



XX.05.2023, Haljala

**Projekteerimistingimuste väljastamine Haljala vallas
Haljala alevikus Uus tn 13 katastriüksusel asuva
majandushoone laiendamiseks üle 33% selle esialgu
kavandatud mahust ehitusprojekti koostamiseks**

16.04.2024 ehisregistri kaudu esitati Haljala Vallavalitsusele (registrikood 75013144, Tallinna mnt 13, Haljala alevik, Haljala vald, 45301, haljala@haljala.ee) projekteerimistingimuste taotlus nr 2411002/03238 Haljala vallas Haljala alevikus Uus tn 13 katastriüksusel asuva (katastritunnus 19101:001:0806) abihoone (majandushoone, ehitise kood 108026929) laiendamiseks üle 33% selle esialgu kavandatud mahust ehitusprojekti koostamiseks.

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

Kinnistusraamatu andmeil on katastriüksuse kaasomanikud Karin Pohla ja Laur Heinla.

Kehtiva Haljala valla üldplaneeringu (Haljala Vallavolikogu 18. mai 2010 määrusega nr 10 kehtestatud Haljala valla üldplaneering) kohaselt Haljala alevik Uus tn 13 katastriüksuse olemasolev maakasutuse juhtotstarve on reserveeritud elamuala E5.

Katastriüksuse maakasutuse sihtotstarve on elamumaa 100%, pindalaga 5010,0 m². Katastriüksus on hoonestatud.

Vastavalt kehtivale Haljala valla üldplaneeringule asub Haljala alevik Uus tn 13 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 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 Haljala alevik Uus tn 13 laiendada abihoonet üle 33% selle esialgu kavandatud mahust detailplaneeringut koostamata. Kinnistu jääb olemasoleva hoonestuse vahele ning kavandatav ehitis sobitub piirkonna hoonestuslaadiga.

Ehitusseadustiku § 42 lg 2 kohaselt otsustab omavalitsus keskkonnamõju hindamise algatamise vajaduse. Olemasoleva elamu laiendamine üle 33% selle esialgu kavandatud mahust 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.“

Viidi läbi projekteerimistingimuste avatud menetlus. Haljala Vallavalitsusele arvamusi ja vastuväiteid ei esitatud/ **või esitati**.

Maa-amet on projekteerimistingimuste eelnõu kooskõlastanud 26.04.2024.

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 16.04.2024 esitatud projekteerimistingimuste taotlusest nr 2411002/03238:

1. ÜLDANDMED

- 1.1. Kavandatav ehitustegevus: abihoone laiendamine üle 33% selle esialgu kavandatud mahust;
- 1.2. Katastriüksuse aadress: Haljala alevik Uus tn 13;
- 1.3. Katastritunnus: 19101:001:0806;
- 1.4. Omanik: kaasomanikud Karin Pohla ja Laur Heinla.
- 1.5. Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100%;
- 1.6. Üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarve: reserveeritud elamuala E5;
- 1.7. Katastriüksuse pindala: 5010,0 m²;
- 1.8. Ehitiste kasutamise otstarve: 12744 – Elamu, kooli vms abihoone.

2. LÄHTEANDMED

- 2.1. 16.04.2024 esitatud projekteerimistingimuste taotlus nr 2411002/03238;
- 2.2. Haljala Vallavolikogu 18. mai 2010 määrusega nr 10 kehtestatud Haljala valla üldplaneering;

3. KATASTRIÜKSUSE KITSENDUSED

- 3.1. Haljala uuringuvälja põlevkivi maardla passiivne reservvaru 6 plokk;
- 3.2. Elektripaigaldise kaitsevöönd (elektrimaakaabelliin);
- 3.3. Kinnistu paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveekihiga alal.

4. ARHITEKTUURSED JA EHITUSLIKUD NÕUDED PROJEKTEERIMISEKS

- 4.1. Asendiplaan esitada geodeetilisel alusplaani M1:500;
- 4.2. Ehitusala: vastavalt abihoone asukohale, arvestades katastriüksusel asuvaid kitsendusi;
- 4.3. Ehitise arhitektuurne lahendus: lähtuda antud piirkonna iseloomulikust arhitektuurist/ehitustraditsioonist/hoonestuslaadist;
- 4.4. Ehitise suurim lubatud ehitisealune pind: kuni 145 m²;
- 4.5. Ehitise suurim lubatud kõrgus: kuni 5 m maapinnast;
- 4.6. Katus: lame/viilkatuskatus;
- 4.7. Katusekalle: kuni 45 kraadi;
- 4.8. Katusekattematerjal: kivi, plekk, eterniit, vms;
- 4.9. Ehitise maapealsete korruste arv: kuni 1 korrus;
- 4.10. Välisviimistlus: kasutada traditsioonilisi looduslikke ehitusmaterjale. Materjali valikul tuleb vältida imiteerivate materjalide kasutamist (plastvooder jms).
- 4.11. Teed, parkimine, mahasõit: näha ette projektis.
- 4.12. Piirdeaed: kavandamisel esitata täiendavalt ehitusteatis ja ehitusprojekt.
- 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“ ning siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” ning EVS 812 seeria osad 3 ja 7.

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: Päästeameti Ida päästkeskus, Maa-amet, Põllumajandus- ja Toiduameti Viru esindus ja tehnovõrkude valdajad;
7.4. Projekteerimistingimused ja ehitusspetsialisti otsus on ehitusloa taotluse lahutamatu osa.

8. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS

- 8.1. Projekt peab olema koostatud või kontrollitud vastavates projekteerimistöodes pädeva isiku poolt;
8.2. Ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda kõikidest Eesti Vabariigis kehtivatest õigusaktidest, standarditest (EVS) ja normidest (EPN). Ehitisele, ehitamisele ja ehitusprojektile esitatavad nõuded on sätestatud 1. juulist 2015 jõustunud ehitusseadustikus. Ehitusprojekt peab vastama majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015 määrusele nr 97 “Nõuded ehitusprojektile”, majandus- ja taristuministri 02.07.2015. a määrusele nr 85 “Eluruumile esitatavad nõuded”, Eesti standardile EVS 932:2017 „Ehitusprojekt“ ja majandus- ja taristuministri 5. juuni 2015 määrusele nr 57 “Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused”, ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018. a määrusele nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded”, 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) 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 250 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