



RAPLA VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

**EELNÕU**  
**seisuga 22.03.2023**  
\_\_\_\_\_ 2023 nr

Rapla

Projekteerimistingimuste andmine  
(Rapla linn, Koidu tn 22)

Rapla Vallavalitsusele esitati 21.03.2023 projekteerimistingimuste taotlus eesmärgiga kavandada Rapla linnas Koidu tn 22 tootmismaa maaüksusele (katastritunnus 67001:008:0120, tootmismaa 100%, pindala 7249 m<sup>2</sup>) laohoone. Taotluse kohaselt kavandatakse u 700 m<sup>2</sup> hoonealuse pinnaga köetavat laohoonet kõrgusega u 8 meetrit, millesse tulevad laopinnad metallriiulitega ja kahekorruseline kontoriosa.

Rapla valla üldplaneeringu kohaselt on piirkonna juhtotstarve tootmismaa. Linnas on ehitusloakohustusliku hoone kavandamine detailplaneeringukohustuslik. Kohaliku omavalitsuse üksus võib planeerimisseaduse § 125 lõike 5 kohaselt detailplaneeringu koostamise kohustuse korral ehitusõiguse anda projekteerimistingimustega kui ehitis sobitub piirkonda ja vastab üldplaneeringu tingimustele. Üldplaneeringu kohaselt on tootmisalade arendamine lubatud, kuid tootmistegevuse ja ladustamise asukoha valikul tuleb vältida häiringu teket naaberaladele.

Projekteerimistingimuste andmiseks on nõutav avatud menetluse korraldamine. Eelnõu avalikustati Rapla valla ametlikul veebilehel 23.03.2023. Teade avatud menetluse kohta avaldatakse valla infolehe „Rapla Teataja“ aprillinumbris. Projekteerimistingimuste menetlusse kaasati ehitisregistri vahendusel puudutatud maaomanikud, asjaomased asutused ja võrguvaldajad.

Avaliku väljapaneku periood on 15.04.2023 kuni 30.04.2023. Kui avaliku väljapaneku perioodil ettepanekuid või vastuväiteid ei laeku või kui kõiki esitatud ettepanekuid on võimalik arvestada, otsustatakse projekteerimistingimuste andmine ilma avalikul istungil arutamata.

**(Arvamuste või ettepanekute laekumisel eelnõu täiendatakse.)**

Projekteerimistingimuste andmiseks pädev asutus Rapla vallas on Rapla Vallavolikogu 24.11.2022 otsuse nr 79 „Volituste andmine Rapla Vallavalitsusele planeerimisseadusest tulenevate küsimuste lahendamiseks“ punkti 1 alusel Rapla Vallavalitsus.

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

1. Anda projekteerimistingimused (lisatud korraldusele) laohoone ehitusprojekti koostamiseks Rapla linnas Koidu tn 22 maaüksusele (katastritunnus 67001:008:0120).

2. Vallaarhitektile anda projekteerimistingimused elektrooniliselt ehitisregistrisse.

3. 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.

4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Gert Villard  
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Ülle Eesik-Pärn  
vallasekretär

Taotlus esitati 21.03.2023.

Menetlustähtaeg 21.05.2023.

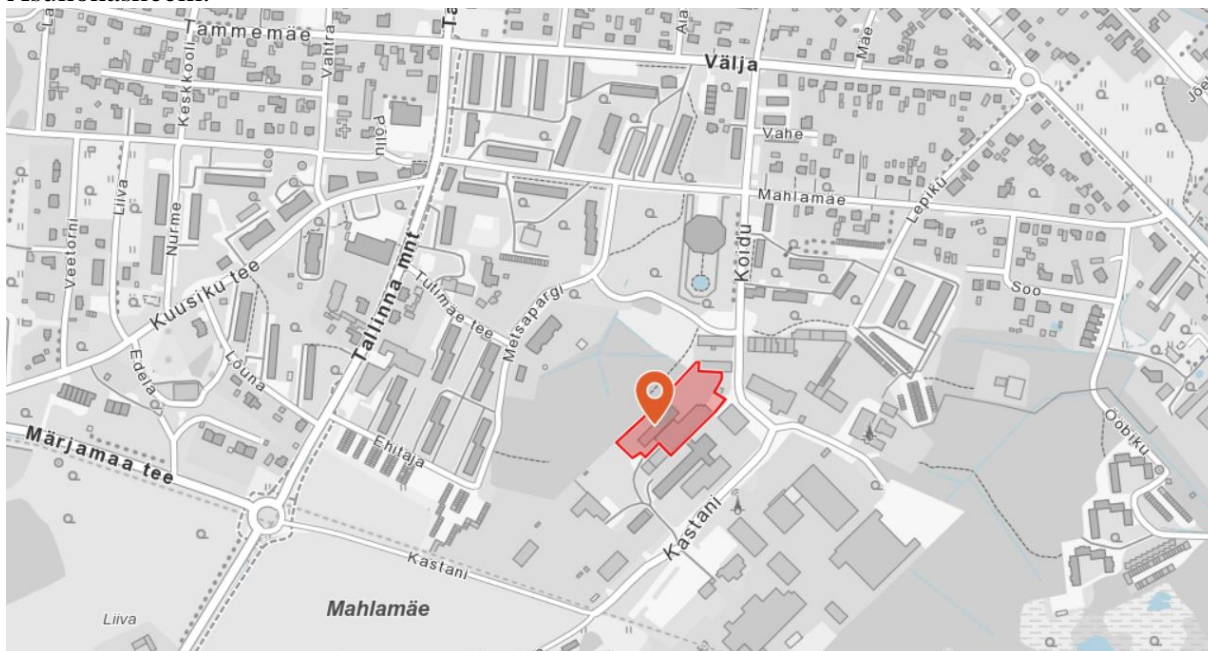
Kaasamise tagasiside peaks olema laekunud hiljemalt 30.04.2023.

Ettepanek võtta 08.05.2023 vallavalitsuse istungi päevakorda.

# EELNÕU SELETUSKIRI

► [Eelnõu valla ametlikul veebilehel](#)

Asukoha skeem:



Ehitise ligikaudne asukoht (punase kontuuriga):





# Projekteerimistingimused 2311802/01133

## Haldusakt

### Haldusakti andmed

Haldusakti alus	Projekteerimistingimuste taotlus 2311002/02751 (esitatud 21.03.2023)
Haldusakt	Projekteerimistingimused 2311802/01133
Haldusakti kuupäev	22.03.2023
Haldusakti väljaandja	Rapla Vallavalitsus (reg. kood 77000312)

### Menetluse kokkuvõte

Seisukohad  
kooskõlastajate, arvamuse  
avaldajate ja kaasatute  
poolt

Avalikustamise kokkuvõte

### Haldusakti kinnitamine

Otsuse originaaliks jääb ehisregistris genereeritud ja allkirjastatud dokument

## 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 22.03.2028 (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	121400541	Rapla maakond, Rapla vald, Rapla linn, Koidu tn 22
---	-----------	--

---

Ehitis

---

**Ehitise üldinfo**

<b>Näitaja</b>	<b>EHR andmed</b>
Ehitise liik	Hoone
Ehitise nimetus	
Ehitisregistri kood	121400541
Omandi liik	
Ehitise seisund	
Esmane kasutusaasta	
Esmase kasutuselevõtu aasta on oletuslik	
Ehitise aadress	Rapla maakond, Rapla vald, Rapla linn, Koidu tn 22

## Projekteerimistingimuste põhjendus

Näitaja	Tingimuste andmed
Projekteerimistingimuste väljastamise alus ehitisele	Ehitusseadustiku § 26. Projekteerimistingimused detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel Planeerimisseaduse §125 lg 5 alusel
Planeerimisseaduse § 125 lg5 rakendamise põhjendus	<p>Tootmistegevuse arendamine tootmismaa juhtotstarbega piirkonnas on üldplaneeringuga kavandatud. PlanS § 125 lg 5 erandi rakendamine on põhjendatud ka üldplaneeringu tingimuste kohaselt (seletuskirja pt 5.1.3.). </p>
Kavandatav tegevus	Ehitise püstitamine
Projekteerimistingimuste vajaduse põhjendus, sh tingimuste väljastamise alus ja üldine põhjendus, planeeringutest tulenevad nõuded, selgitused ja põhjendused, keskkonna või linnaehituslik analüüs	<p>Ehitusloakohustusliku hoone kavandamine on detailplaneeringukohustuslik. Kuna kõik eeldused on täidetud, võib rakendada PlanS § 125 lg 5 erandit.</p> <p>Üldplaneeringu kohaselt tuleb tootmistegevuse ja ladustamise asukoha valikul vältida müra-, õhu- ja veesaaste ning teiste negatiivsete tegurite võimalikku mõju (ka visuaalset mõju) ümbritsevale keskkonnale, eeskätt elamu- ja puhkealadele. Tootmismaa ning elamumaa eraldamiseks on üldjuhul vajalik vähemalt 20-50 m laiune kõrghaljastusala, mille saab tagada Metsapargi maaüksusel oleva kõrghaljastuse põlistamisega. Tootmismaal on kohustus vähemalt 10% planeeritud tootmisalast haljastada, et leevendada tootmisega kaasnevaid mõjusid.</p>

## Ehitise kasutamise otstarbed

Kasutamise otstarve	Osakaal
---------------------	---------

## Projekteerimistingimused

Teema	Täpsustus
Arhitektuurilised, ehituslikud või kujunduslikud tingimused	Kujundada Metsapargi maaüksuse poole jääv hooneosa avalikku pargialale sobivalt.
Haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtted	Koostada sobiv haljastuslahendus vähemalt 10% ulatuses tootmismaa maaüksusest. Sademeveed immutada krundi piires või koostada sademevee ärajuhtimise lahendus selliselt, et ümbritsevate alade kasutustingimused ei halveneks. Projekteerida turvaline liikluskorralduse lahendus. Parkimine lahendada kinnistul.

## Ehitise asukoht

Kuju nr	Näitaja	Tingimuste andmed
1	Kuju liik	Hoonestusala
	Nimetus	
	Koordinaadid	1. 6539964.82 545768.56 2. 6539955.35 545777.35 3. 6539996.05 545818.83 4. 6540004.42 545810.28 5. 6539964.82 545768.56

## Ehitisel on 1 kuju

## Dokumendid