

Haljala Vallavalitsus

OTSUS

____.____.2023, Haljala

EELNÕU

Projekteerimistingimuste väljastamine Haljala vallas Võsu alevikus Lootose vkt 18 katastriüksusele püstitatava suvemaja ehitusprojekti koostamiseks

13.02.2023 ehitisregistri kaudu esitati Haljala Vallavalitsusele (registrikood 75013144, Rakvere mnt 3, Haljala alevik, Haljala vald, 45301, haljala@haljala.ee) projekteerimistingimuste taotlus nr 2311002/01385 Haljala vallas Võsu alevikus Lootose vkt 18 katastriüksusele (katastritunnus 92201:004:0670) püstitatava suvemaja 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 Lootose vkt 18 katastriüksuse olemasolev maakasutuse juhtotstarve on elamumaa.

Katastriüksuse maakasutuse sihtotstarve on 100 % elamumaa, pindalaga 814,0 m². Katastriüksus on hoonestatud. Ehitisregistri andmeil asub katastriüksusel suvila (ehitisregistri kood 108023593, ehitisealune pind 77,0 m).

Vastavalt kehtivale Vihula valla üldplaneeringule asub Võsu alevik Lootose vkt 18 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 Planeerimisseadus § 125 lõike 5 erisusi ja lubada püstitada Võsu alevik Lootose vkt 18 suvemaja detailplaneeringut koostamata, kuna kinnistu asub olemasoleva hoonestuse vahel ja sobitub piirkonna väljakujunenud keskkonda. Kinnistul asub suvila, mis enne uue suvemaja püstitamist lammutatakse.

Katastriüksus paikneb Lahemaa rahvusparki Lahemaa piiranguvööndis. Lahemaa rahvusparki Lahemaa piiranguvööndi 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. Kaitse-eeskirja § 23 lg 2 p-de 1 ja 2 alusel on Lahemaa piiranguvööndis ehitiste väliskonstruktsioonide muutmise ja ehitiste püstitamine lubatud kaitseala valitseja nõusolekul. LKS § 14 lg-de 2 ja 3



alusel ei tohi ehitamine kahjustada Lahemaa rahvuspargi 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 rahvuspargi kultuuripärandi sh miljööväärtuste kaitse eesmärkide elluviimiseks tuleb ehitamisel lähtuda piirkonnas väljakujunenud ehitustraditsioonidest. Oluline on, et hooned sobituksid olemasoleva miljööga, arvestades paigutust, mahte, arhitektuurseid põhilahendusi ja materjalikasutust ega hakkaks domineerima maastiku ajalooliste väärtuste üle.

Keskkonnaamet on projekteerimistingimuste eelnõu kooskõlastanud _____.2023 kirjaga nr _____.

On läbiviidud projekteerimistingimuste avatud menetlus. Arvamusi ja vastuväiteid *ei esitatud/või 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 13.02.2023 esitatud projekteerimistingimuste taotlusest nr 2311002/01385:

1. ÜLDANDMED

- 1.1. kavandatav ehitustegevus: uusehitus-suvemaja püstitamine;
- 1.2. katastriüksuse aadress: Võsu alevik
Lootose vkt 18;
- 1.3. katastritunnus: 92201:004:0670;
- 1.4. omanik: kinnistusraamatu andmeil on ühisomanikud Tanel Lillepalu (isikukood 38408270327), Monika Lillepalu (isikukood 48404110294);
- 1.5. maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100%;
- 1.6. üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarve: elamumaa;
- 1.7. katastriüksuse pindala: 814,0 m²;
- 1.8. ehitiste kasutamise otstarve: 11103 – suvila, aiamaja.

2. LÄHTEANDMED

- 2.1. 13.02.2023 esitatud projekteerimistingimuste taotlus nr 2311002/01385;
- 2.2. Vihula Vallavolikogu 13.08.2003 määrusega nr 19 kehtestatud Vihula valla üldplaneering;
- 2.3. Keskkonnaameti _____ kooskõlastus nr _____.

3. KATASTRIÜKSUSE KITSENDUSED

- 3.1. Lahemaa rahvuspargi Lahemaa piiranguvöönd;

4. ARHITEKTUURSED JA EHITUSLIKUD NÕUDED PROJEKTEERIMISEKS

- 4.1. asendiplaani esitada geodeetilisel alusplaanil M1:500;

- 4.2. ehitusala: vastavalt eskiislahendusel näidatud asukohale, arvestades katastriüksusel asuvaid kitsendusi, minimaalselt 4m krundipiiridest ning 8m naaberkinnistul asuvatest olemasolevatest hoonetest;
- 4.3. ehitise arhitektuurne lahendus: lähtuda antud piirkonna iseloomulikust arhitektuurist/ehitustraditsioonist/hoonestuslaadist;
- 4.4. ehitise suurim lubatud ehitisealune pind: kuni 135,0 m²;
- 4.5. ehitise suurim lubatud kõrgus: kuni 3,7 m maapinnast;
- 4.6. katus: lamekatus;
- 4.7. katusekalle: 0-20 kraadi;
- 4.7. katusekattematerjal: SBS-rullmaterjal, PVC katusekate, jms;
- 4.8. ehitise maapealsete korruste arv: 1 korrus;
- 4.9. välisviimistlus: kasutada traditsioonilisi looduslikke ehitusmaterjale (palk, laudis, kivi). Vältida tuleb imiteerivaid materjale (plastvooder, profiilplekid, krohvi- ja kivipinda meenutavad viimistlusplaadid jms);
- 4.10. teed, parkimine, mahasõit: näha ette projektis;
- 4.11. piirdeaed: ei kavandata;
- 4.12. veevarustus ja kanalisatsioon: lahendada projekti koosseisus või eraldi projektiga;
- 4.13. elekter, side: lahendada projekti koosseisus või eraldi projektiga;
- 4.14. soojus- ja küttevarustus: lahendada projekti koosseisus või eraldi projektiga;
- 4.15. 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“ 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 kinnistul lasuvate piirangute ja kitsendustega;
- 7.3. projekti vajalikud kooskõlastused: Päästeamet, Keskkonnaamet, tehnovõrkude valdajad;

8. NÕUDED EHTUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS

- 8.1. projekt peab olema koostatud või kontrollitud vastavates projekteerimistöodes pädeva isiku poolt;
- 8.2. projekt koostada vastavalt kehtivatele projekteerimisnormidele, 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. EHTUSLOA SAAMISEKS EHTUSPROJEKTI 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) 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 teatavakstegemisest.

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

(allkirjastatud digitaalselt)

Tiit Jõgi
ehitusspetsialist