



RAPLA VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

**EELNÕU**  
**seisuga 30.06.2023**  
\_\_\_\_\_ 2023 nr

Rapla

Projekteerimistingimuste andmine  
(Rapla linn, Võsa tn 40)

Rapla Vallavalitsusele esitati 2. juunil 2023 projekteerimistingimuste taotlus eesmärgiga kavandada Rapla linnas Võsa tn 40 maaüksusel (katastritunnus 67001:009:1530, ärimaa 100%, pindala 1798 m<sup>2</sup>) oleva remonditöökoja (ehitisregistri kood 109016827) laiendamist üle 33% selle esialgu kavandatud mahust.

Rapla valla üldplaneeringu kohaselt on maaüksuse juhtotstarve kaubandus-, teenindus- ja büroohoonemaa. Ärihoonete arendamisel tuleb üldplaneeringu kohaselt tagada nende sobivus olemasolevasse miljöösse ja keskkonda ning vältida kaasneda võivaid negatiivseid mõjusid.

Linnas on ehitusloakohustusliku hoone kavandamine detailplaneeringukohustuslik. Detailplaneeringu koostamise kohustuse korral võib kohaliku omavalitsuse üksus lubada detailplaneeringut koostamata laiendada olemasoleva hoonestuse vahele jääval kinnisasjal ühe hoone ja seda teenindavad rajatised kui ehitised sobitub sinna mahuliselt ja otstarbalt ning vastab üldplaneeringu tingimustele. Nimetatud tingimused on täidetud.

Detailplaneeringu asendamise korral projekteerimistingimuste menetlusega on kohustuslik avatud menetluse korraldamine. Projekteerimistingimuste eelnõu avaldati 30. juunil 2023 valla veebilehel ja 14. juulil 2023 valla infolehes „Rapla Teataja“. Avaliku väljapaneku periood kestis kuni 30. juulini 2023. Ehitisregistri vahendusel kaasati projekteerimistingimuste menetlusse asjaomased asutused ja puudutatud maaomanikud.

**(Täiendatakse vastavalt laekuvale tagasisidele.)** Ei ole ilmnunud, et projekteerimistingimuste andmisega kahjustataks kellegi õigusi või huve.

Maaüksusele kohalduvad avalikult kasutatava tänava kaitsevööndi kitsendus 20 meetrit äärmise sõiduraja teljest, samuti tehnovõrkude kaitsevööndite kitsendused, millega tuleb ehitustegevuse kavandamisel arvestada. Kitsenduste ülevaade on lisatud. Projekteerimisel tuleb arvestada ka kehtivate koormatistega.

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

1. Anda projekteerimistingimused (lisatud korraldusele) remonditöökoja (ehitisregistri kood 109016827) laiendamiseks üle 33% selle esialgu kavandatud mahust Rapla linnas Võsa tn 40 maaüksusel (katastritunnus 67001:009:1530).
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 saama või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul, arvates korralduse teatavakstegemisest.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Rain Terras  
abivallavanem vallavanema ülesannetes

(allkirjastatud digitaalselt)

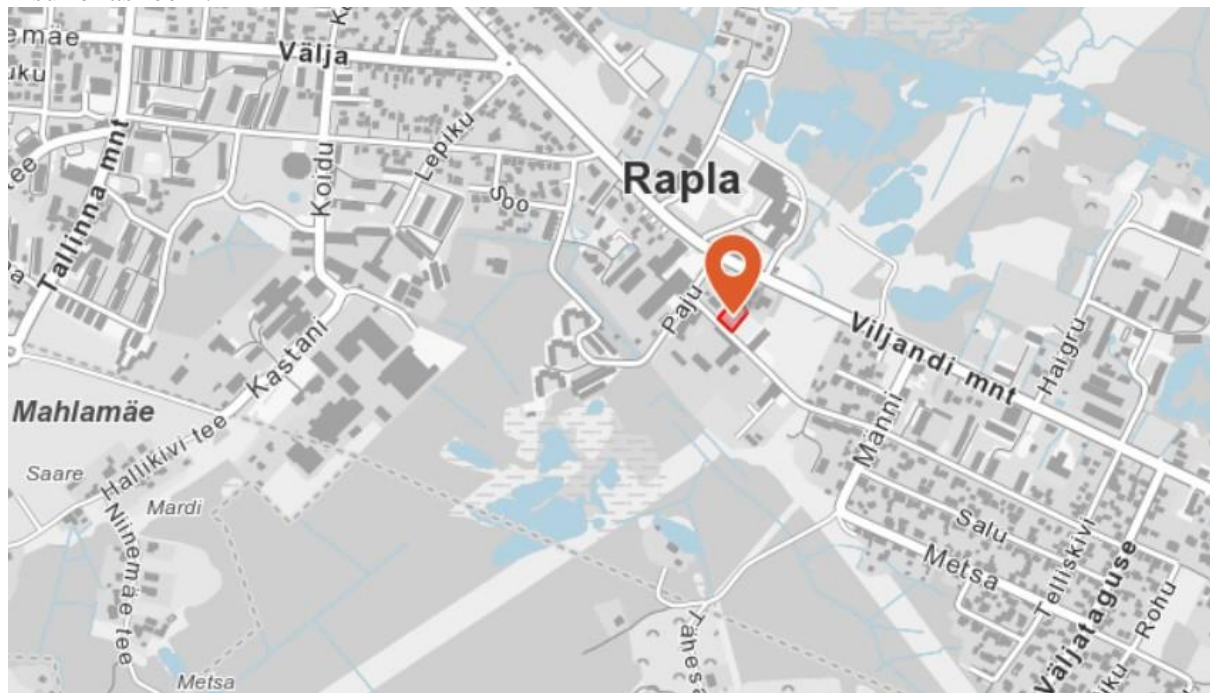
Virge Kuningas-Turu  
jurist vallasekretäri ülesannetes

Taotlus esitati 2. juunil 2023.  
Menetlustähtaeg 2. august 2023.  
Ettepanek võtta **31.07.2023 istungi päevakorda.**

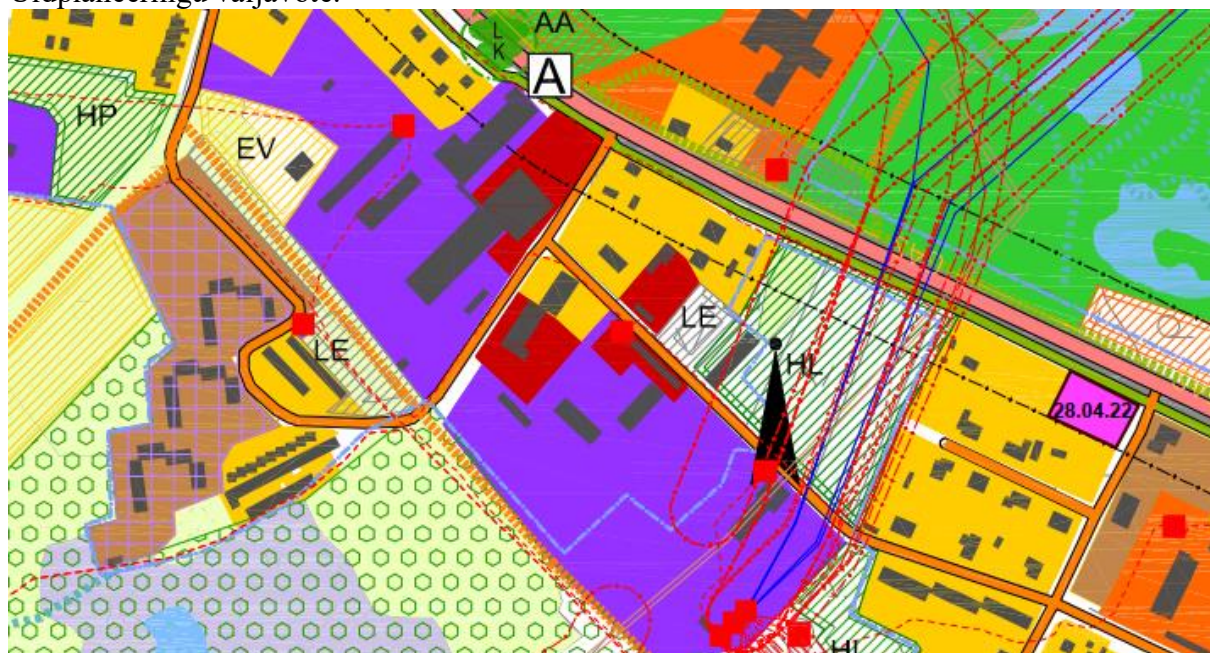
# EELNÕU SELETUSKIRI

► [Eelnõu valla veebilehel](#)

Asukohaskeem:



Üldplaneeringu väljavõte:



Eelnõu valmistas ette Cerly-Marko Järvela, vallaarhitekt

# Projekteerimistingimused nr 2311802/02550

## Haldusakt

### Haldusakti andmed

Haldusakti alus	Projekteerimistingimuste taotlus 2311002/05582 (esitatud 22.06.2023)
Haldusakt	Projekteerimistingimused 2311802/02550
Haldusakti kuupäev	30.06.2023
Haldusakti väljaandja	Rapla Vallavalitsus (reg. kood 77000312)
Haldusakti allkirjastaja	

### 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 30.06.2028 (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	remonditöökoda	109016827	Rapla maakond, Rapla vald, Rapla linn, Võsa tn 40
---	----------------	-----------	---

Ehitis

**Ehitise üldinfo**

<b>Näitaja</b>	<b>EHR andmed</b>
Ehitise liik	Hoone
Ehitise nimetus	remonditöökoda
Ehitisregistri kood	109016827
Omandi liik	kinnisasi
Ehitise seisund	Olemas
Esmane kasutusaasta	1988
Esmase kasutuselevõtu aasta on oletuslik	ei
Ehitise aadress	Rapla maakond, Rapla vald, Rapla linn, Vösa tn 40

**Projekteerimistingimuste põhjendus**

<b>Näitaja</b>	<b>Tingimuste andmed</b>
Projekteerimistingimuste väljastamise alus ehitisele	Ehitusseadustiku § 26. Projekteerimistingimused detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel Planeerimisseaduse §125 lg 5 alusel
Planeerimisseaduse § 125 lg5 rakendamise põhjendus	<p>Piirkonna iseloom on välja kujunenud ja ehitustegevust kavandatakse lähtudes üldplaneeringu tingimustest olemasoleva linnakeskkonna tihendamiseks. Laiendamisel ei ole ebaproportsionaalselt suurt ruumilist ulatust ega mõjusid.</p>
Kavandatav tegevus	Ehitise laiendamine üle 33% selle esialgu kavandatud mahust
Projekteerimistingimuste vajaduse põhjendus, sh tingimuste väljastamise alus ja üldine põhjendus, planeeringutest tulenevad nõuded, selgitused ja põhjendused, keskkonna või linnaehituslik analüüs	Olemasoleva remonditöökoja laiendamine laoruumide võrra on loogiline areng ettevõtte majandustegevuses. Võimalike kaasnevate negatiivsete mõjude kompenseerimine on ehituslike ja korralduslike võtetega teostatav.

**Ehitise kasutamise otstarbed**

<b>Kasutamise otstarve</b>	<b>Osakaal</b>
----------------------------	----------------



**Projekteerimistingimused**

<b>Teema</b>	<b>Täpsustus</b>
Arhitektuurilised, ehituslikud või kujunduslikud tingimused	1. Kõik hooned ja rajatised kujundada ühtse, piirkonda sobitava ansamblina. 2. Eelistada heatasemelist ainuprojekti. Eelistada ausaid ja väärikaid ehitusmaterjale. 3. Naaberkinnistule kitsenduse kavandamiseks on vajalik naabri nõusolek. 4. Rapla vald ei võta kohustust lahendada maaomanike vahelisi vaidlusküsimusi ja pidada läbirääkimisi naabritega, ehitada välja juurdepääsuteed, müratõket ja piirkonnas olevate või sinna rajatavate objektidega kaasneda võivate häiringute leevendusmeetmeid ega rahastada nende projekteerimist või ehitamist.
Ehitusuuringute tegemise vajadus	Selgitada välja olemasoleva hoone tarindite tugevdamise vajadus ja uus hooneosa vundeerimistingimused. Asendiplaan koostada aktuaalsel geodeetilisel alusplaani.
Haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtted	1. Juurdepääsu lahendamisel arvestada liiklusohutuspõhimõtteid. Parkimine lahendada kinnistu piires. 2. Sademeveed immutada krundi piires või koostada sademevete ärajuhtimise lahendus, mis ei halvendaks ümbritsevate alade kasutustingimusi.

**Ehitise asukoht**

<b>Kuju nr</b>	<b>Näitaja</b>	<b>Tingimuste andmed</b>	
1	Kuju liik		
	Nimetus		
	Koordinaadid	1.	6539951.97 546694.25
		2.	6539958.68 546686.58
		3.	6539956.31 546684.43
		4.	6539950.01 546678.93
		5.	6539937.62 546668.15
		6.	6539933.34 546673.26
		7.	6539944.94 546683.41
		8.	6539942.63 546686.03
	9.	6539951.97 546694.25	
2	Kuju liik	Olemas olev ehitis	
	Nimetus		
	Koordinaadid	1.	6539937.51 546667.93
		2.	6539930.53 546661.80
		3.	6539924.60 546669.35
		4.	6539931.58 546675.30
	5.	6539937.51 546667.93	

**Ehitisel on 2 kuju****Dokumendid**