



# Haljala Vallavalitsus

## OTSUS

\_\_\_\_\_2023, Haljala

### **Projekteerimistingimuste väljastamine Haljala alevikus Tervete tn 12 katastriüksusele püstitatava üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks**

26.05.2023 ehisregistri kaudu esitati Haljala Vallavalitsusele (registrikood 75013144, Rakvere mnt 3, Haljala alevik, Haljala vald, 45301, haljala@haljala.ee) projekteerimistingimuste taotlus nr 2311002/04839 Haljala vallas Haljala alevikus Tervete tn 12 katastriüksusele (katastritunnus 19002:003:0092) püstitatava üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks. Taotluse juurde on lisatud kavandatava hoone asendiplaan.

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

Tervete tn 12 katastriüksus on munitsipaalomand, millele on seatud hoonestusõigus Kristjan Vidder (39206085217) kasuks. Katastriüksus on hoonestamata, sihtotstarve on elamumaa, pindala 1546 m<sup>2</sup>.

Haljala Vallavolikogu 16.06.2020 otsusega nr 149 on Uus tänava väikeelamurajooni detailplaneering osaliselt tunnistatud kehtetuks Tervete tn 12 maaüksuse osas.

28.10.2020 Haljala Vallavalitsuse korraldusega nr 484 on määratud projekteerimistingimused Haljala vallas Haljala alevikus Tervete 12 katastriüksusele elamu püstitamiseks.

Käesolevaga soovitakse uute projekteerimistingimuste väljastamist (üksikelamu ehitisealuse pinna suurendamist).

Haljala valla üldplaneeringu (kehtestatud Haljala Vallvolikogu 18. mai 2010 määrusega nr 10) kohaselt Haljala alevik Tervete tn 12 katastriüksuse olemasolev maakasutuse juhtotstarve on elamumaa E5.

Vastavalt kehtivale Haljala valla üldplaneeringule asub Haljala alevik Tervete tn 12 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 otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi; üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitistingimused, 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 Haljala alevik Tervete tn 12 püstitada üksikelamut detailplaneeringut koostamata. Kinnistu jääb olemasoleva hoonestuse vahele ning kavandatav ehitis sobitub piirkonna hoonestuslaadiga.

Ehitusseadustiku § 42 lg 2 kohaselt otsustab omavalitsus keskkonnamõju hindamise algatamise vajaduse. Kavandatava elamu püstitamine ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste hulka. Samuti ei ole tegevust nimetatud Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu.“

Maa-amet on projekteerimistingimuste eelnõu kooskõlastanud \_\_\_06.2023.

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 26.05.2023 esitatud projekteerimistingimuste taotlusest nr 2311002/04839:

#### 1. ÜLDANDMED

- 1.1. kavandatav ehitustegevus: üksikelamu püstitamine;
- 1.2. katastriüksuse aadress: Haljala alevik Tervete tn 12;
- 1.3. katastritunnus: 19002:003:0092;
- 1.4. omanik: Haljala vald, hoonestusõigus Kristjan Vidder (39206085217) kasuks;
- 1.5. maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100%;
- 1.6. üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarve: elamumaa E5;
- 1.7. katastriüksuse pindala: 1546 m<sup>2</sup>;
- 1.8. ehitiste kasutamise otstarve: 11101 – üksikelamu.

#### 2. LÄHTEANDMED

- 2.1. 26.05.2023 esitatud projekteerimistingimuste taotlus nr 2311002/04839;
- 2.2. Haljala Vallavolikogu 18.05.2010 määrusega nr 10 kehtestatud Haljala valla üldplaneering;
- 2.3. Maa-ameti kooskõlastus

#### 3. KATASTRIÜKSUSE KITSENDUSED

- 3.1 Eesti põlevkivimaardla Haljala uuringuvälja maardlaosa (keskkonnaregistri maardlate nimistu registrikaart nr 0033) põlevkivi passiivse reservvaru 6. plokk;

#### 4. ARHITEKTUURSED JA EHITUSLIKUD NÕUDED PROJEKTEERIMISEKS

- 4.1. asendiplaan esitada geodeetilisel alusplaani M1:500;
- 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 230 m<sup>2</sup>;
- 4.5. ehitise suurim lubatud kõrgus: kuni 6,5 m maapinnast;
- 4.6. katus: viilkatus;
- 4.7. katusekalle: kuni 45 kraadi;
- 4.8. katusekattematerjal: kivi, plekk, eterniit, vms;

- 4.9. ehitise maapealsete korruste arv: 1 korrus;
- 4.10. välisviimistlus: kasutada traditsioonilisi looduslikke ehitusmaterjale (plastikvooder keelatud);
- 4.11. teed, parkimine, mahasõit: näha ette projektis;
- 4.12. piirdeaed: 18.11.2021 väljastatud haldusakt nr 2112994/03711;
- 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 küttevastustus: 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: vajadusel puude raiumiseks taotletakse Haljala Vallavalitsuselt raieluba (esitatakse raieteatis).

## 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, Maa-amet, 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 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. 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. tunnistada kehtetuks Haljala Vallavalitsuse 28.10.2020 korraldus nr 48 Projekteerimistingimuste määramine Haljala vallas Haljala alevikus Tervete 12 katastriüksuse elamu püstitamiseks detailplaneeringu olemasolul.

12. haldusakt jõustub teatavakstegemisest.

13. 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