



HALJALA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

AVALIKUSTATAV EELNÕU

Võsu

00.november 2020 nr

Projekteerimistingimuste määramine Haljala vallas, Võsu alevikus, Aasa tn 1 katastriüksusele eramu püstitamiseks, detailplaneeringu kohustuse olemasolul

25. oktoobril 2017 moodustus Haljala valla ja Vihula valla ühinemise teel uus omavalitsusüksus Haljala vald, mis on ühinenud omavalitsuste üldõigusjärglane. Eesti territooriumi haldusjaotuse seaduse § 14¹ lõike 4² alusel kehtivad ühinenud kohaliku omavalitsuse üksuste õigusaktid kuni haldusterritoriaalse korralduse muutmise tulemusena moodustunud Haljala valla õigusaktide kehtestamiseni selle kohaliku omavalitsusüksuse territooriumil, kus need valdade ühinemiseni kehtisid.

RAIDO PAJUPUU (38412145216) esitas 06.10.2020 Haljala Vallavalitsusele riiklikus ehtisregistris projekteerimistingimuste taotluse nr 2011002/10924 Haljala vallas Võsu alevikus Aasa tn 1 katastriüksusele (katastritunnus 92201:003:1300) püstitatava eramu ehitusprojekti koostamiseks.

Taotluse juurde on lisatud:

1. Muu lisa ehitusluba (välja antud 26.01.1998, väljastaja Vihula vald)
2. Muu lisa Aasa_tn_1_geoalus_Vosu_alevikus.asice (välja antud 17.09.2019, väljastaja SÕMERU MAAMÕÖDU OÜ)
3. Muu lisa Elamu_ja_abihoone_planeeritavad_asukohad.pdf (välja antud 31.08.2020, väljastaja Raido Pajupuu)

Katastriüksus omanik on Raido Pajupuu, see on hoonestamata, selle pindala on 1491 m² ja kasutamise sihtotstarve elamumaa 100 %. Kinnistul on järgmised kitsendused: Sideehitise ja elektripaigaldise kaitsevöönd; vee- ja kanalisatsioonitrassi kaitsevöönd; ranna või kalda piiranguvöönd ja kaitseala piiranguvöönd, avalikult kasutatav tänav.

Keskkonnaamet on kirjas 24.09.2020 nr 7-9/20/15295-2 toonud välja:

„ EHRS menetluse nr 228652 teate1 alusel küsite kooskõlastust projekteerimistingimuste väljastamiseks Võsu aleviku Aasa tn 1 (katastritunnus 92201:003:1300) hoonestamiseks, sisu: Palun anda taotlejale antud piirkonna eripärast johtuvalt tehnilised tingimused elamu ja abihoone püstitamiseks. EHR menetlusdokumentidena on esitatud varasem ehitusluba (kuvatõmmis 1 leheküljelisest dokumendist kuupäevaga 26.01.1998), geoalus ning elamu ja abihoone planeeritavad asukohad (elamu maaüksuse Aasa tänava poolses osas, abihoone elamu taga).

Maakatastri andmetele on Aasa tn 1 maaüksus (registrioriosa nr 1031331) elamumaa sihtotstarbega, pindala 1491 m². Ehtisregistris on maaüksusel registreeritud kasutusest maas ühepereelamu ja rajatis – ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumine. Hetkel kinnistul hoonestus puudub.

Maaüksus paikneb Lahemaa rahvusparki Lahemaa piiranguvööndis. Looduskaitseseaduse2 (edaspidi LKS) § 14 lg 1 p-de 6–8, § 31 lg 2 p 8 ja Lahemaa rahvusparki kaitse-eeskirja3 (edaspidi kaitse-eeskiri) § 23 lg 2 p 2 alusel on ehitusteatise ja ehitusloa kohustusliku ehitise püstitamiseks, projekteerimistingimuste väljastamiseks ning edasiseks ehitustegevuseks ehitusloa andmiseks, sh ehitiste püstitamiseks, mis ehitusseadustiku kohaselt ei ole ehitusteatist või ehitusluba vajav tegevus, vajalik kaitseala valitseja (Keskkonnaameti) nõusolek.

LKS § 14 lg-d 2 ja 3 alusel saab kaitseala valitseja ehitustegevuseks nõusoleku anda kui see on kooskõlas piirkonna ehitustraditsioonidega ega ohusta kaitseala Põhja-Eestile iseloomuliku looduse ja kultuuripärandi kaitse-eesmärgi saavutamist ega kaitseala seisundit. Kaitse-eeskirja § 23 lg 3 alusel on kaitseala valitsejal lähtuvalt kaitseala kaitse-eesmärgist õigus seada tingimusi, s.h tingimusi ehitiste paiknemise, välisviimistluse, arhitektuurilahenduse, mahu, mõõtmete ja katusekalde kohta, kusjuures:

1) hoonetel on lubatud ainult kahepoolse viilkatuse ehitamine, välja arvatud Suurpeal, Vihasoos ja Võsul ning olemasoleva lamekatusega hoone rekonstrueerimise, ajutise hoone ja elamiseks mittekasutatava kuni 20 m² väikehoone ehitamise korral;

2) keelatud on kõrgemate kui kahekorruseliste (üks täiskorrus ja katusekorrus) ja Võsul kõrgemate kui kolmekorruseliste (kaks täiskorrust ja katusekorrus või kolm täiskorrust) hoonete ehitamine, välja arvatud olemasolevate kõrgemate hoonete rekonstrueerimine.

Ehitustingimuste määramisel lähtub Keskkonnaamet piirkonna väga väärtuslikeks, väärtuslikeks ja miljööväärtuslikeks hinnatud hoonetest, mitte üksikutest eranditest (sealhulgas ebaseaduslikult püstitatud või laiendatud hooned). Igal konkreetsel juhul (taotluse läbivaatamisel) tuleb lähtuda nii kinnistu olemasolevast olukorrast kui ka selle otsesest kontaktvööndist.

Lahemaa rahvuspark on loodud mh kultuuripärandi ja maastikuilme säilitamiseks, taastamiseks, uurimiseks ja tutvustamiseks⁴. Et ehitamise lubamine on pigem erand kui reegel, tuleb hoolikalt kaaluda, kuidas iga järgnev ehitis hakkab külapilti mõjutama ning kas uus hoone sobitub vanadega nii, et ei tekiks häirivat ebakõla. Ehitiste kavandamisel on oluline nii maaüksuse, selle kontaktvööndi, kui ka piirkonna samatüübiliste ehitiste paiknemine, maht, arhitektuursed lahendused ja materjalikasutus. Välisviimistluses kasutada traditsioonilisi naturaalseid ehitusmaterjale ja neutraalset välisviimistluse värvilahendust, keelatud on kasutada imiteerivaid materjale.

Keskkonnaamet on 26.06.2020 vastuskirjaga nr 7-9/20/10349-2 nõustunud projekteerimistingimuste väljastamisega Aasa tn 1 ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga liitumise projekti koostamiseks.

Lahemaa rahvusparki kaitsekorralduskava aastateks 2016–20255 (edaspidi *kava*) avab külade kaupa Lahemaa rahvusparki kultuuripärandi kaitse-eesmärgid ja määratleb kaitse-eesmärkidega kooskõlas olevad planeerimis- ja ehitussoovitused, sh soovituslikud ehitusalad, soovituslikud krundi suurused, kus tuuakse välja, missugused meetmed aitavad muuhulgas tagada kaitse-eesmärgina toodud traditsioonilise asustusstruktuuri ja arhitektuuri säilimise. Kavas on külad tsoneeritud ajalooliste külastruktuuride – külatüübi, ajaloolise substantsi, miljöö säilimise ulatuses erinevat tüüpi aladeks. Külastruktuuri tüüpidest lähtudes ja tuginedes küla väärtuste analüüsile on külades tsoneeritud nelja liiki ehitusalasid ja määratletud nende väärtustele vastavad kaitsemeetmed (lisa 7 „Asustusstruktuur ja arhitektuur, kirjeldused ja ehitussoovitused külade kaupa” ja lisa 8 „Asustusstruktuuri ja arhitektuuri väärtused, ehitusalad ja -soovitused” kaardikiht).

Aasa tn 1 maaüksus paikneb kava kohaselt Võsu aleviku uues külaosas -alad väljaspool väga väärtuslikku ja väärtuslikku külaosa. Külaosa, kus algupärane struktuur on loetamatu või ei ole seda olnudki. Leidub üksikuid väga väärtuslikke või väärtuslikke hooned.

Kavas toodud soovitude kohaselt võib uues külaosas paikneva maaüksuse hoonestamist lubada, kui selle pindala on vähemalt 1000 m². Elamu ja abihoonete ehitamist võib lubada kohtades, kus järgib hoonete paigutusviisi õuel, ühel krundil on lubatud üks elamu. Hoonete paigutus õue piires ja külatänava suhtes vastavalt ajaloolisele paigutusele lähedalasuvatel kruntidel, üldjuhul elamud külatee ääres, abihooned elamu taga. Hoonestuse kavandamisel soovitav lähtuda ümbritsevast hoonestusest.

Elamu suurim ehitisealune pind 150 m², harja kõrgus maapinnast kuni 7,5 m, kahepoolse viilkatuse kalle 32–45 kraadi. Välisviimistluses laudis. Laiuse pikkuse suhe 1:1,5–1:2. Piirkonna traditsioonilistele elamutele iseloomulikud väljaehitised on lubatud kuni kahel küljel. Materjalikasutuses vältida imiteerivaid materjale.

Abihoonete kavandamisel võib kavandada ühe suurema abihoone ja mitmeid väiksemaid. Ehitisealune pind suuremal 60–90 m², kõrgus maapinnast katuseharjani kuni 5,5 m, kahepoolse viilkatuse kalle 32–45 kraadi. Laiuse pikkuse suhe 1:2 kuni 1:5. Väiksemaid kahepoolse viilkatusega abihooneid võib kavandada vahemikus 20–60 m², kõrgus maapinnast katuseharjani kuni 4,5 m, katusekalle 30–35 kraadi. Laiuse pikkuse suhe 1:1,5 kuni 1:2. Abihoonete välisviimistluses palk või laudis, vältida imiteerivaid materjale.

Abihoone ehitisealuse pinnaga kuni 20 m² võib vastavalt kaitse-eeskirjale ja kaitsekorralduskavale kavandada ühekaldelise viilkatuse või lamekatusega.

Aasa tänava eramurajoon on kujunenud 1970–80-ndatel. Aasa tn 1 maaüksus paikneb Aasa tänava alguses. Aasa tänaval on maaüksused mõlemal pool hoonestatud ühepereelamutega, maaüksuste pindalad on vahemikus 1194–1542 m², valdavalt 1200 m². Aasa tänava läänepoolsed kinnistud on hoonestatud kahe täiskorrusega ja madalakaldelise viilkatusega ühepereelamutega, välisviimistluses on kasutatud laudist ja krohvi. Ühepereelamute ehitisealune pind 124–164m², valdavalt alla 135 m². Tänaval idapoolsed elamud, kus paikneb ka Aasa tn 1 maaüksus, on ühe täiskorruse ja kõrge kahepoolse viilkatusega, katusealune on väljaehitatud, välisviimistluses laudis, krohv, elamute ehitisealune pind ehitisregistri andmetel on vahemikus 177–226 m². Elamud paiknevad maaüksuste Aasa tänava poolses servas, abihooned nende taga. Eeltoodud arvestades on Keskkonnaameti hinnangul antud tänaval võimalikud kas kahe täiskorrusega lamekatusega hooned (valdavalt paaris numbritega tänavapoolel) või traditsioonilised 1-korruselised kahepoolse viilkatusega hooned (valdavalt paaritu numberiga tänavapoolel). Et Aasa tn 1 maaüksus asub

paaritu numbriga poolel, tuleb lähtuda pigem viimasest tüübist. Projekteerimistingimuste taotlusega esitatud elamu ja abihoone planeeritavad asukohad on kooskõlas piirkonna hoonete paiknemisega.

Eeltoodud arvestades annab Keskkonnaamet LKS § 14 lg 1 p7 kohase nõusoleku projekteerimistingimuste väljastamiseks Võsu aleviku Aasa tn 1 hoonestamiseks ehitusprojektide koostamiseks. Kooskõlas LKS § 14 lg 3 ja kaitse-eeskirja § 23 lg 3 seame alljärgnevad tingimused:

1. Elamu võib kavandada ühe täiskorruse ja katusekorrusega, ehitisealune pind kuni 150 m², kõrgus kuni 7,5 m, kahepoolse viilkatuse kalle 32–45 kraadi. Välisviimistluses laudis. Laiuse pikkuse suhe 1:1,5–1:2. Piirkonna elamutele iseloomulikud väljaehitised on lubatud kuni kahel küljel.
2. Abihoone kavandada lihtsamahulisena, ristkülikukujulise põhiplaaniga. Abihoonele mitte kavandada elamutele iseloomulikke väljaehitisi, katusekaldega samakaldelised katuseaknad on lubatud. Ehitisealune pind kuni 90 m², kõrgus kuni 5,5 m, kahepoolse viilkatuse kalle 32–45kraadi. Laiuse pikkuse suhe 1:2 kuni 1:5.
3. Välisviimistluses on keelatud kasutada imiteerivaid materjale ja tehases toodetud ümarfreespalki.“

Keskkonnaamet on andnud projekteerimistingimuste eelnõule 28.09.2020 tingimisi kooskõlastuse.

Ehitusseadustiku § 31 lg 1 kohaselt otsustab omavalitsus keskkonnamõju hindamise algatamise vajaduse. Kavandatav ehitustegevus ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste hulka. Samuti ei ole tegevust nimetatud Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu.

Vastavalt endise Vihula valla kehtivale üldplaneeringule on Võsu alevik, Aasa tn 1 kinnistu detailplaneeringu kohustusega.

Planeerimisseaduse § 125 lg 5 kohaselt:

“Kohaliku omavalitsuse üksus võib lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui:

- 1) ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi;
- 2) 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.”

Aluseks võttes planeerimisseaduse § 125 lg 5, lg 6 ja ehitusseadustiku § 26 lg 4 ning lähtudes RAIDO PAJUPUU taotlustest ja Haljala vallavalitsuse ehitusspetsialist HELDUR VEIDENBAUM ettepanekutest

annab Haljala Vallavalitsus k o r r a l d u s e:

1. Määrata projekteerimistingimused ehitusprojekti koostamiseks alljärgnevalt:

1.1 ÜLDANDMED

- 1.1.1 Katastriüksuse aadress: Võsu alevik, Aasa tn 1;
- 1.1.2 Katastritunnus: 92201:003:1300;
- 1.1.3 Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100%;
- 1.1.4 Katastriüksuse pindala: 1491 m²;
- 1.1.5 Kavandatav ehitustegevus: eramu ja abihoone püstitamine;
- 1.1.6 Ehitiste kasutamise otstarbed: 11101 üksikelamu; 12744 elamu, kooli vms abihoone;

1.2 LÄHTEANDMED

- 1.2.1 Projekteerimistingimuste 06.10.2020 taotlus nr 2011002/10924;
- 1.2.2 Kehtiv Vihula valla üldplaneering (kehtestatud endise Vihula Vallavolikogu 13. augusti 2003 määrusega nr 19)

1.3 ARHITEKTUURSED JA EHITUSLIKUD NÕUDED PROJEKTEERIMISEKS

- 1.3.1 Asendiplaan esitada geodeetilisel alusplaanil M1:500;
- 1.3.2 Ehitiste asukoht krundil: hoonete paigutus õue piires ja külatänava suhtes vastavalt ajaloolisele ja väljakujunenud paigutusele lähedalasuvatel krundidel, üldjuhul elamud külatee ääres, abihooned elamu taga); arvestades kitsendusi; ehitusjoont; minimaalselt 4m krundipiiridest ja 8m naaberkiinnistul asuvatest olemasolevatest hoonetest;
- 1.3.3 Ehitise suurim lubatud ehitisealune pind: elamu, maksimaalselt kuni 150 m²;

- 1.3.4 Ehitise suurim lubatud kõrgus: elamu harja kõrgus maapinnast kuni 7,5 m;
- 1.3.5 Ehitise arhitektuurne lahendus: lähtuda antud piirkonna iseloomulikust arhitektuurist/ehitustraditsioonist/hoonestuslaadist
- Elamu - Piirkonna elamutele iseloomulikud väljaehitised on lubatud kuni kahel küljel, laiuse pikkuse suhe 1:1,5–1:2;
- 1.3.6 Katus: sadulkatus (kahepoolne viilkatus);
- 1.3.7 Katusekalle : 32-45 kraadi;
- 1.3.8 Ehitise maapealsete korruste arv: elamul 1 täiskorrus + katusekorrus;
- 1.3.9 Katusekattematerjal - näiteks asbestivaba eterniit, valts-, ka trapetsprofiili plekk (keelatud on s-kivi profiil, mis imiteerib kivikatust, nt klassikprofiil imiteerib küll valtsprofiili, kuid materjal on sama – ei imiteeri teist materjali, kivi);
- 1.3.10 Välisviimistlus: kasutada traditsioonilisi ja looduslikke materjale ning neutraalseid heledaid toone, keelatud on kasutada imiteerivaid materjale ja tehases toodetud ümarfreespalki.

1.4 INSENER-TEHNILISED NÕUDED PROJEKTEERIMISEKS

- 1.4.1 Tuleohutus: tagada ehitise vastavus tuleohutusnõuetele;
- 1.4.2 Tuleohutusnõuded: aluseks võtta siseministri 30.03.2017 määrus nr.17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

1.5 NÕUDED HEAKORRASTUSELE

- 1.5.1 Heakord, haljastus, mahasõit, teed, parkimine: lahendada projekti koosseisus, väärtuslik kõrghaljastus säilitada;
- 1.5.2 Piirdeaed/värvavad: lahendada projekti koosseisus, piirdeaia kõrgus maapinnast max 1,2 m.;
- 1.5.3 Vihmaveed immutada oma krundil;
- 1.5.4 Veevarustus ja kanalisatsioon: lahendada projekti koosseisus;
- 1.5.5 Elekter/side/nõrkvool: lahendada projekti koosseisus või eraldi projektiga;
- 1.5.6 Soojus- ja küttevarustus: lahendada projekti koosseisus või eraldi projektiga;
- 1.5.7 Ventilatsioon: lahendada projekti koosseisus või eraldi projektiga;
- 1.5.8 Jäätmete (kaasaarvatud ehitusjäätmete) käitlemine: lahendada projekti koosseisus vastavalt Haljala valla jäätmehoolduseeskirjale;

1.6 MUUD NIMETAMATA NÕUDED

- 1.6.1 Projekteerija tellib kõik vajalikud uuringud;
- 1.6.2 Projekteerimisel tuleb arvestada kinnistul lasuvate piirangute ja kitsendustega;
- 1.6.3 Projekti vajalikud kooskõlastused: Päästeamet, Keskkonnaamet, tehnovõrkude valdajad;

1.7 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS

- 1.7.1 Projekt peab olema koostatud või kontrollitud vastavates projekteerimistöodes pädeva isiku poolt;
- 1.7.2 Projekt koostada vastavalt ehitusprojektile kehtestatud nõuetele (Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“; EVS 932:2017; Eesti Vabariigi õigusaktidele; kehtivatele projekteerimismõnudele; Eesti Vabariigi õigusaktidele; standarditele; Hea ehitustava);

2. PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE KEHTIVUS

- 2.1 Projekteerimistingimused kehtivad viis aastat;

3. EHITUSLOA SAAMISEKS EHITUSPROJEKTI ESITAMINE

- 3.1 Ehitusloa taotlus esitada koos digitaalse vormistamise nõuetele vastava ehitusprojektiga ehitiste oluliste tehniliste andmete, ehitise koordinaatide ja riigilõivu maksekorralduse väljavõttega läbi ehitisregistri keskkonna (www.ehr.ee) Haljala Vallavalitsusele;
- 3.2 Ehitusloa taotlemiseks tuleb täita Päästeameti, Keskkonnaameti ja tehnovõrkude valdajate nõuded; ehitusprojekti kooskõlastused menetleda läbi Ehitisregistri, vajadusel taotleja hangib tarvilikud kooskõlastused ning kannab kõik kulud;
- 3.3 Elamu ja seda teenindava rajatise ehitusloa taotluse läbivaatamise eest tasuda riigilõivu 150 eurot Haljala Vallavalitsuse arvele SEB Pank EE291010502009480009 või Swedbank EE492200221011363010

4. Projekteerimistingimused kehtivad viis aastat.

5. Korraldus jõustub teatavastegemisest.

6. Korralduse peale võib esitada Haldusmenetluse seaduse alusel vaide Haldusmenetluse seaduse alusel Haljala Vallavalitsusele (asukohaga Mere tn 6, Võsu alevik) või Halduskohtumenetluse seadustiku alusel kaebuse Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajale (Kooli tn 2, Jõhvi) 30 päeva jooksul korralduse saamise päevast arvates.

/
Ivar Lilleberg
Vallavanem

/
Riina Must
Vallasekretär