

Projekteerimistingimused nr 2511802/06926

Haldusakt

Haldusakti andmed

Haldusakti alus	Projekteerimistingimuste taotlus 2511002/02127 (esitatud 03.03.2025)
Haldusakt	Projekteerimistingimused 2511802/06926
Haldusakti kuupäev	23.09.2025
Haldusakti väljaandja	Kehtna Vallavalitsus (reg. kood 77000252)
Haldusakti allkirjastaja	HANS-JÜRGEN SCHUMANN

Menetluse kokkuvõte

Seisukohad
kooskõlastajate, arvamuse
avaldajate ja kaasatute
poolt

Avalikustamise käigus esitas märkusi Tööstuse tn 3 (naaber) kinnistu omanik. Märkused lahendati omavahel projekteerimistingimuste taotluse esitajaga.

Viljandi mnt 19 omanik esitas märkusi, mille arutamiseks olid vallamajja kutsutud nii märkuste esitaja kui projekteerimistingimuste taotluse esitaja. 22.05.2025 toimunud kohtumise kohta on koostatud memo, mis on registreeritud dokumendiregistris nr 7-6/2025/878-6.

Kokkuvõte:

- Projekteerimise käigus vaadata üle kõrgused, sadeveed ei tohi valguda naabrite krundile, vajadusel drenala vms;
- Haljastus naabermaaüksuste vahel näidata projektis (hekid, aiad);
- Elamu 1-korruseline, madala viiluga, ehitisealune pind ca 134m², täpsustatakse projekteerimisel.
- Informeerida Viljandi mnt 19 omanikku ehitusloa menetlusest (kaasamine).

Projekteerimistingimustega ei lahendata juurdepääsu küsimust Tööstus tänavalt (riigitee Jaama tee) ja Telia kaabli kitsendusega seonduvat. Ehitustegevustegevus ja mahasõidu projekt riigitee kaitsevööndis korraldatakse omaniku poolt. Sidakaabli küsimused/ vajadusel ümbertõstmine lahendatakse omaniku poolt.

Tingimused mahasõidu/juurdepääsutee rajamiseks taotleda Transpordiametilt ja sidekaabli osas kaabli omanikult Telia Eesti AS.

Avalikustamise kokkuvõte

Projekteerimistingimuste eelnõu oli avaldatud 30. aprillist kuni 15. maini 2025 Kehtna valla veebilehel, info kaasamise ja kaasatava arvamus lisatud eelnevalt.

Haldusakti kinnitamine

Otsuse originaaliks jääb ehisregistris genereeritud ja allkirjastatud dokument

Haldusakti üldised tingimused

Haldusakti üldised nõuded

Ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda Eesti Vabariigis kehtivatest õigusaktidest, standardite (EVS) ja normidega (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", 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 üldjuhul läbi ehitisregistri (www.ehr.ee) Ehitusloa menetluse jooksul kogutakse vajalikud kooskõlastused ja arvamuse avaldused. Projekt esitada Kehtna Vallavalitsusele ehitusloa taotlemisel üldjuhul digitaalsel (pdf formaat, võimalusel täiendavalt dwg formaat, failidele nimede andmisel lähtuda vastavast juhendist).

Vastavalt ehitusseadustiku lisale 1 on tegemist ehitusloakohustusliku ehitisega (ehituslune pind üle 60 m²). Ehitusloa eelnõu ja projekt kooskõlastatakse Päästeametiga. Ehitusprojekt esitatakse kooskõlastamiseks ehitusloa taotluse menetleja (vald) poolt ehitisregistri vahendusel juhul, kui ehitusloa taotlus esitatakse digitaalselt.

Haldusakti kehtivus

Projekteerimistingimused kehtivad vastavalt ehitusseadustiku §33 juures sätestatule kuni 23.09.2030 (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 (Kehtna Vallavalitsus, Rapla maakond, Kehtna vald, Kehtna alevik, Pargi tn 2, kehtna@kehtna.ee) või kaebus halduskohtule halduskohtumenetluse seaduses sätestatud korras.

Seotud ehitised

Jrk	Ehitise nimetus	EHR kood	Ehitise aadress
1	Üksikelamu	121437452	Rapla maakond, Kehtna vald, Lelle alevik, Tööstuse tn 5

Ehitis

Ehitise üldinfo

Näitaja	EHR andmed
Ehitise liik	Hoone
Ehitise nimetus	Üksikelamu
Ehitisregistri kood	121437452
Omandi liik	
Ehitise seisund	Kavandata
Esmase kasutusaasta	
Esmase kasutuselevõtu aasta on oletuslik	
Ehitise aadress	Rapla maakond, Kehtna vald, Lelle alevik, Tööstuse tn 5

Projekteerimistingimuste põhjendus

Näitaja	Tingimuste andmed
Projekteerimistingimuste andmise alus	Ehitusseadustiku § 26. Projekteerimistingimused detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel Planeerimisseaduse §125 lg 5 alusel
Planeerimisseaduse § 125 lg5 rakendamise põhjendus	Kohaliku omavalitsuse üksus võib lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahelejäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi, 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. Ehitise püstitamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega. 2023 aastal on kehtestatud üldplaneering. Juhinduda üldplaneeringust ja eraldiseisvalt juhime tähelepanu seletuskirja osale 5.1.1 Tiheasustusalad ja kompaktse hoonestusega alad
Kavandata tegevus	Ehitise püstitamine

Näitaja	Tingimuste andmed
Projekteerimistingimuste vajaduse põhjendus, sh tingimuste andmise alus ja üldine põhjendus, planeeringutest tulenevad nõuded, selgitused ja põhjendused, keskkonna või linnaehituslik analüüs	Projekteerimistingimuste taotlus esitati eesmärgiga määrata tingimused üksikelamu kavandamiseks Lelle alevkus Tööstuse 5 maaüksusele. Taotluse kohaselt soovitakse projekteerida ühekorruseline üksikelamu varasemalt hoonestatud maaüksusele. Elamu projekteeritakse läheduses asuvatest elamutest mitte suuremas või sarnases sobilikus ehitusmahus. Uushoonestuse kavandamisel on vajalik arvestada sobivas ulatuses väljakujunenud hoonestuslaadiga ja arhitektuurse traditsiooniga (ehitusmaht, katusekaju, viimistlusmaterjalid). Detailsem arhitektuurne lahendus antakse projekteerimise käigus pädeva arhitekti poolt. Hoone kavandatakse hoonestatud maaüksustele, mis võimaldab maksimaalselt ära kasutada olemasoleva asusutuse eeliseid (kaasa arvatud infrastruktuur) Lähimatel maaüksustel asuvad üksikelamud. Lähtuvalt eelnevast on otstarbekas kaaluda Tööstuse 5 maaüksusele täiendava üksikelamu projekteerimist ja rajamist. Soovitav on moodustada eraldi katastriüksus. Ehitist teenindavale katastriüksusele määratakse ehitise kasutamise otstarbest tulenev sihtotstarve (elamumaa) ehitise tegeliku kasutuse, ehitusloa, ehitisteatise või kasutusloa alusel. Täiendav info vallavalitsuse maakorraldajalt.

Ehitise kasutamise otstarbed

Kasutamise otstarve	Osakaal
Üksikelamu (11101)	1/1

Projekteerimistingimused

Kasutamise otstarbe tingimuste selgitus	Maaüksuse juhtotstarve on väikeelamu maa-ala (tähtis EV) ning tegemist on detailplaneeringu koostamise kohustusega alaga. Detailplaneeringu koostamise kohustuse korral on omavalitsusel õigus kaaluda ühe loakohustusliku hoone ehitusõiguse andmist projekteerimistingimustega avatud menetluses. Eelnimetatud menetlusliik on lubatud siis, kui kavandatav ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud hoonestusega.
Ehitise suurimad lubatud mõõtmed	
Ehitisealune pind (m ²)	kuni 160, naabrile tutvustatud 134 m ² !
Ehitise kõrgus (m)	Antakse projektiga, madala kaldega viilkatus
Ehitiste arv (tk)	üksikelamu
Arhitektuurilised, ehituslikud või kujunduslikud tingimused	Uushoonestuse kavandamisel on vajalik arvestada sobivas ulatuses väljakujunenud hoonestuslaadiga ja arhitektuurse traditsiooniga (ehitusmaht, katusekuju, ehitusjoon, viimistlusmaterjalid). Detailsem arhitektuurne lahendus koostatakse projekteerimise käigus pädeva arhitekti poolt. Projekteeritav elamu ei saa olla mahult dominantne. Ehitises tagada ventilatsiooni olemasolu. Kirjeldada tuleohutuse tagamise nõuded. Projekti mahus peab olema üldine tehnosüsteemide kirjeldus (vesi, kanalisatsioon, küte, näiteks ka päikesepaneelid vms). Koostada ja projekti koosisisus esitada 3D vaated/joonised /visualiseering.
Maa-alal asuva ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise võimalik asukoht	Projekteeritakse juurdepääs Tööstuse tänavalt. Kehtna vallavalitsus ei võta kohustust juurdepääsu parendamiseks /välja ehitamiseks Tööstuse tänavalt. Maakütte projekteerimisel näidata maaküttekollektori asukoht asendiplaanil (juhul kui projekteeritakse). Vajalikud tehnovõrkude välisühendused (ÜVK - perspektiivne, rajamise aeg on teadmata. elektri- ja sidevõrk jne) lahendada vastavalt võrgu valdaja tehnilistele tingimustele ja projekteerimisülesandele. Ehitustegevustegevus ja mahasõidu projekt riigitee kaitsevööndis korraldatakse omaniku poolt. Sidakaabli küsimused/ vajadusel ümbertõstmine lahendatakse omaniku poolt. Tingimused juurdepääsutee rajamiseks taotleda Transpordiametilt ja sidekaabli osas kaabli omanikult Telia Eesti AS.

Teema	Täpsustus
Ehitusuuringute tegemise vajadus	Projekti koosseisus oleval asendiplaanil peab ehitise lahendus olema esitatud nii plaaniliselt kui ka kõrguslikult ja seotult geodeetilise süsteemiga. Asendiplaanil näidata maaüksuse piirid. Näidata tehnovõrkude asukoht, kaitsetsoonid, ristumised teiste võrkudega jms. Projekteerimisel arvestada sisekliima tagamisega hoonetele esitatavate energiatõhususe miinimumnõuetega. Esitada energiamärgis. Geoloogiliste uuringute vajadus otsustab ehitise omanik koostöös pädevat isikutega (projekteerija, ehitaja jne)
Haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtted	Juurdepääs Tööstuse tänavalt. Rajada mitmekesine haljastus, säilitades maksimaalselt olemasolevat haljastust ja rajades võimalusel väikevorme. Haljastus naabermaaüksuste (Viljandi mnt 19 omanikuga on vajalik kooskõlastada) vahel näidata projektis (hekid, aiad). Projekti koostamisel arvestada keskkonnakaitse nõuetega, selgitused võimalike keskkonnamõjude kohta anda projekti seletuskirjas. Kirjeldada ehitusjäätmete käitluse nõuded vastavalt ehitusjäätmete käitlemise nõuetele. Projekti mahus näidata haljastus, sadevete juhtimise lahendus jms.

Ehitise asukoht

Kuju nr	Näitaja	Tingimuste andmed
1	Kuju liik	Hoonestusala
	Nimetus	Üksikealmu umbkaudne asukoht kinnistul
	Koordinaadid	1. 6525453.14 558081.51
		2. 6525463.23 558093.13
		3. 6525456.09 558100.22
		4. 6525445.65 558087.40
		5. 6525453.14 558081.51

Ehitisel on 1 kuju

Dokumendid