Projekteerimistingimustega määratakse asjakohasel juhul hoone või olulise rajatise:

1) kasutamise otstarve;

2) suurim lubatud arv maa-alal;

3) asukoht;

4) lubatud suurim ehitisealune pind;

5) kõrgus ja vajaduse korral sügavus;

6) arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused;

7) maa- või veealal asuvate ehitiste teenindamiseks vajaliku ehitise võimalik asukoht;

8) ehitusuuringu tegemise vajadus;

9) haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted.

#### § 28. Projekteerimistingimuste andmiseks pädev asutus

Projekteerimistingimused annab kohaliku omavalitsuse üksus, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

#### § 31. Projekteerimistingimuste menetlus

(1) Pädev asutus otsustab projekteerimistingimuste andmise menetluse korraldamise avatud menetlusena. Projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena tuleb korraldada käesoleva seadustiku §-s 27 ja planeerimisseaduse § 125 lõikes 5 nimetatud juhul.

(2) Pädev asutus koostab projekteerimistingimuste eelnõu, korraldab selle kohta eelkõige elektroonilise arvamuste kogumise ja eelnõu kooskõlastamise ning annab

projekteerimistingimused 30 päeva jooksul taotluse esitamise päevast arvates. Kui pädev asutus otsustab menetluse korraldada avatud menetlusena, antakse projekteerimistingimused 60 päeva jooksul taotluse esitamise päevast arvates. Pädev asutus annab kooskõlastamiseks või arvamuse avaldamiseks kuni kümme päeva.

# Projekteerimistingimused 2211802/06101

## Haldusakt

### Haldusakti andmed

Haldusakti alus	Projekteerimistingimuste taotlus 2211002/10739 (esitatud 07.09.2022)
Haldusakt	Projekteerimistingimused 2211802/06101
Haldusakti kuupäev	07.09.2022
Haldusakti väljaandja	Rapla Vallavalitsus (reg. kood 77000312)

### Menetluse kokkuvõte

Seisukohad  
kooskõlastajate, arvamuse  
avaldajate ja kaasatute  
poolt

Avalikustamise kokkuvõte

### Haldusakti kinnitamine

Otsuse originaaliks jääb	ehitisregistriväliselt või paberil allkirjastatud haldusakt juhul, kui ei ole võimalik ehitisregistris haldusakti välja anda
Dokumendi kuupäev	07.09.2022

## Haldusakti üldised tingimused

### Haldusakti üldised nõuded

Ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda kõikidest Eesti Vabariigis kehtivatest õigusaktidest, standarditest (EVS) ja normidest (EPN). Ehitisele, ehitamisele ja ehitusprojektile esitatavad nõuded on sätestatud 1. juulist 2015 jõustunud ehitusseadustikus.

Ehitusprojekt peab vastama majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015 määrusele nr 97 "Nõuded ehitusprojektile<sup>1</sup>", majandus- ja taristuministri 02.07.2015. a määrusele nr 85 "Eluruumile esitatavad nõuded", Eesti standardile EVS 932:2017 „Ehitusprojekt“ ja majandus- ja taristuministri 5. juuni 2015 määrusele nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused", ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018. a määrusele nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“.

Ehitustegevuse ja ehitise täpne kirjeldus koos ehitusprojektiga tuleb esitada ehitusloa menetlusse läbi ehitisregistri. Ehitusloa menetluse jooksul kogutakse vajalikud kooskõlastused ja arvamuse avaldused.

Haldusakti kehtivus	Projekteerimistingimused kehtivad vastavalt ehitusseadustiku §33 juures sätestatule kuni 07.09.2027 (kaasa arvatud).
Haldusakti vaidlustamine	Isikul, kes leiab, et käesoleva haldusaktiga rikutakse tema õigusi, on 30 kalendripäeva jooksul arvates haldusaktist teadasaamisest õigus esitada vaie haldusakti väljastanud asutusele (Rapla Vallavalitsus, Rapla vald, Rapla linn, Viljandi mnt 17, 79511, rapla@rapla.ee) või kaebus halduskohtule halduskohtumenetluse seaduses sätestatud korras.

## Seotud ehitised

### Jrk Ehitise nimetus EHR kood Ehitise aadress

1	elamu	109016804	Rapla maakond, Rapla vald, Rapla linn, Savi tn 3
---	-------	-----------	--

Ehitis

**Ehitise üldinfo**

<b>Näitaja</b>	<b>EHR andmed</b>
Ehitise liik	Hoone
Ehitise nimetus	elamu
Ehitisregistri kood	109016804
Omandi liik	kinnisasi
Ehitise seisund	Olemas
Esmane kasutusaasta	1957
Esmase kasutuselevõtu aasta on oletuslik	jah
Ehitise aadress	Rapla maakond, Rapla vald, Rapla linn, Savi tn 3

**Projekteerimistingimuste põhjendus**

<b>Näitaja</b>	<b>Tingimuste andmed</b>
Projekteerimistingimuste väljastamise alus ehitisele	
Kavandatav tegevus	Ehitise laiendamine üle 33% selle esialgu kavandatud mahust
Projekteerimistingimuste vajaduse põhjendus, sh tingimuste väljastamise alus ja üldine põhjendus, planeeringutest tulenevad nõuded, selgitused ja põhjendused, keskkonna või linnaehituslik analüüs	Rapla valla üldplaneeringu ja planeerimisseaduse kohaselt detailplaneeringu koostamise kohustusega ala, millele on ühe hoone laiendamiseks võimalik ehitusõigus anda projekteerimistingimustega. Ilma täiendavalt projekteerimistingimusi taotlemata võib kavandada ühe teatisekohustusliku abihoone ja ümber ehitada olemasolevad kuurid.

**Ehitise kasutamise otstarbed**

<b>Kasutamise otstarve</b>	<b>Osakaal</b>
----------------------------	----------------

**Ehitise asukoht**

<b>Kuju nr</b>	<b>Näitaja</b>	<b>Tingimuste andmed</b>	
1	Kuju liik		
	Nimetus		
	Koordinaadid	1. 6539863.71	547418.78
		2. 6539854.24	547414.35
		3. 6539847.27	547429.25
		4. 6539856.75	547433.68
		5. 6539859.20	547428.45
		6. 6539860.92	547429.25
		7. 6539863.05	547424.68
		8. 6539861.32	547423.87
		9. 6539863.71	547418.78

**Ehitisel on 1 kuju****Dokumendid**

**Ehitise suurimad lubatud mõõtmed**

Näitaja

Tingimused

Ehitisealune pind (m<sup>2</sup>)

Ehitise kõrgus (m)

Ehitise sügavus (m)

Ehitise arv (tk)

14894

Hoone kavandamiseks lähemale kui 8 m krundi piirist on vajalik puudutatud naaberkinnistu omaniku nõusolek.

**Arhitektuurilised, ehituslikud või kujunduslikud tingimused**

14677

Kõik hooned ja rajatised kujundada ühtse ansamblina. Arvestada kavandamisel lähedalasuva tootmisala võimaliku häiringuga, samuti lähedalasuval ärimaal ja riigikaitsemaal toimuva tegevuse iseloomuga. Selgitada välja olemasoleva hoone tarindite seisukord ja näha vajadusel ette meetmed terviklikkuse ja kandevõime tagamiseks.

**Maa-alal asuva ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise võimalik asukoht**

Ehitisuuringute tegemise vajadus

**Haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtted**

14690

Parkimine lahendada kinnistul arvestades kehtiva üldplaneeringu tingimustega.

Raiete kavandamise korral kooskõlastada need Rapla vallaaednikuga.

Sademeveed immutada krundi piires või koostada olemasolevat olukorda arvestav sademevee ärajuhtimise lahendus, mis ei halvendaks ümbritsevate alade kasutustingimusi.

**Ehitise asukoht**

