

# Haljala Vallavalitsus

OTSUS

AVATUD MENETLUS

\_\_.\_.2022, Haljala

## **Projekteerimistingimuste väljastamine Haljala vallas Võsu alevikus Piibelehe 28 katastriüksusele suvila laiendamiseks üle 33% selle esialgu kavandatud mahust ehitusprojekti koostamiseks**

25. oktoobril 2017 moodustus Haljala valla ja Vihula valla ühinemise teel uus omavalitsusüksus Haljala vald, mis on ühinenud omavalitsuste üldõigusjärglane. Eesti territooriumi haldusjaotuse seaduse §14<sup>1</sup> lõike 4<sup>1</sup> 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.

19.09.2022 esitati Haljala Vallavalitsusele ehitisregistri kaudu projekteerimistingimuste taotlus nr 2211002/10953 Haljala vallas Võsu alevikus Piibelehe tn 28 katastriüksusele (katastritunnus 92201:002:0130) suvila laiendamiseks üle 33% selle esialgu kavandatud mahust ehitusprojekti koostamiseks.

Ehitusspetsialist Tiit Jõgi, vaadanud läbi esitatud projekteerimistingimuste taotluse ja hinnanud haldusmenetluse käigus kogutud tõendeid, leidis:

Kehtiva Vihula valla üldplaneeringu (Vihula Vallavolikogu 13.08.2003 määrusega nr 19 kehtestatud Vihula valla üldplaneering) kohaselt Võsu alevik Piibelehe tn 28 katastriüksuse olemasolev maakasutuse juhtotstarve on elamumaa.

Katastriüksuse maakasutuse sihtotstarve on 100 % elamumaa, pindalaga 695 m<sup>2</sup>. Katastriüksus on hoonestatud.

Vastavalt kehtivale Vihula valla üldplaneeringule asub Võsu alevik Piibelehe tn 28 katastriüksus detailplaneeringu koostamise kohustusega alal.

Planeerimisseaduse §125 lõike 1 punkti 1 kohaselt on ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks detailplaneeringu koostamine nõutav linnades kui asustusüksustes, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus. 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 ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbelt 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 käesoleval juhul on võimalik rakendada Planeerimisseaduse § 125 lõike 5 erisusi ja lubada Võsu alevik Piibelehe tn 28 suvilat laiendada üle 33% selle esialgu kavandatud mahust detailplaneeringut koostamata.

Katastriüksus paikneb Lahemaa rahvuspargi Lahemaa piiranguvööndis. Lahemaa rahvuspargi Lahemaa piiranguvööndi 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 ehitusteatis kohustusega või



ehitusloakohustuslikku ehitist, anda projekteerimistingimusi ega ehitusluba. Kaitse-eeskirja § 23 lg 2 p-de 1 ja 2 alusel on Lahemaa piiranguvööndis ehitiste väliskonstruktsioonide muutmise ja ehitiste püstitamise lubatud kaitseala valitseja nõusolekul. LKS § 14 lg-de 2 ja 3 alusel ei tohi ehitamine kahjustada Lahemaa rahvusparki kaitse eesmärgi saavutamist või kaitstava loodusobjekti 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.

Lahemaa rahvusparki kultuuripärandi sh miljööväärtuste kaitse eesmärkide elluviimiseks tuleb ehitamisel lähtuda piirkonnas väljakujunenud ehitustraditsioonidest. Oluline on, et hooned sobituksid küla miljöoga, arvestades paigutust, mahte, arhitektuurseid põhilahendusi ja materjalikasutust ega hakkaks domineerima maastiku ajalooliste väärtuste üle.

Keskkonnaamet on projekteerimistingimuste eelnõu kooskõlastanud *tingimuslikult* \_\_.09.2022.

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

Säilitamisele kuuluv dokumentatsioon on kantud ehitisregistrisse.

Eeltoodust tulenevalt ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punkti 2 ja ehitusseadustiku § 27 ning lähtudes Haljala Vallavolikogu 20.02.2018 määrusest nr 11 „Ehitusseadustikus, planeerimisseaduses ning ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduses sätestatud ülesannete delegeerimine“ § 1 lõikest 1 ja Haljala Vallavalitsuse 28.04.2022 korralduse nr 141 „ Volituste andmine ehitusseadustikus sätestatud ülesannete täitmiseks” p 1.2.1 ning 19.09.2022 esitatud projekteerimistingimuste taotlusest nr 2211002/10953:

## 1. ÜLDANDMED

- 1.1. kavandatav ehitustegevus: suvila  
laiendamine üle 33% selle esialgsest mahust;
- 1.2. katastriüksuse aadress: Võsu alevik  
Piibelehe tn 28;
- 1.3. katastritunnus: 92201:002:0130;
- 1.4. omanik: kinnistusraamatu andmeil  
Andrus Maidla (surnud, toimub pärimismenetlus);
- 1.5. maakasutuse sihtotstarve: elamumaa  
100%;
- 1.6. üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarve: elamumaa;
- 1.7. katastriüksuse pindala: 695 m<sup>2</sup>;
- 1.8. ehitiste kasutamise otstarve: 11103 – suvila, aiamaja.

## 2. LÄHTEANDMED

- 2.1. 19.09.2022 esitatud projekteerimistingimuste taotlus nr 2211002/10953;
- 2.2. Vihula Vallavolikogu 13.08.2003 määrusega nr 19 kehtestatud Vihula valla üldplaneering;
- 2.3. Lähtuda Keskkonnaameti \_\_.09.2022, *tingimuslikust* kooskõlastusest, kiri nr .....

## 3. KATASTRIÜKSUSE KITSENDUSED

- 3.1. Lahemaa rahvusparki Lahemaa piiranguvöönd;

## 4. ARHITEKTUURSED JA EHITUSLIKUD NÕUDED PROJEKTEERIMISEKS

- 4.1. asendiplaani esitada geodeetilisel alusplaanil M1:500 (pdf ja dwg laiendiga);

- 4.2. ehitusala: vastavalt eskiislahendusel näidatud asukohale, arvestades katastriüksusel asuvaid kitsendusi, minimaalselt 4m krundipiiridest ning 8m naaberkiinnistul asuvatest olemasolevatest hoonetest;
- 4.3. ehitise arhitektuurne lahendus: lähtuda antud piirkonna iseloomulikust arhitektuurist/ehitustraditsioonist/hoonestuslaadist;
- 4.4. ehitise suurim lubatud ehitisealune pind: kuni 99 m<sup>2</sup>;
- 4.5. ehitise suurim lubatud kõrgus: kuni 3,5 m maapinnast;
- 4.6. katus: lamekatus kaldega;
- 4.7. katusekalle: 5 kraadi;
- 4.8. katusekattematerjal: plekk, kivi, eterniit, sindel, laast vms. Keelatud on katusekattematerjalina s-kivi profiilplekk;
- 4.9. ehitise maapealsete korruste arv: 1 korrus;
- 4.10. välisviimistlus: kasutada traditsioonilisi looduslikke ehitusmaterjale (palk, laudis, kivi), keelatud on kasutada imiteerivaid materjale. Tuleb arvestada piirkonna hoonestusest, kasutada neutraalset välisviimistluse värvilahendust. Oluline on, et kavandatu ei jää domineerima väljakujunenud keskkonnas;
- 4.11. teed, parkimine, mahasõit: näha ette projektis;
- 4.12. piirdeaed: ei kavandata;
- 4.13. veevarustus ja kanalisatsioon: lahendada projekti koosseisus või eraldi projektiga;
- 4.14. elekter, side: lahendada projekti koosseisus või eraldi projektiga;
- 4.15. soojus- ja küttevarustus: lahendada projekti koosseisus või eraldi projektiga;
- 4.16. ventilatsioon: lahendada projekti koosseisus või eraldi projektiga.

## 5. INSENER-TEHNILISED NÕUDED PROJEKTEERIMISEKS

- 5.1. tuleohutus: tagada ehitise vastavus tuleohutusnõuetele;
- 5.2. tuleohutusnõuded: aluseks võtta siseministri 30.03.2017 määrus nr.17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ (muudetud RT I 23.02.2021,6, jõustus 01.03.2021) ning siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”.

## 6. NÕUDED HEAKORRASTUSELE

- 6.1. heakord, haljastus: lahendada projekti koosseisus;
- 6.2. jäätmete (kaasaarvatud ehitusjäätmete) käitlemine: lahendada projekti koosseisus vastavalt Haljala valla jäätmehoolduseeskirjale;
- 6.3. kõrghaljastus: väärtuslik kõrghaljastus säilitada.

## 7. MUUD NIMETAMATA NÕUDED

- 7.1. projekteerija tellib kõik vajalikud uuringud;
- 7.2. projekteerimisel tuleb arvestada kiinnistul lasuvate piirangute ja kitsendustega;
- 7.3. projekti vajalikud kooskõlastused: Päästeamet, Keskkonnaamet, tehnovõrkude valdajad;

## 8. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS

- 8.1. projekt peab olema koostatud või kontrollitud vastavates projekteerimistöodes pädeva isiku poolt;
- 8.2. projekt koostada vastavalt kehtivatele projekteerimismõõtudele, Eesti Vabariigi õigusaktidele, standarditele, majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“, Hea ehitustava;
- 8.3. ehitusprojekti põhijoonised koostada mõõtkavas 1:100.

## 9. PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE KEHTIVUS

- 9.1. projekteerimistingimused kehtivad viis aastat;

## 10. EHITUSLOA SAAMISEKS EHITUSPROJEKTI ESITAMINE

10.1. 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](http://www.ehr.ee)) Haljala Vallavalitsusele;

10.2. ehitusloa taotlemiseks tuleb täita ametkondade ja tehnovõrkude valdajate nõuded; ehitusprojekti kooskõlastused menetleda läbi Ehitisregistri, vajadusel taotleja hangib tarvilikud kooskõlastused ning kannab kõik kulud;

10.3. ehitusloa taotluse läbivaatamise eest tasuda riigilõiv 150 eurot Haljala Vallavalitsuse arvele SEB Pank EE291010502009480009, Swedbank EE492200221011363010, LHV Pank EE327700771005278328 või Luminor pank EE989609601200031855.

11. haldusakt jõustub teatavastegemisest.

12. haldusakti on võimalik vaidlustada esitades vaide Haljala Vallavalitsusele või kaebuse Tartu Halduskohtule (Kooli tn 2a, Jõhvi) 30 päeva jooksul arvates haldusakti teatavastegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Tiit Jõgi  
ehitusspetsialist