



RAPLA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

EELNÕU
seisuga 28.02.2023
_____ 2023 nr

Rapla

Projekteerimistingimuste andmine
(Koguduse ja Saula detailplaneeringu
täpsustamine Saula tee 1 osas)

Rapla Vallavalitsusele esitati 22.02.2023 projekteerimistingimuste taotlus eesmärgiga täpsustada Uuskülas Rapla Vallavolikogu 26.03.2009 otsusega nr 21 kehtestatud Koguduse ja Saula kinnistute detailplaneeringus Saula tee 1 (katastritunnus 66904:001:0254) ehitusõiguse küsimusi. Taotluse kohaselt kavandatakse TP3 tuleohutusklassiga hoonet, milles on kuni 20% büroopinda ja ülejäänud on lao- ja kaupluse pind. Detailplaneeringuga ette nähtud TP1 tuleohutusklass oleks pakutud hoonemahu puhul tuleohutuseksperdi hinnangul ebamõistlik. Detailplaneeringuga on Saula tee 1 maaüksusele määratud sihtotstarbe vahemik 50% kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone ja 50% kontori- ja büroohoone.

Ehitusseadustiku § 27 lõike 1 ja lõike 4 punkti 1 kohaselt võib detailplaneeringu olemasolul projekteerimistingimustega täpsustada hoone detailplaneeringus käsitletud kasutamise otstarvet. Antud juhul puudub ülekaalukas avalik huvi täpselt detailplaneeringuga sätestatud proportsioonis sihtotstarvete vahemike elluviimiseks, mistõttu sihtotstarvete osakaalu täpsustamine parema vastavuse saavutamiseks maaomaniku eesmärkidega on põhjendatud. Projekteerimistingimustega täpsustatud hoone sihtotstarbed on 20% büroohoone ja 80% lao- ja kauplusehoone.

Ehitusseadustiku § 27 lõike 1 ja lõike 4 punkti 4 kohaselt on lubatud täpsustada hoone detailplaneeringus käsitletud ehituslikke tingimusi. Projekteerimistingimustega antakse õigus kavandada TP1, TP2 või TP3 tuleohutusklassi kuuluv hoone.

Avatud menetluse korraldamine on kohustuslik. Projekteerimistingimuste eelnõu avaldati 28.02.2023 valla ametlikul veebilehel ning pandi avalikult välja vallamaja fuajees. Teade eelnõu avalikustamise kohta ilmub valla infolehe „Rapla Teataja“ märtsinumbris. Avaliku väljapaneku periood on 11.03.2023 kuni 26.03.2023. Projekteerimistingimuste menetluse kaasati asjaomased asutused ja puudutatud maaomanikud ehitisregistri vahendusel. Ei ole ilmnenu, et projekteerimistingimuste andmisega kahjustataks kellegi õigusi või huve.

(Vastavalt arvamuste ja ettepanekute laekumisele eelnõu täiendatakse.)

Projekteerimistingimuste andmiseks pädev asutus Rapla vallas on Rapla Vallavolikogu 31.08.2017 otsuse nr 42 „Ülesannete delegeerimine vallavalitsusele“ punkti 1 alusel Rapla Vallavalitsus.

Tuginedes ehitusseadustiku § 27 lõikele 1, lõike 4 punktidele 1 ja 4, § 28, § 31 lõikele 1 ning vastavalt menetluse käigus ilmnenu asjaoludele:

1. Anda projekteerimistingimused (lisatud korraldusele) Rapla Vallavolikogu 26.03.2009 otsusega nr 21 kehtestatud Koguduse ja Saula kinnistute detailplaneeringu täpsustamiseks Saula tee 1 (katastritunnus 66904:001:0254) maaüksuse osas järgmiselt:

1.1. Kavandatava hoone sihtotstarbed on 20% büroohoone ja 80% lao- ja kauplusehoone;
1.2. Projekteerimistingimustega antakse õigus kavandada TP1, TP2 või TP3 tuleohutusklassi kuuluv hoone.

2. Vallaarhitektil 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

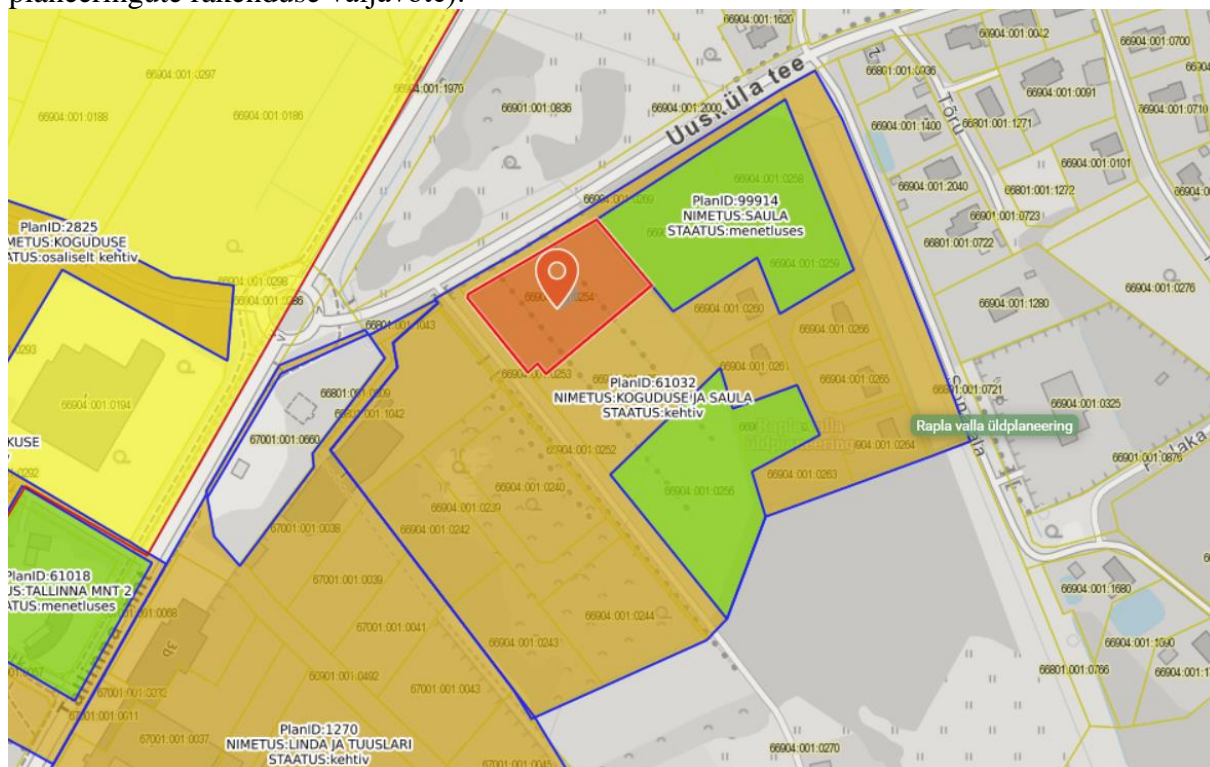
(allkirjastatud digitaalselt)

Ülle Eesik-Pärn
vallasekretär

Taotlus esitati 22.02.2023. Avalikustamise periood kestab kuni 26.03.2023. Menetlustähtpäev 24.04.2023.

EELNÕU SELETUSKIRI

Saula tee 1 maaüksuse ja piirkonnas kehtivate planeeringualade asukohad (Maa-ameti planeeringute rakenduse väljavõte):



Detailplaneeringu põhijoonise väljavõte:



[Detailplaneering valla kodulehel.](#)

[Projekteerimistingimuste eelnõu valla kodulehel.](#)

Eelnõu valmistas ette Cerly-Marko Järvela, vallaarhitekt

Projekteerimistingimused 2311802/00795

Haldusakt

Haldusakti andmed

Haldusakti alus	Projekteerimistingimuste taotlus 2311002/01715 (esitatud 22.02.2023)
Haldusakt	Projekteerimistingimused 2311802/00795
Haldusakti kuupäev	28.02.2023
Haldusakti väljaandja	Rapla Vallavalitsus (reg. kood 77000312)

Menetluse kokkuvõte

Seisukohad kooskõlastajate, arvamuse avaldajate ja kaasatute poolt	Projekteerimistingimustega täpsustatakse Rapla Vallavolikogu 26.03.2009 otsusega nr 21 kehtestatud Koguduse ja Saula kinnistute detailplaneeringu täpsustamiseks Saula tee 1 (katastritunnus 66904:001:0254) maaüksuse osas järgmiselt: 1) kavandatava hoone sihtotstarbed on 20% büroohoone ja 80% lao- ja kauplusehoone; 2) projekteerimistingimustega antakse õigus kavandada TP1, TP2 või TP3 tuleohutusklassi kuuluv hoone.
--	--

Avalikustamise kokkuvõte

Haldusakti kinnitamine

Otsuse originaaliks jääb	ehitisregistriväliselt või paberil allkirjastatud haldusakt juhul, kui ei ole võimalik ehitisregistris haldusakti välja anda
Dokumendi kuupäev	28.02.2023

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 ehitusprojektile¹", 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 28.02.2028 (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		121398599	Rapla maakond, Rapla vald, Uusküla, Saula tee 1
---	--	-----------	---

Ehitis

Ehitise üldinfo

Näitaja	EHR andmed
Ehitise liik	Hoone
Ehitise nimetus	
Ehitisregistri kood	121398599
Omandi liik	
Ehitise seisund	
Esmane kasutusaasta	
Esmase kasutuselevõtu aasta on oletuslik	
Ehitise aadress	Rapla maakond, Rapla vald, Uusküla, Saula tee 1

Projekteerimistingimuste põhjendus

Näitaja	Tingimuste andmed
Projekteerimistingimuste väljastamise alus ehitisele	
Kavandatav tegevus	Ehitise püstitamine
Projekteerimistingimuste vajaduse põhjendus, sh tingimuste väljastamise alus ja üldine põhjendus, planeeringutest tulenevad nõuded, selgitused ja põhjendused, keskkonna või linnaehituslik analüüs	

Ehitise kasutamise otstarbed

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

Ehitise asukoht

Kuju nr	Näitaja	Tingimuste andmed
1	Kuju liik	Hoonestusala
	Nimetus	Ärihoone
	Koordinaadid	1. 6541692.46 546015.21 2. 6541670.85 546027.78 3. 6541654.60 545999.86 4. 6541640.92 546007.90 5. 6541632.92 545993.39 6. 6541667.90 545973.02 7. 6541692.46 546015.21

Ehitisel on 1 kuju**Dokumendid**

Dokumendi liik: Detailplaneering

Detailplaneeringu
identifikaator

Detailplaneeringu nimetus	Koguduse ja Saula kinnistute detailplaneering
Detailplaneeringu viit	https://rapla.ee/kehtestamine/-/asset_publisher/WsXh3IA4zoPT/content/koguduse-ja-saula

Detailplaneeringu kehtestamise kuupäev	26.01.2009
--	------------

Detailplaneeringu täpsustamise põhjus	Detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta.
---------------------------------------	--