



HALJALA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

AVALIKUSTATAV EELNÕU

Haljala

.....märts 2022 nr

Projekteerimistingimuste väljastamine Haljala vallas Võsu alevikus Mere tn 16 katastriüksusele teenindushoone (paviljoni) 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.

AIN NETSE, MAARJA STYLE OÜ (12364279) esitas 17.03.2022 Haljala Vallavalitsusele ehitisregistri kaudu projekteerimistingimuste taotluse detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel nr 2211002/02137 Haljala vallas Võsu alevikus Mere tn 16 katastriüksusele (katastritunnus 92201:001:0012) paviljoni (muu teenindushoone) püstitamiseks.

Kinnistusraamatu andmeil on katastriüksuse omanik TALVI LUTHER-VEERMÄE (47412052737).

Kehtiva Vihula valla üldplaneeringu (kehtestatud Vihula Vallavolikogu 13. augusti 2003 määrusega nr 19) kohaselt Võsu alevik Mere tn 16 katastriüksuse olemasolev maakasutuse juhtotstarve on ärimaa reserv.

Võsu alevik Mere tn 16 maakasutuse sihtotstarve on 100% ärimaa, pindalaga 2061 m². Ehitisregistri andmeil asub katastriüksusel puhkekodu vundament (ehr kood 108023344, ehitise seisund kasutusest maas) ja aed (ehr kood 221364756).

Katastriüksusel asuvad alljärgnevad kitsendused ja piirangud:

- Lahemaa rahvuspargi Lahemaa piiranguvöönd
- Ranna piiranguvöönd

Vastavalt Vihula valla üldplaneeringule asub Võsu alevik Mere tn 16 katastriüksus detailplaneeringu koostamise kohustusega alal.

Planeerimisseaduse §125 lõikest 5 tulenevalt võib aga kohaliku omavalitsuse üksus lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui ehitise 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.

Haljala Vallavalitsus asub seisukohale, et Võsu alevik Mere tn 16 kinnistule ehitusõiguse andmiseks on võimalik rakendada Planeerimisseaduse § 125 lõike 5 erisusi ja lubada püstitada uut teenindushoonet Mere tn 16 katastriüksusele detailplaneeringut koostamata.

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

Keskkonnaamet on kooskõlastanud projekteerimistingimuste eelnõu kirjaga nr (kiri kättesaadav ehitisregistrist).

On läbiviidud projekteerimistingimuste avatud menetlus. Arvamusi ja **vastuväiteid ei esitatud/ esitati.**

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 Ain Netse poolt 17.03.2022 esitatud projekteerimistingimuste taotlustest nr 2211002/02137

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 Mere tn 16;
- 1.1.2 Katastritunnus: 92201:001:0012;
- 1.1.3 Omandivorm: eraomand;
- 1.1.4 Maakasutuse sihtotstarve: ärimaa 100%;
- 1.1.5 Katastriüksuse pindala: 2061 m²;
- 1.1.6 Kavandata ehitustegevus: Paviljoni uusehitus;
- 1.1.7 Ehitiste kasutamise otstarve: 12339- muu teenindushoone;

1.2 LÄHTEANDMED

- 1.2.1 Projekteerimistingimuste 17.03.2022 taotlus nr 2211002/02137 ;
- 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: lähtuvalt Lahemaa rahvusparki kultuuripärandi kaitse-eesmärkidest tuleb hoonete kavandamisel arvestada loodus- ja maastikuväärtustega, asustusstruktuuriga, miljöoga ja piirkonnas väljakujunenud ehitus-traditsioonidega;
- 1.3.4 Ehitise suurim lubatud ehitisealune pind: kuni 43 m²;
- 1.3.5 Ehitise suurim lubatud kõrgus: kuni 5,5 m maapinnast;
- 1.3.6 Katus: viilkatus;
- 1.3.7 Katusekalle: 40-43 kraadi;
- 1.3.8 Katusekattematerjal: keelatud on katusekattematerjalina s-kivi profiilplekk;
- 1.3.9 Ehitise maapealsete korruste arv: 1+ katusealune korrus;
- 1.3.10 Välisviimistlus: kasutada traditsioonilisi looduslikke materjale;
- 1.3.11 Projekt kooskõlastada Keskkonnaametiga eskiisi staadiumis;
- 1.3.12 Kõrghaljastus: säilitada võimalikult maksimaalses mahus.
- 1.3.13 Teed, parkimine, mahasõit: näha ette projektis;
- 1.3.14 Piirdeaed: lahendada projekti koosseisus või eraldi projektiga;
- 1.3.15 Veevarustus ja kanalisatsioon: lahendada projekti koosseisus. Vihmaveed immutada oma krundil;
- 1.3.16 Elekter, side: lahendada projekti koosseisus või eraldi projektiga;
- 1.3.17 Soojus- ja küttevarustus: lahendada projekti koosseisus või eraldi projektiga;
- 1.3.18 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 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 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 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 Ehisregistri keskkonna (www.ehr.ee) Haljala Vallavalitsusele;

3.2 Ehitusloa taotlemiseks tuleb täita ametkondade ja tehnovõrkude valdajate nõuded; ehitusprojekti kooskõlastused menetleda läbi Ehisregistri, 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 teatavastegemisest.

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/

Anti Puusepp
Vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Kristi Toomingas
haridusjuht vallasekretäri ülesannetes