



Haljala Vallavalitsus

OTSUS

EELNÕU

.....2025, Haljala

Projekteerimistingimuste väljastamine Haljala vallas Mustoja külas Vana-Käspri katastriüksusele püstitatava abihoone (saunamaja) ehitusprojekti koostamiseks

04.03.2025 ehitisregistri kaudu esitati Haljala Vallavalitsusele (registrikood 75013144, Tallinna mnt 13, Haljala alevik, Haljala vald, 45301, haljala@haljala.ee) projekteerimistingimuste taotlus nr 2511002/02169 Haljala vallas Mustoja külas Vana-Käspri katastriüksusele (katastritunnus 88701:001:0694) püstitatava abihoone (saunamaja) ehitusprojekti koostamiseks.

Taotluse juurde on lisatud kavandatava saunamaja eskiisprojekt.

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

Katastriüksuse omanik on Anneli Kass.

Kehtiva Vihula valla üldplaneeringu (kehtestatud Vihula Vallavolikogu 13. august 2003 määrusega nr 19) kohaselt Mustoja küla Vana-Käspri katastriüksuse maakasutuse juhtotstarve on määramata.

Ehitisregistri ning Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse andmeil on katastriüksus hoonestatud.

Katastriüksuse maakasutuse sihtotstarve on elumumaa 100 %, pindalaga 4672,0 m².

Vastavalt kehtivale Vihula valla üldplaneeringule asub Mustoja küla Vana-Käspri 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 ning Planeerimisseadus § 125 lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul.

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 Mustoja küla Vana-Käspri katastriüksusele püstitada abihoone (saunamaja) detailplaneeringut koostamata. Kinnistu jääb olemasoleva hoonestuse vahele ning kavandatav ehitis sobitub piirkonna hoonestuslaadiga.

Saunamaja püstitatakse lammutatava saun-lauda asemele.

Ehitusseadustik § 31 lg 1 sättest tulenevalt otsustas Haljala Vallavalitsus projekteerimistingimuste andmise menetluse korraldamise avatud menetlusena.

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 24.04.2025 kuni 07.05.2025. Arvamusi ja vastuväiteid *ei esitatud/või esitati*.

Vastavalt ehitusseadustiku § 31 lõikele 3 edastati projekteerimistingimuste andmise eelnõu arvamuse avaldamiseks maaomanikule, kes ei ole esitanud projekteerimistingimuste taotlust. Maaomanik arvamust ei esitanud.

Projekteerimistingimuste andmise eelnõu esitati vastavalt ehitusseadustiku § 31 lõikele 4 kooskõlastamiseks Keskkonnaametile ning arvamuse avaldamiseks Elektrilevi OÜ'le ja naaberkinnistute omanikele, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitise või ehitamine puudutada.

Ehitusseadustiku § 42 lg 2 kohaselt otsustab omavalitsus keskkonnamõju hindamise algatamise vajaduse. Kavandatava 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 eelhindang, täpsustatud loetelu.“

Keskkonnaamet on projekteerimistingimuste eelnõu kooskõlastanud tuues välja:

Elektrilevi OÜ on projekteerimistingimuste eelnõuga nõustunud 11.04.2025.

Kaasatud piirinaabrid arvamusi ja vastuväiteid ei esitanud/esitasid

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 04.03.2025 esitatud projekteerimistingimuste taotlusest nr 2511002/02169:

1. ÜLDANDMED

- | | |
|--|--------------------------------------|
| 1.1. | Kavandatav ehitustegevus: abihoone |
| (saunamaja) püstitamine | |
| 1.2. | Katastriüksuse aadress: Mustoja küla |
| Vana-Käspri; | |
| 1.3. | Katastritunnus: 88701:001:0694; |
| 1.4. Omanik: omanik Anneli Kass; | |
| 1.5. | Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa |
| 100%; | |
| 1.6. Katastriüksuse pindala: 4672,0 m ² ; | |

1.7. Ehitise kasutamise otstarve: 12744 - elamu, kooli vms abihoone.

2. LÄHTEANDMED

2.1. 04.03.2025 esitatud projekteerimistingimuste taotlus nr 2511002/02169;

2.2. Vihula Vallavolikogu 13.08.2003 määrusega nr 19 kehtestatud Vihula valla üldplaneering.

3. KATASTRIÜKSUSE KITSENDUSED

3.1. Lahemaa rahvuspargi Lahemaa piiranguvöönd

3.2. Geodeetilise märgi kaitsevöönd;

3.3. Elektripaigaldise kaitsevööndid;

3.4. Puurkaevu hooldusala;

3.5. Katastriüksus paikneb kaitstud põhjaveekihiga alal.

4. ARHITEKTUURSED JA EHTUSLIKUD NÕUDED PROJEKTEERIMISEKS

4.1. Asendiplaan esitada geodeetisel alusplaanil M1:500;

4.2. Ehitusala: Kinnistul asuva saun-laut asukohale vastavalt esitatud asendiplaanile, arvestades katastriüksusel asuvaid kitsendusi, minimaalselt 4m krundipiiridest (välja arvatud Käsprimaa, kuna kinnistu omanik on sama) ning 8m naaberkinnistul asuvatest hoonetest;

4.3. Ehitise arhitektuurne lahendus: lähtuda antud piirkonna iseloomulikust arhitektuurist/ehitustraditsioonist/hoonestuslaadist;

4.4. Ehitise suurim lubatud ehitisealune pind: kuni 80,0 m²;

4.5. Ehitise suurim lubatud kõrgus: kuni 5,5 m maapinnast;

4.6. Katus: viilkatus;

4.7. Katusekalle: 35-45 kraadi;

4.8. Katusekattematerjal: laast, sindel, kimm ja valtsplekk, asbestivaba eterniit, valtsprofiili plekk (imiteerib küll valtsprofiili, kuid materjal on sama – ei imiteeri teist materjali), bituumensindel (just sindel, mitte nt kärjekujuline). Katusekattematerjalina ei ole lubatud kasutada kivistust imiteerivat s-kivi imitatsiooniga profiilplekki.

4.9. Ehitise maapealsete korruste arv: 1 korrus

4.10. Välisviimistlus: kasutada traditsioonilisi looduslikke ehitusmaterjale ja neutraalset värvilahendust. Materjali valikul tuleb vältida imiteerivate materjalide kasutamist (plastvooder jms). Viimistluses ei ole lubatud kasutada tehases toodetud ümarpalki.

4.11. Teed, parkimine, mahasõit: näha ette projektis.

4.12. Piirdeaed: kavandamisel esitada täiendavalt ehitusteatis ja ehitusprojekt;

4.13. Veevarustus ja kanalisatsioon: lahendada projekti koosseisus või eraldi projektiga. Kavandatav ehitis paikneb kaitstud põhjaveekihiga alal. Enne rajatise (nt kogumismahuti, septik, biopuhasti) ehitamist tuleb vallavalitsusele ehtisregistri kaudu esitada ehitusteatis ja asendiplaan.

4.14. Elekter, side: lahendada projekti koosseisus või eraldi projektiga;

4.15. Soojus- ja küttevareustus: 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), 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;

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 (edastatakse menetleja poolt ehtisregistri kaudu);

7.4. Täiendavad meetmed: Eesti pinnase radooniriski kaardi kohaselt asub kinnistu kõrge või väga kõrge radooniriskiga alal. Ehitusprojekti 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 projekteerimistöödes 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 Ehtisregistri keskkonna (www.ehr.ee) Haljala Vallavalitsusele;

10.2. Ehitusloa taotlemiseks tuleb täita ametkondade ja tehnovõrkude valdajate nõuded; ehitusprojekti kooskõlastused menetleda läbi Ehtisregistri, 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