

# Haljala Vallavalitsus

OTSUS

\_\_\_\_.\_\_\_\_.2023, Haljala

EELNÕU

## **Projekteerimistingimuste väljastamine Haljala vallas Käsmu külas Põllu tn 18a katastriüksusele püstitatava üksikelamu ja abihoone ehitusprojekti koostamiseks**

05.05.2023 esitati Haljala Vallavalitsusele ehitisregistri kaudu projekteerimistingimuste taotlus detailplaneeringu olemasolul nr 2311002/04158 Haljala vallas Käsmu külas Põllu tn 18a katastriüksusele (katastritunnus 92201:014:0063) püstitatava üksikelamu ja abihoone ehitusprojekti koostamiseks.

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

16.08.2007 Haljala Vallavolikogu otsusega nr 129 on kehtestatud Põllu tänava osaline detailplaneering.

Projekteerimistingimuste nõue tuleneb Lahemaa Rahvusparki kaitse-eeskirjast § 25 lg 2, mis sätestab, et enne 31. detsembrist 2010. a kehtestatud detailplaneeringute alusel koostatavatel ehitusprojektidel on nõutav arhitektuursete lisatingimuste taotlemine. Lisatingimused tuleb kooskõlastada kaitseala valitsejaga.

Projekteerimistingimustega soovitakse kinnistu hoonestusala suurendamist 6,7%. Detailplaneeringu järgne hoonestusala on 312,7m<sup>2</sup>. 10% hoonestusalast on 31,3m<sup>2</sup>. Taotletav hoonestusala on 333,7m<sup>2</sup> (6,7 %).

Detailplaneeringus näidatud hoonestusala soovitakse suurendada kinnistu põhjapoolse maksimaalselt 1,14m. Uus hoonestusala põhjapoolne piir on tänavapoolse piiriga paralleelne. Omaniku soov on, et rajatavast üksikelamust lõunapoolse jääks võimalikult suur hoov päikesepoolsele küljele.

Projekteerimistingimuste täpsustamise alus on ehitusseadustik § 27 lõige 4 p 2, mis sätestab, et projekteerimistingimustega täpsustatakse asjakohasel juhul hoone või olulise rajatise detailplaneeringus käsitletud hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest.

Eesmärk on kinnistule rajada üksikelamu, mille ehitusalune pind oleks kuni 120m<sup>2</sup> ja abihoone ehitisealuse pinnaga kuni 80 m<sup>2</sup>.

Ehitusseadustik § 27 lg 1 p 1 sätestab, et detailplaneeringu olemasolu korral võib pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta. Käesoleval juhul on detailplaneeringu kehtestamisest möödas üle viie aasta. Haljala Vallavalitsus asub seisukohale, et projekteerimistingimuste taotlus hoonestusala suurendamiseks on põhjendatud.

Kinnistusraamatu andmeil on katastriüksuse omanik OÜ DH Kinnisvara (registrikood 11344889), mille juhatuse liikmed on Priit Möldre (37507310255) ja Kristiina Möldre (47101070216).



Kehtiva Vihula valla üldplaneeringu (kehtestatud Vihula Vallavolikogu 13. augusti 2003 määrusega nr 19) kohaselt Käsmu küla Põllu tn 18a katastriüksuse olemasolev maakasutuse juhtotstarve on elamuala. Maa-alal on kehtiv detailplaneering.

Käsmu küla Põllu tn 18a kinnistu maakasutuse sihtotstarve on 100 % elamumaa, pindalaga 1846 m<sup>2</sup>, katastriüksus on hoonestamata.

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 ehitusteatisel kohustusega või ehitusloakohustuslikku ehitist, anda projekteeeringimusi 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.

Keskkonnaamet on projekteeeringimuste eelnõu kooskõlastanud \_\_.05.2023 (või ei kooskõlastanud).

On läbiviidud projekteeeringimuste avatud menetlus. Arvamusi ja vastuväiteid ei esitatud/või esitati.

Säilitamisele kuuluv dokumentatsioon on kantud ehitisregisstrisse.

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 05.05.2023 esitatud projekteeeringimuste taotlusest nr 2311002/04158:

1. Määrata projekteeeringimused ehitusprojekti koostamiseks alljärgnevalt:

#### 1.1. ÜLDANDMED

1.1.1. katastriüksuse aadress: Käsmu küla Põllu tn 18a ;

1.1.2. katastritunnus: 92201:014:0063;

1.1.3. omandivorm: eraomand;

1.1.4. maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100%;

1.1.5. üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarve: elamuala;

1.1.5. katastriüksuse pindala: 1846 m<sup>2</sup>;

1.1.6. kavandatav ehitustegevus: üksikelamu ja abihoone uusehitis;

1.1.7. ehitiste kasutamise otstarve: 11101 üksikelamu

12744, elamu, kooli vms abihoone.

#### 1.2. LÄHTEANDMED

1.2.1. projekteeeringimuste 05.05.2023 taotlus nr 2311002/04158;

1.2.2. Vihula Vallavolikogu 13. augusti 2003 määrusega nr 19 kehtestatud Vihula valla üldplaneering.

1.2.3. 16.08.2007 Haljala Vallavolikogu otsusega nr 129 on kehtestatud Põllu tänava osaline detailplaneering;

1.2.3. Keskkonnaameti \_\_.05.2023 kooskõlastus.

### 1.3. ARHITEKTUURSED JA EHITUSLIKUD NÕUDED PROJEKTEERIMISEKS

- 1.3.1. lubada suurendada kinnistul hoonestusala kuni 6,7 % vastavalt lisatud asendiplaanile;
- 1.3.2. ehitise suurim lubatud ehitisealune pind: üksikelamu kuni 120 m<sup>2</sup>;  
abihoone kuni 80 m<sup>2</sup>;
- 1.3.3. ehitise suurim lubatud kõrgus: üksikelamu kuni 7,5 m maapinnast  
abihoone: kuni 6 m maapinnast;
- 1.3.4. asendiplaan esitada geodeetilisel alusplaanil M1:500;
- 1.3.5. ehitusala: vastavalt eskiislahendusel näidatud asukohale, arvestades katastriüksusel asuvaid kitsendusi;
- 1.3.6. katus: viilkatus;
- 1.3.7. Katusekalle: üksikelamu 32-45 kraadi;  
abihoone 32-45 kraadi;
- 1.3.8. Katusekattematerjal: sindel, laast, kivi, plekk, vms;
- 1.3.9. Ehitise maapealsete korruste arv: üksikelamu 2 korrust;  
abihoone 1 korrust;
- 1.3.10 Välisviimistlus: kasutada traditsioonilisi looduslikke materjale;
- 1.3.4. piirdeaed: kavandamisel esitada eraldi ehitusteatis ja ehitusprojekt;
- 1.3.5. elektrivarustus: lahendada projekti koosseisus või eraldi projektiga ja tehniliste tingimuste kohaselt;
- 1.3.6. vihmaveed: immutada oma kinnistul;
- 1.3.7. kõrghaljastus: säilitada võimalikult maksimaalses mahus (raie teostamisel esitada vallavalitsusele raie teatis);
- 1.3.8. teed, parkimine, mahasõit, liikluskorraldus: näha ette projektis.

### 1.4. INSENER-TEHNILISED NÕUDED PROJEKTEERIMISEKS

- 1.4.1. tuleohutusnõuded: tagada rajatise vastavus tuleohutusnõuetele, 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“;

### 1.5 NÕUDED HEAKORRASTUSELE

- 1.5.1. heakord, haljastus: lahendada projekti koosseisus;
- 1.5.2. 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 kehtivatele projekteerimismäärustele, Eesti Vabariigi õigusaktidele ja standarditele, majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusele nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ ning hea ehitustavale;
- 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 Ehitisregistri keskkonna ([www.ehr.ee](http://www.ehr.ee)) Haljala Vallavalitsusele;

3.2. ehitusloa taotlemiseks tuleb täita ametkondade ja tehnovõrkude valdajate nõuded;

3.3. ehitusprojekti kooskõlastused menetleda läbi Ehitisregistri, vajadusel taotleja hangib tarvilikud kooskõlastused ning kannab kõik kulud;

3.4. ehitusloa taotluse läbivaatamise eest tasuda riigilõiv 150 eurot üksikelamu ja 250 eurot abihoone Haljala Vallavalitsuse arvele SEB Pank EE291010502009480009 või Swedbank EE492200221011363010, LHV Pank EE327700771005278328 või Luminor pank EE989609601200031855.

4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

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

(allkirjastatud digitaalselt)

Tiit Jõgi  
ehitusspetsialist