



KOSE VALLAVALITSUS

KORRALDUS **EELNÕU**

Kose

... jaanuar 2024 nr ...

Projekteerimistingimuste andmine Oru külas Tähepaju tee 5 katastriüksusele ärihoone püstitamiseks detailplaneeringu olemasolul

Kose Vallavalitsusele esitati ehisregistri kaudu Oru külas, Tähepaju tee 5 asuvale katastriüksusele (33701:001:0424, pindala 2966 m², sihtotstarve 100% ärimaa) projekteerimistingimuste taotlus nr 2311002/07885 sooviga püstitada katastriüksusele kauplus. Tähepaju tee 5 omanik on RRLektus AS (registrikood 10072791).

Tähepaju tee 5 katastriüksusel kehtib Kose Vallavolikogu 26. aprilli 2007 korraldusega nr 104 kehtestatud Oru küla elamugrupi detailplaneering, mis on kättesaadav <https://service.eomap.ee/kosevald/#/planeeringud/planeeringud/160>. Planeering on elluviimisel, välja on ehitatud teedevõrk ja tehnovõrgud (OÜ Kose Vesi ühisveevärk ja -kanalisatsioon, Enefit Connect OÜ sidevõrk, Elektrilevi OÜ elektrivõrk), elamukrundid on hoonestamisel.

Planeeringu kohaselt on Tähepaju tee 5 katastriüksusel (planeeringus krunt nr 4) järgmine ehitusõigus: sihtotstarve ärimaa 100%, suurim ehitisealune pind 500 m², hoonete arv 2, kõrgus 12 m, korruselisus 2. Planeeringus on hoonestusala piir Tähepaju tee L1 katastriüksuse piirist 5 m kaugusel. Projekteerimistingimuste taotleja soovib nihutada hoonestusala piiri Tähepaju teele 0,5 m võrra lähemale, kuna projekteeritava hoone nurk ületab hoonestusala ca 0,25 m.

Ehitusseadustiku § 27 kohaselt võib detailplaneeringu olemasolu korral pädev asutus anda põhjendatud juhul ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud üle viie aasta. Arvestama peab hoone asukohas väljakujunenud keskkonda, sealhulgas hoonestuslaadi ning üldplaneeringus määratud tingimusi ja et projekteerimistingimuste andmine ei oleks vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga. Projekteerimistingimusi ei anta detailplaneeringus kehtestatud planeeringulahenduse olemuslikuks muutmiseks. Ehitusseadustiku § 27 lõikes 4 on loetletud, milliseid täpsustusi võib planeeringule projekteerimistingimustega teha, näiteks saab täpsustada hoone detailplaneeringus käsitletud hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest.

Tähepaju tee 5 katastriüksusel kavandatav hoonestusala suurendamine on kooskõlas ehitusseadustiku §-iga 27.

Teeregistri andmetel paikneb Tähepaju tee 5 katastriüksus riigi kõrvalmaantee 11203 Kolu-Tammiku tee ja vallale kuuluvate 3370341 Oru tee ning 3371033 Tähepaju tee vahel. Hoonestusala suurendamine toimub Tähepaju tee kaitsevööndis.

Vastavalt ehitusseadustiku §-ile 31 edastati projekteerimistingimuste eelnõu ehisregistri kaudu kooskõlastamiseks Transpordiametile ja arvamuse avaldamiseks Tähepaju tee 3, 4 ja 7 kinnistute omanikele ning OÜ-le Kose Vesi, Enefit Connect OÜ-le ja Elektrilevi OÜ-le. Vastavalt haldusmenetluse seaduse §-idele 47-50 korraldas Kose Vallavalitsus projekteerimistingimuste eelnõu avaliku väljapaneku Kose valla veebilehel ajavahemikul 07.12–24.12.2023. Avalikust väljapanekust informeeriti Kose valla veebilehel ja ajalehes „Harju Elu“. Avaliku väljapaneku jooksul said huvitatud isikud ja isikud, kelle õigusi võib avatud menetluse korras antav õigusakt puudutada, esitada kirjalikke ettepanekuid ning põhjendatud vastuväiteid. Avaliku väljapaneku jooksul laekus ... arvamust / ei laekunud ühtegi arvamust.

Võttes aluseks ehitusseadustiku § 28 lg 1 ja Kose Vallavolikogu 27. septembri 2023 määruse nr 49 „Õigusaktidega kohaliku omavalitsuse pädevusse antud ülesannete delegeerimine“, annab

Kose Vallavalitsus

korralduse:

1. Anda projekteerimistingimused Oru külas **Tähepaju tee 5** (katastritunnus 33701:001:0424) ärihoone ehitusprojekti koostamiseks (lisatud).
2. Projekteerimistingimused kehtivad viis (5) aastat.
3. Korraldus jõustub teatavastegemisest.
4. Käesoleva korralduse peale võib esitada Kose Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saada või esitada kaebus Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavastegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Demis Voss
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Kätlin Iljin
vallasekretär

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

Oru külas Tähepaju tee 5 katastriüksusele ärihoone püstitamiseks detailplaneeringu olemasolul

Tähepaju tee 5 katastriüksusel kehtib Kose Vallavolikogu 26. aprilli 2007 korraldusega nr 104 kehtestatud Oru küla elamugrupi detailplaneering, mis on kättesaadav <https://service.eomap.ee/kosevald/#/planeeringud/planeeringud/160>. Tähepaju tee 5 katastriüksus on planeeringus krunt nr 4.

Projekteerimistingimustega määratakse:

- 1) kasutamise otstarve – vastavalt detailplaneeringule;
- 2) suurim lubatud ehitusloakohustuslike hoonete arv maa-alal – vastavalt detailplaneeringule;
- 3) asukoht – hoonestusala kaugus Tähepaju tee L1 katastriüksuse piirist 4,5 m kaugusel, muus osas vastavalt detailplaneeringule;
- 4) hoone lubatud suurim ehitisealune pind – vastavalt detailplaneeringule;
- 5) hoone kõrgus ja vajaduse korral sügavus – vastavalt detailplaneeringule;
- 6) arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused – vastavalt detailplaneeringule;
- 7) maa- või veealal asuvate ehitiste teenindamiseks vajalike ehitiste võimalik asukoht – vastavalt detailplaneeringule;
- 8) ehitusuuringu tegemise vajadus – selgitatakse projekteerimise käigus;
- 9) vertikaalplaneerimine, haljastus ja heakord – vastavalt detailplaneeringule;
- 10) piirded – vastavalt detailplaneeringule;
- 11) liiklus- ja parkimiskorraldus – vastavalt detailplaneeringule;
- 12) tehnovarustus – vastavalt detailplaneeringule ja võrguvaldajate tehnilistele tingimustele (või liitumislepingutele). Lubatud on lokaalsed küttelahendused. Kui rajatakse maaküttekontuur, siis arvestada üldplaneeringu seletuskirjas toodud nõuetega.

Projekti vormistus:

- 1) Ehitusprojekt koostada vastavalt Eestis kehtivale normidele ja standarditele ning majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“;
- 2) Projektdokumentatsioon peab olema koostatud pädevate ja vastavat kutsetunnistust omavate spetsialistide poolt ning koostatud vastavalt tehnilistele tingimustele määrdus 1 : 100 ja 1 : 50;
- 3) Asendiplaani koostamisel võtta aluseks ajakohane topo - geodeetiline alusplaan koos tehnovõrkudega M 1:500;
- 4) Projekteerimisel lähtuda ettevõtetus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrusest nr 63 „[Hoone energiatõhususe miinimumnõuded](#)“. Projekti koosseisu lisada elamu energiamärgis;
- 5) Mahasõidu projekteerimisel võtta aluseks majandus- ja taristuministri [05.08.2015 määrus nr 106](#) „Tee projekteerimise normid“;
- 6) Ehitusprojekti koosseisu lisada väljastatud projekteerimistingimused ja korraldus projekteerimistingimuste väljastamise kohta.

Kose Vallavalitsus esitab ehitusloa eelnõu vajadusel korral:

- 1) kooskõlastamiseks asutusele, kelle õigusaktist tulenev pädevus on seotud ehitusloa taotluse esemega;
- 2) arvamuse avaldamiseks asutusele või isikule, kelle õigusi või huve võib ehitise või ehitamine puudutada.

Ehitusloa taotleja teeb koostööd katastriüksusel olevate tehnovõrkude valdajatega juhul kui tehnoarajatise kaitsevööndisse kavandatakse ehitustegevust. Tehnovõrkude valdajate seisukohad, arvamused või kooskõlastused projekti kohta esitada ehitusprojekti koosseisus ehitusloa taotlemisel.

Ehitusloa saamiseks esitada ehitusloa taotlus koos nõuetekohase projektiga elektrooniliselt ehitisregistri kaudu. Teavet ehitisregistri kasutamise kohta leiab ehitisregistri kodulehelt www.ehr.ee. Samast on leitavad ka klienditoe kontaktid. Kuna ehitusseadustikust tulenevalt võib erandjuhul, kui ehitisregistri kaudu esitamine ei ole võimalik, dokumentid esitada pädevale asutusel ka muul viisil, palume erandjuhtude puhul esitada kogu dokumentatsioon paber kandjal ning lisada põhjendus, miks ehitisregistrile esitamine konkreetsel juhul ei ole võimalik.

Projekteerimistingimused kehtivad viis (5) aastat.

Projekteerimistingimused ei anna õigust ehitamise alustamiseks. Vastavalt ehitusseadustiku § 38 lõikele 1 annab ehitusluba õiguse ehitada ehitist, mis vastab ehitusloa andmise aluseks olevale ehitusprojektile.

Projekteerimistingimuste taotlus nr 2311002/07885

Taotlus

Taotluse andmed

Dokument	Projekteerimistingimuste taotlus nr 2311002/07885
Dokumendi kuupäev	28.09.2023
Menetlev asutus	Kose Vallavalitsus

Riigilõivu andmed

Tasumisele kuuluv riigilõiv	25,00 EUR
Makse saaja	Kose Vallavalitsus
Saaja arvelduskonto	EE872200001120132608 (Swedbank)
Viitenumber	
Makse selgitus	Projekteerimistingimuste taotlus nr 2311002/07885
Maksekorralduse andmed	Kose vallavalitsus.pdf

Seotud isikud

Roll	Isikukood/ Registrikood	Nimi (kontaktisik)
Taotleja/Teataja		ILLIMAR PLASER
Taotleja/Teataja	10061600	Aktsiaselts KEK Invest (MONIKA GITŠKA)
Dokumendi esitaja	10061600	Aktsiaselts KEK Invest (MONIKA GITŠKA)
Taotleja/Teataja	10072791	RRLektus Aktsiaselts (Ilmar Raap)
Omanik	10072791	RRLektus Aktsiaselts (Ilmar Raap)

Seotud ehitised

Jrk	Ehitise nimetus	EHR kood	Ehitise aadress
1		121411758	Harju maakond, Kose vald, Oru küla, Tähepaju tee 5

Ehitis

Ehitustegevuse info

Näitaja	Taotluse andmed
Kavandatav tegevus	Ehitise püstitamine
Projekteerimistingimuste taotlemise eesmärk	Projekteerimistingimuste taotlemise eesmärk on laiendada detailplaneeringus määratud kirdepoolset hoonestusala piiri 0,5 m võrra.

Ehitise kasutamise otstarbed

Kasutamise otstarve	Osakaal
Toidukauplus (12311)	1/1

Detailplaneeringus käsitletud teemade täpsustused

Teema	Täpsustus
Hoonestusala tingimused ja ehitise mõõtmed, sealhulgas hoonestusala keeramine või nihutamine	Käesolevaga taotletakse hoonestusala laiendamist 0,5 m kirdesuunal. Soovitav hoonestusala kaugus Tähepaju teelt on seega 4,5 m. Kavas ei ole detailplaneeringuga lubatud hoone ehitisealuse pinna suurendamist.
Hoonestusala suurus (m2)	Detailplaneeringus 771; taotlusel 791; vahe -2.5%

Ehitise asukoht

Kuju nr	Näitaja	Taotluse andmed
1	Kuju liik	Hoonestusala
	Nimetus	
	Koordinaadid	1. 6562353.21 556466.94 2. 6562319.98 556487.94 3. 6562308.02 556482.02 4. 6562325.12 556451.23 5. 6562353.21 556466.94

Ehitisel on 1 kuju

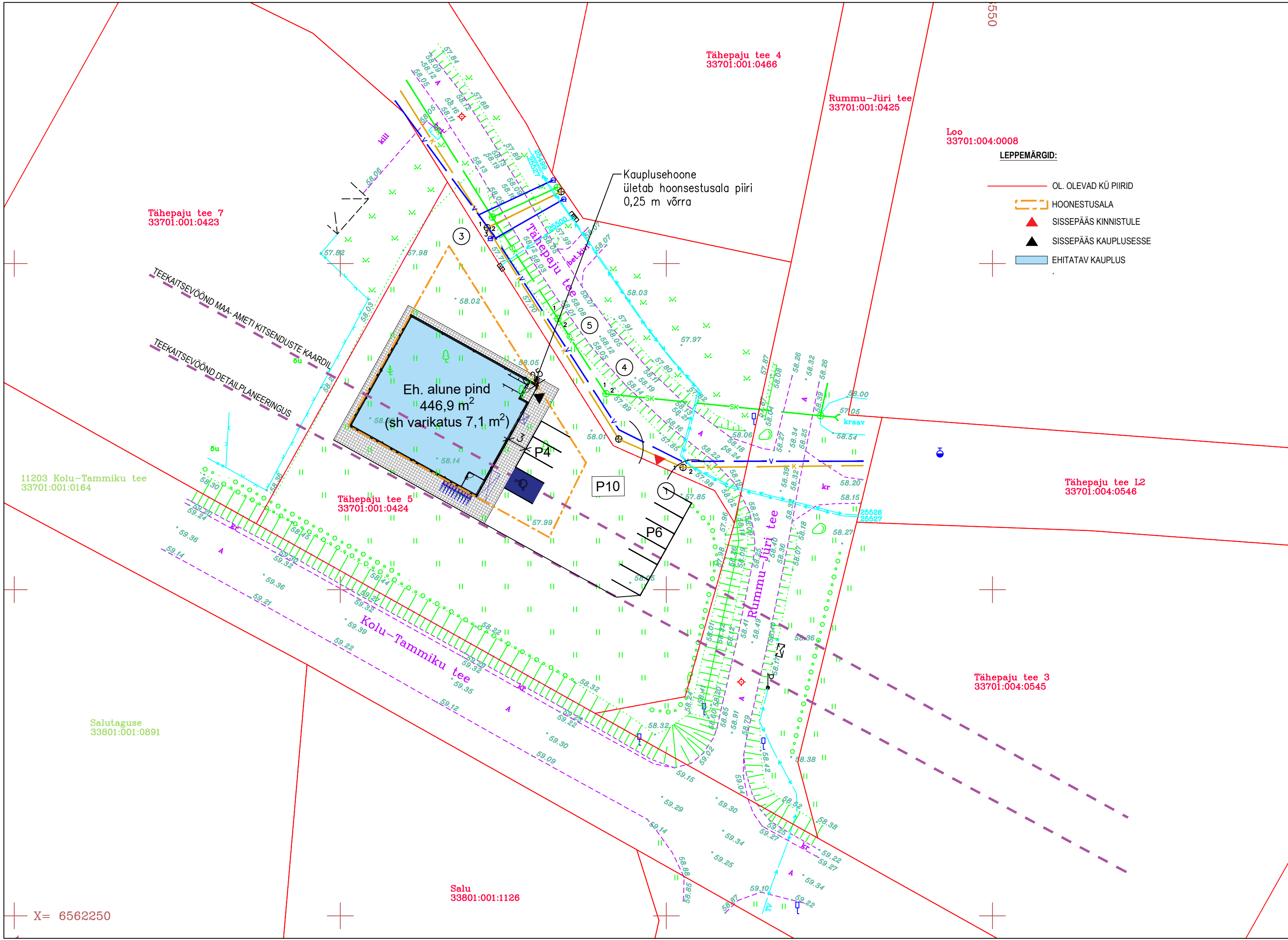
Dokumendid

Dokumendi liik: Riigilõivu maksekorraldus

Jrk	Faili andmed
1	Faili nr Faili nimetus Fail Kose vallavalitsus.pdf Väljaandja/koostaja (kpv) (28.09.2023) Üleslaadija MONIKA GITŠKA

Dokumendi liik: Asendiskeem

Jrk	Faili andmed
1	Faili nr Faili nimetus Asendiskeem Fail AS_Tähepaju tee 5-Oru-Kose v_19.09.23.pdf Väljaandja/koostaja (kpv) KEK Invest AS (19.09.2023) Üleslaadija MONIKA GITŠKA



Tähepaju tee 4
33701:001:0466

Rummu-Jüri tee
33701:001:0425

Loo
33701:004:0008

LEPPEMÄRGID:

- OL. OLEVAD KÜ PIIRID
- HOONESTUSALA
- ▲ SISSEPÄAS KINNISTULE
- ▲ SISSEPÄAS KAUPLUSESSE
- E HITATAV KAUPLUS

Kauplusehoone
ületab hoonestusala piiri
0,25 m võrra

Tähepaju tee 7
33701:001:0423

TEEKAITSEVÕOND MAA-AMETI KITSENDUSTE KAARDIL
TEEKAITSEVÕOND DETAILPLANEERINGUS

Eh. alune pind
446,9 m²
(sh varikatus 7,1 m²)

11203 Kolu-Tammiku tee
33701:001:0164

Tähepaju tee 5
33701:001:0424

P10

Tähepaju tee L2
33701:004:0546

Salutaguse
33801:001:0891

Kolu-Tammiku tee

Rummu-Jüri tee

Tähepaju tee 3
33701:004:0545

Salu
33801:001:1126

X= 6562250