



## KOSE VALLAVALITSUS

---

### KORRALDUS

Kose

5. märts 2024 nr 85

#### **Projekteerimistingimuste andmine Kolu külas Sinilille katastriüksusele üksikelamu püstitamiseks ehitusprojekti koostamiseks**

Kose Vallavalitsusele esitati ehitisregistri (EHR) kaudu projekteerimistingimuste taotlus nr 2411002/01204 Kolu külas Sinilille katastriüksusele (registriora nr 7047702, katastritunnus 33701:004:0752, pindala 3,01 ha, maakasutuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa) üksikelamu püstitamiseks ehitusprojekti koostamiseks.

Ehitusseadustiku § 26 lõike 1 kohaselt on projekteerimistingimused vajalikud ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks, kui puudub detailplaneeringu koostamise kohustus. Ehitusseadustiku § 26 lõike 2 punkti 1 kohaselt annab pädev asutus projekteerimistingimused hoone püstitamiseks.

Ehitisregistri andmetel kinnistul ehitised puuduvad. Maa-ameti maainfo kaardirakenduse põhjal on katastriüksus hoonestamata. Katastriüksusel kehtiv detailplaneering puudub. Katastriüksus paikneb hajaasustusega alal, millel detailplaneeringu koostamise kohustus puudub. Kose valla üldplaneeringu maakasutusplaani järgi paikneb katastriüksus loodusliku maakattega alal, kuhu ulatub hobilennuvälja piirangupind.

Katastriüksusele ulatub kitsenduse avalikult kasutatava 11203 Kolu-Tammiku tee piiranguvöönd, sideehitise kaitsevöönd ja Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum. Hoonestuse kavandamisel tuleb järgida üldplaneeringu seletuskirja ptk 3.2.1 toodud kasutus- ja ehitustingimusi.

Kose Vallavalitsuse 08.11.2023 korraldusega nr 687 on antud projekteerimistingimused, millega lubati Sinilille katastriüksusele ehitada kahekorruseline üksikelamu suurima ehitisealuse pinnaga 200 m<sup>2</sup>.

Alates 12.12.2023 on Sinilille kinnistul uus omanik Marestone Building OÜ, kelle esindaja taotleb katastriüksusele uusi projekteerimistingimusi, et ehitada ühekorruseline 300 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga üksikelamu, milles on saun ja garaaz. Telefonivestluses on taotleja öelnud, et soovib ehitada HappyHome maja Taani (<https://happyhome.ee/cltmaja/taani/>), mis on kõrgete lagede, suurte klaasseinte ja funktsionalistliku arhitektuuriga.

Kose Vallavalitsuse 08.11.2023 korraldusega nr 687 projekteerimistingimuste andmisel peeti silmas traditsioonilise kahekorruselise elamu mahtu, mis on piirkonnas iseloomulikud, ning asjaolu, et projekteerimistingimuste taotleja ei olnud täpsustanud, millist elamut ta soovib ehitada.

Kose Vallavalitsus on seisukohal, et uue maaomaniku soovi võib arvestada ja kehtivaid projekteerimistingimusi võib muuta, kuna:

- piirkonnas leidub ka üksikuid suuremaid (kuni 300 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga) elamuid;
- ühekorruselisse, 200 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga hoonesse on suhteliselt raske mahutada sauna ja garaaži.

EhS § 33 lg 2 kohaselt, kui sama taotluse esemega on antud uued projekteerimistingimused, muutuvad varem antud projekteerimistingimused kehtetuks. Seega, käesoleva korralduse andmisega muutub kehtetuks Kose Vallavalitsuse 08.11.2023 korraldus nr 687.

Kose Vallavalitsus esitas 08.11.2023 korralduse nr 687 menetluses (EHRis nr 391036) projekteerimistingimuste eelnõu kooskõlastamiseks Transpordiametile, kes kooskõlastas eelnõu 30.10.2023 kirjaga nr 7.1-2/23/22573-2, milles esitas omapoolsed märkused. Kose Vallavalitsus on seisukohal, et ehitusprojekti koostamisel tuleb Transpordiameti märkustega arvestada.

Võttes aluseks ehitusseadustiku § 28 lõike 1 ja 27.09.2023 määruse nr 49 „Õigusaktidega kohaliku omavalitsuse pädevusse antud ülesannete delegeerimine“ § 2, annab

Kose Vallavalitsus  
**korralduse:**

1. Anda projekteerimistingimused Kolu külas Sinilille katastriüksusele üksikelamu püstitamiseks ehitusprojekti koostamiseks (projekteerimistingimused lisatud).
2. Projekteerimistingimused kehtivad viis (5) aastat.
3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
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 teatavakstegemisest.

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Demis Voss  
vallavanem

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Kätlin Iljin  
vallasekretär