



Haljala Vallavalitsus

OTSUS

EELNÕU

___01.2025, Haljala

Projekteerimistingimuste andmine Haljala vallas Rutja külas Poiste katastriüksusele püstitatava abihoone ehitusprojekti koostamiseks

12.11.2024 ehitisregistri kaudu esitati Haljala Vallavalitsusele (registrikood 75013144, Tallinna mnt 13, Haljala alevik, Haljala vald, 45301, haljala@haljala.ee) projekteerimistingimuste taotlus nr 2411002/08685 Haljala vallas Rutja külas Poiste katastriüksusele (19101:001:0920) püstitatava abihoone ehitusprojekti koostamiseks.

Projekteerimistingimuste taotluse juurde on lisatud asendiskeem. Projekteerimistingimuste taotluse kohaselt soovitakse püstitada abihoone ehitisealuse pinnaga kuni 180 m² ja kõrgusega kuni 7 m.

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

Kinnistul puudub kehtiv detailplaneering. Kinnistusraamatu andmeil on katastriüksuse omanik Ave Viiber (Ave Ristna).

Katastriüksuse maakasutuse sihtotstarve on elamumaa 100%, pindalaga 3358,0 m². Katastriüksus on hoonestatud.

Vastavalt kehtivale Vihula valla üldplaneeringule (Vihula Vallavolikogu 13. august 2003 määrusega nr 19 kehtestatud Vihula valla üldplaneering) asub Rutja küla Poiste kinnistu detailplaneeringu kohustusega alal.

Kehtiva Vihula valla üldplaneeringu seletuskirja peatükis 10 „Ehitamise printsiibid hajaasustuses“ on toodud üldplaneeringuga kehtestatud detailplaneeringu koostamise kohustusega juhud, milleks on ka ehitamine veekogude kalda ulatusse.

Looduskaitseeadus § 5 sätestab, et kallas on merd, järve, jõge, tehisjärve, oja, allikat või maaparandussüsteemi eesvoolu ääristav ja erinõuete kohaselt kasutatav maismaavöönd, mida kaitstakse looduskaitseeadusega. Looduskaitseeaduse § 35 lõike 1 kohaselt on kaldal nii veekaitse-, ehituskeelu- kui ka piiranguvöönd. Kavandatav abihoone paikneb Selja jõe ehituskeeluvööndis ning Selja jõe maastikukaitsealal.

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 Rutja külas Poiste kinnistul püstitada

abihoonet detailplaneeringut koostamata. Kinnistu jääb olemasoleva hoonestuse vahele ning kavandatav ehitis sobitub piirkonna hoonestuslaadiga.

Ehitusseadustiku § 31 lg 1 kohaselt on kohaliku omavalitsuse pädevuses otsustada, kas projekteerimistingimuste andmise menetlus korraldatakse avatud menetlusena. Projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena tuleb korraldada ehitusseadustikus §-s 27 ja planeerimisseaduse § 125 lõikes 5 nimetatud juhul.

Tulenevalt eeltoodust viidi läbi projekteerimistingimuste avatud menetlus. Avatud menetluses antavate projekteerimistingimuste eelnõu avalikustati valla kodulehel ja valla ajalehes "Haljala Valla Sõnumid" ning kaasati piirinaabrid.

Avaliku väljapaneku ajal on huvitatud isikul ja isikul kelle õigusi võib projekteerimistingimuste andmine puudutada, õigus esitada eelnõu või taotluse kohta kirjalikke ettepanekuid ja põhjendatud vastuväiteid.

Projekteerimistingimuste avalik väljapanek toimus 19.12.2024 kuni 05.01.2025. Arvamusi ja vastuväiteid ei esitatud/või esitati.

Ehitusseadustiku § 42 lg 2 kohaselt otsustab omavalitsus keskkonnamõju hindamise algatamise vajaduse. Abihoone 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.“

Katastriüksus paikneb Selja jõe maastikukaitsealal, kalda veekaitsevööndis, ehituskeeluvööndis, piiranguvööndis ning riigikaitsealase ehitise piiranguvööndis.

Kaitseministeerium on projekteerimistingimuste eelnõu kooskõlastanud 17.11.2024.

Keskkonnaamet on projekteerimistingimuste eelnõu kooskõlastanud tingimuslikult 25.11.2024, tuues välja:

Poiste katastriüksuse sihtotstarve on elamumaa, pindala 3358 m², kõlvikuline koosseis looduslik rohumaa 85 m², õuema 3211 m² ja muu maa 62 m². Ehitisregistris on katastriüksusele registreeritud saun-suvila (EHR kood 108041214). Ortofotolt on näha veel kolm ehitist.

Katastriüksus jääb Selja jõe maastikukaitseala (kaitseala) Selja jõe piiranguvööndisse, kus kehtiv kaitsekord on sätestatud looduskaitseadusega (LKS) ning Selja jõe maastikukaitseala kaitseeskirjaga (kaitse-eeskiri). Kaitseala kaitse-eesmärk on kaitsta Selja jõe orgu, ajaloolist maakasutust ja piirkonnale iseloomulikku asustusstruktuuri, metsa- ja poollooduslikke kooslusi ning haruldasi, ohustatud ja kaitsealuseid liike. Selja jõe maastikukaitseala kuulub Selja jõe loodusala üleeuroopalisel kaitsealade võrgustikku Natura 2000. Katastriüksus jääb valdavas ulatuses Selja jõe kalda ehituskeeluvööndisse.

Kaitseala valitseja nõusolekuta on kaitsealal keelatud lubada ehitada ehitusteatisel kohustusega või ehitusloakohustuslikku ehitist ning anda projekteerimistingimusi. Kaitseala valitseja võib nõusoleku anda, kui tegevus ei kahjusta kaitseala kaitse-eesmärgi saavutamist ega kaitseala seisundit.

Kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Ehituskeeld ei laiene hajaasustuses olemasoleva elamu õuemaale ehitatavale uuele ehitisele, mis ei jää veekaitsevööndisse.

Selja jõe maastikukaitseala kaitsekorralduskavas 2017–2026 (kaitsekorralduskava) on välja toodud, et Selja jõe piiranguvööndi kaitse-eesmärk on muu hulgas ka maastikuilme säilitamine. Maastikuilme määravad asustuse struktuur, maakasutus ning väärtuslikud maastikuelemendid (reljeef, ajaloolised teed, vaated Selja jõele ja jõelt, ajalooline maakate). Kaitsekorralduskavas on toodud, et asustusstruktuuri säilimiseks peab ehitustegevus toimuma põhiliselt

olemasolevate hoonestusalade ja õuealade piires ning hoonestus peab järgima väljakujunenud asustusstruktuuri, ei ole lubatud rajada dominantset, piirkonda mittedominevat uushoonestust.

Kaitsekorralduskava koostamise käigus valminud Selja jõe maastikukaitseala ehituspiirangute analüüs (ehituspiirangute analüüs) on maastikuarhitektide poolt teostatud analüüs ja hinnang ning see on aluseks kaitsealal ehitustegevuse planeerimisel. Kõikide külade keskmine hoonete arv on kolm hoonet katastriüksuse kohta, Rutja külas keskmiselt 3,1 hoonet. Ehituspiirangute analüüsis on tehtud ka kaitseala katastriüksuste ehitusaluse pindala analüüs (ehitisregistri andmete baasil), mille kohaselt oli Rutja küla eluhoonetel keskmine ehitusalune pind 106 m² ja kõrvalhoonetel 115 m². Ehitusanalüüsi kohaselt on Rutja küla hoonete suurim kõrgus keskmiselt eluhoonetel 7 m ja kõrvalhoonetel 5 m.

Ehituspiirangute analüüsis kohaselt tuleb kaitsealal projekteerida külade miljöösse haakuvad, sobivad ehitised. Terviklikkust ei tekita vanade hoonete kopeerimine, vaid mõistlik ja paindlik lähenemine ning eelkõige uute hoonete traditsiooniliste vormidega haakuv mastaap, ehitusmaterjalide sobivus, tagasihoidlik värvierksus ja traditsioonilised katused ning nende kaldenurgad. Antud töös on analüüsitud ka kaitsealal olevate hoonete arhitektuuri. Levinum katuse tüüp nii elu- kui kõrval/abihoonetel on viilkatus. Viilkatuse kõrval on levinud ka poolkelpkatused või kelpkatused, levinum on 40 - 45 kraadine kaldenurk. Kaitsealal on suurem osa hoonetest puidust, leidub punastest tellistest, maakividest ja paekividest hooneid. Hoonete välisviimistluses on eelkõige kasutatud kahtepidi laudist. Suurem osa hoonetest on kaetud rõhtlaudvoodriga ning värvitud mõnda heledat värvi. Samas leidub igas külas hooneid, mis on kaetud vertikaallaudisega. Väga levinud on ka erinevate nii horisontaallaudise kui ka vertikaallaudise omavaheline kombineerimine ning nn poola laudise kasutamine. Tihti peale on eristatud või kontrastselt esile toodud uste või akende piirid.

Projekteerimistingimuste taotluse kohaselt soovitakse projekteerida abihoonet ehitisealuse pinnaga kuni 180 m², kõrgusega kuni 7 m, katusekaldega kuni 45 kraadi. Välisviimistluses on kasutatav puit, krohv, katusekate kivi, plekk või eterniit. Õuema keskel asub saun-suvila (ehitisealune pind 101 m²), põhjas asub sissesõidutee, mille ääres on abihooned. Eluhoone taga paiknevad rajatised. Uus abihoone on planeeritud sissesõidutee äärde jääva hoone asemele. Eesti looduse infosüsteemis ei ole katastriüksusele registreeritud kaitsealuste liikide leiukohti ega kaitse-eesmärgiks olevaid metsa- ja poollooduslikke kooslusi. Hoonestatud katastriüksuse õuemaale rajatavale hoonele kohaldub eespool nimetatud ehituskeelu erisus, kui planeeritav hoone jääb väljapoole veekaitsevööndit.

Lähtudes eeltoodust annab Keskkonnaamet nõusoleku projekteerimistingimuste väljastamiseks Poiste katastriüksusele abihoone projekti koostamiseks. Projekteerimisel palume arvestada alljärgneva:

- 1) Hoone asukoht peab jääma väljapoole kalda veekaitsevööndit.
- 2) Hoone ei tohi domineerida maastikus ja peab sulanduma külamiljöösse.
- 3) Välisviimistluses kasutada naturaalseid materjale.

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 12.11.2024 esitatud projekteerimistingimuste taotlusest nr 2411002/08685:

1. ÜLDANDMED

1.1. Kavandatav ehitustegevus: abihoone püstitamine;

- 1.2. Katastriüksuse aadress: Rutja külas Poiste;
- 1.3. Katastritunnus: 19101:001:0920;
- 1.4. Omanik: Ave Ristna;
- 1.5. Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100%;
- 1.6. Üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarve: määramata;
- 1.7. Katastriüksuse pindala: 3358,0 m²;
- 1.8. Ehitiste kasutamise otstarve: 12744 – Elamu, kooli vms abihoone.

2. LÄHTEANDMED

- 2.1. 12.11.2024 esitatud projekteerimistingimuste taotlus nr 2411002/08685;
- 2.2. Vihula Vallavolikogu 13. august 2003 määrusega nr 19 kehtestatud Vihula valla üldplaneering

3. KATASTRIÜKSUSE KITSENDUSED

- 3.1. Riigikaitse ehitise piiranguvöönd;
- 3.2. Selja jõe maastikukaitseala;
- 3.3. Kalda veekaitsevöönd;
- 3.4. Kalda ehituskeeluvöönd;
- 3.5. Kalda piiranguvöönd;
- 3.6. Kinnistu paikneb kaitstud põhjavee kihiga alal.

4. ARHITEKTUURSED JA EHITUSLIKUD NÕUDED PROJEKTEERIMISEKS

- 4.1. Asendiplaan esitada geodeetilisel alusplaanil M1:500;
- 4.2. Ehitusala: vastavalt asendiplaanil näidatud asukohale, arvestades katastriüksusel asuvaid kitsendusi, minimaalselt 4m krundipiiridest (välja arvatud juhul, kui naaber lubab ehitada lähemale kui 4 m) 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 180 m²;
- 4.5. Ehitise suurim lubatud kõrgus: kuni 7 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: kuni 2 korrust (katusealune 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 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“ ning siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukohta 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). Raiutavad puud välja tuua ehitusprojektis.

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, Keskkonnaamet, Kaitseministeerium ja tehnovõrkude valdajad;
- 7.4. Täiendavad meetmed: Eesti pinnase radooniriski kaardi kohaselt asub kinnistu kõrge või väga kõrge radooniriskiga alal. Ehitusprojektis käsitleda meetmeid radooni mõju vähendamiseks. Vajadusel teostada radooniuuringud.
- 7.5. 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 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