



HALJALA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

AVALIKUSTATAV EELNÕU

Võsu

..... 2021 nr

Projekteerimistingimuste väljastamine Haljala vallas Võsu alevikus Laine tn 12 katastriüksusele pansionaadi, majutushoone ning abihoone püstitamiseks

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 4¹ 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.

Emil Urbel, Arhitektuuribüroo Emil Urbel OÜ (10705411), Kristjan Naaris ja Aivo Saar, Osäühing Lisako (10798944) esitasid 11.11.2021 Haljala Vallavalitsusele ehitisregistri kaudu projekteerimistingimuste taotluse detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel nr 2111002/15454 Haljala vallas Võsu alevikus Laine tn 12 katastriüksusele (katastritunnus 92201:001:0640) pansionaadi, majutushoone ning abihoone püstitamiseks.

Kinnistusraamatu andmeil on katastriüksuse omanik Osäühing Lisako, mille juhatuse liige on Aivo Saar.

Kehtiva Vihula valla üldplaneeringu (kehtestatud Vihula Vallavolikogu 13. augusti 2003 määrusega nr 19) kohaselt Võsu alevik Laine tn 12 katastriüksuse olemasolev maakasutuse juhtotstarve on ärimaa.

Võsu alevik Laine tn 12 maakasutuse sihtotstarve on 100 % ärimaa, pindalaga 3507 m². Ehitisregistri andmeil asub katastriüksusel restoran (ehr kood 108022970, märkusega kasutusest maas), katlamaja, (ehr kood 108022971, märkusega kasutusest maas) ja ladu (ehr kood 108022972).

Katastriüksusel asuvad alljärgnevad kitsendused ja piirangud:

- Lahemaa rahvusparki Lahemaa piiranguvöönd
- Ranna piiranguvöönd
- Veehaarde sanitaarkaitseala
- Elektripaigaldise kaitsevöönd (maakaabelliin)

Vastavalt Vihula valla üldplaneeringule asub Võsu alevik Laine tn 12 katastriüksus detailplaneeringu koostamise kohustusega alal, kuid kuna kinnistul on asunud ärihoone (restoran), mis tulekahju tõttu on hävinenud ja muud abihooned (kanded ehitisregistris), seetõttu Haljala Vallavalitsus asub seisukohale, et detailplaneeringu koostamine Võsu alevik Laine tn 12 katastriüksusele uute hoonete püstitamiseks ei ole vajalik.

Maaüksus paikneb Lahemaa rahvusparki Lahemaa piiranguvööndis, kus kehtiv kaitsekord on sätestatud looduskaitseaduse ja Lahemaa rahvusparki kaitse-eeskirjaga. LKS § 14 lg 1 alusel ei või kaitsealal kaitseala valitseja (Keskkonnaamet) nõusolekuta muuhulgas lubada ehitada ehitusteatisel kohustusega või ehitusloakohustuslikku ehitist, anda projekteerimistingimusi ega ehitusluba.

Keskkonnaamet on kooskõlastanud projekteerimistingimuste eelnõu, kirjaga nr 7-9/21/..... (kiri kättesaadav ehitisregistrist).

On läbiviidud avatud projekteerimistingimuste menetlus. Arvamusi ja vastuväiteid(esitati või ei esitatud).

Säilitamisele kuuluv dokumentatsioon on kantud ehitisregistrisse.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 punkti 2, ehitusseadustiku § 26 alusel ning lähtudes Haljala Vallavolikogu 20.02.2018 määrusest nr 11

„Ehitusseadustikus, planeerimisseaduses ning ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduses sätestatud ülesannete delegeerimine“ § 1 lõikest 1 ning Emil Urbel, Kristjan Naaris ja Aivo Saar poolt 11.11.2021 esitatud projekteerimistingimuste taotlustest nr 2111002/15454 ning Haljala Vallavalitsuse järelevalvespetsialist ehitusspetsialisti ülesannetes Tiit Jõgi 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 Laine tn 12;

1.1.2 Katastritunnus: 92201:001:0640;

1.1.3 Omandivorm: eraomand;

1.1.4 Maakasutuse sihtotstarve: ärimaa 100%;

1.1.5 Katastriüksuse pindala: 3507 m²;

1.1.6 Kavandatav ehitustegevus: Pansionaadi uusehitus, majutushoone uusehitus ning abihoone uusehitus;

1.1.7 Ehitiste kasutamise otstarve:

Pansionaat 12111 – Hotell, motell, külalistemaja ning 12131- Restoran;

Majutushoone 12111 – Hotell, motell, külalistemaja;

Abihoone- 12744 Elamu, kooli vms abihoone

1.2 LÄHTEANDMED

1.2.1 Projekteerimistingimuste 11.11.2021 taotlus nr 2111002/15454 ;

1.2.2 Vihula vallavolikogu 13.08.2003 määrusega nr 19 kehtestatud Vihula valla üldplaneering;

1.2.3 Lähtuda Keskkonnaameti....., kirjast nr.....(kiri kättesaadav ehitisregistrist);

1.3 ARHITEKTUURSED JA EHITUSLIKUD NÕUDED PROJEKTEERIMISEKS

1.3.1 Asendiplaan esitada geodeetilisel alusplaani M1:500;

1.3.2 Ehitusala: vastavalt eskiislahendusel näidatud asukohale, arvestades katastriüksusel asuvaid kitsendusi, minimaalselt 4m krundipiiridest ning 8m naaberkinnistul asuvatest olemasolevatest hoonetest;

1.3.3 Ehitise arhitektuurne lahendus: aluseks võtta lisatud eskiis;

1.3.4 Ehitise suurim lubatud ehitisealune pind: Pansionaat 1156 m², majutushoone 110 m² ning abihoone 80 m². Kokku ehitisealune pind 1346 m² ;

1.3.5 Ehitise suurim lubatud kõrgus: Pansionaat kuni 8,5 m maapinnast, majutushoone kuni 6,5 m maapinnast ning abihoone kuni 3,5 m maapinnast;

1.3.6 Katus: lamekatus;

1.3.7 Katusekattematerjal: Keelatud on katusekattematerjalina s-kivi profiilplekk;

1.3.8 Ehitise maapealsete korruste arv: 2 korrust;

1.3.9 Välisviimistlus: kasutada traditsioonilisi looduslikke materjale ning lähtuda eskiisi seletuskirjast;

1.3.10 Projektid kooskõlastada Keskkonnaametiga eskiisi staadiumis;

1.3.11 Kõrghaljastus: säilitada võimalikult maksimaalses mahus.

1.3.12 Teed, parkimine, mahasõit: näha ette projektis;

1.3.13 Piirdeaed: Ei rajata;

1.3.14 Veevarustus ja kanalisatsioon: lahendada projekti koosseisus. Vihmaveed immutada oma krundil;

1.3.15 Elekter, side: lahendada projekti koosseisus või eraldi projektiga;

1.3.16 Soojus- ja küttevarustus: lahendada projekti koosseisus või eraldi projektiga;

1.3.17 Ventilatsioon: lahendada projekti koosseisus või eraldi projektiga;

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“ (muudetud RT I 23.02.2021,6, jõustus 01.03.2021).

1.5 NÕUDED HEAKORRASTUSELE

1.5.1 Heakord, haljastus: lahendada projekti koosseisus;

1.5.2 Jäätmete (kaasaarvatud ehitusjäätmete) käitlemine: lahendada projekti koosseisus vastavalt Vihula valla jäätmehoolduseeskirjale;

1.6 MUUD NIMETAMATA NÕUDED

1.6.1 Projekteeeriija 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 kehtivatele projekteerimisnormidele, Eesti Vabariigi õigusaktidele, standarditele, majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“, Hea ehitustava;

1.7.3 Ehitusprojekti põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100.

2. PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE KEHTIVUS

2.1 Projekteeerimistingimused 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 ametkondade ja tehnovõrkude valdajate nõuded; ehitusprojekti kooskõlastused menetleda läbi Ehitisregistri, vajadusel taotleja hangib tarvilikud kooskõlastused ning kannab kõik kulud;

3.3 Ehitusloa taotluse läbivaatamise eest tasuda riigilõiv 250 eurot Haljala Vallavalitsuse arvele SEB Pank EE291010502009480009 või Swedbank EE492200221011363010.

4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

5. Korralduse peale võib esitada Haldusmenetluse seaduse alusel vaide 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.

/allkirjastatud digitaalselt/

Ivar Lilleberg

Vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Riina Must

Vallasekretär