



Haljala Vallavalitsus

OTSUS

EELNÕU

.....2025, Haljala

Projekteerimistingimuste väljastamine Haljala vallas Võsu alevikus Liivaku katastriüksusel asuva elamu laiendamiseks üle 33% selle esialgu kavandatud mahust ehitusprojekti koostamiseks

08.04.2025 ehisregistri kaudu esitati Haljala Vallavalitsusele (registrikood 75013144, Tallinna mnt 13, Haljala alevik, Haljala vald, 45301, haljala@haljala.ee) projekteerimistingimuste taotlus nr 2511002/10370 Haljala vallas Võsu alevikus Liivaku katastriüksusel (katastritunnus 92201:004:2240) asuva elamu laiendamiseks üle 33% selle esialgu kavandatud mahust ehitusprojekti koostamiseks.

Taotluse juurde on lisatud laiendatava üksikelamu eskiisprojekt koos asendiskeemiga.

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

Katastriüksuse kaasomanikud on Renato Sydler ja Maarja Murumägi.

Kehtiva Vihula valla üldplaneeringu (kehtestatud Vihula Vallavolikogu 13. august 2003 määrusega nr 19) kohaselt Võsu alevik Liivaku katastriüksuse maakasutuse juhtotstarve on elamumaa.

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

Katastriüksuse maakasutuse sihtotstarve on elamumaa 100 %, pindalaga 1396,0 m².

Vastavalt kehtivale Vihula valla üldplaneeringule asub Võsu alevik Liivaku katastriüksus detailplaneeringu koostamise kohustusega alal.

Planeerimisseaduse §125 lõike 1 punkti 2 kohaselt on ehitusloakohustusliku olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33 protsendi selle esialgu kavandatud mahust detailplaneeringu koostamine nõutav linnades kui asustusüksustes, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus (planeerimisseadus § 125 lg 1).

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 otstarbelt 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 erisust ja lubada Võsu alevik Liivaku katastriüksusele olemasolevat üksikelamut laiendada üle 33% selle esialgu kavandatud mahust detailplaneeringut koostamata. Kinnistu jääb olemasoleva hoonestuse vahele ning kavandatav ehitis sobitub piirkonna hoonestuslaadiga.

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*.

Projekteerimistingimuste andmise eelnõu esitati vastavalt ehitusseadustiku § 31 lõikele 4 kooskõlastamiseks Keskkonnaametile 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:

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 08.04.2025 esitatud projekteerimistingimuste taotlusest nr 2511002/10370:

1. ÜLDANDMED

- 1.1. Kavandatav ehitustegevus: üksikelamu laiendamine üle 33% selle esialgu kavandatud mahust;
- 1.2. Katastriüksuse aadress: Võsu Liivaku;
- 1.3. Katastritunnus: 92201:004:2240;
- 1.4. Omanik: kaasomanikud Renato Sydlar ja Maarja Murumägi;
- 1.5. Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100%;
- 1.6. Katastriüksuse pindala: 1396,0 m²;
- 1.7. Ehitise kasutamise otstarve: 11101 - üksikelamu.

2. LÄHTEANDMED

- 2.1. 08.04.2025 esitatud projekteerimistingimuste taotlus nr 2511002/10370;
- 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. Elektripaigaldise kaitsevööndid;

3.3. Katastriüksus paikneb kaitstud põhjaveekihiga alal.

4. ARHITEKTUURSED JA EHITUSLIKUD NÕUDED PROJEKTEERIMISEKS

- 4.1. Asendiplaan esitada geodeetilisel alusplaanil M1:500;
- 4.2. Ehitusala: vastavalt üksikelamu asukohale ja vastavalt esitatud asendiplaanile, arvestades katastriüksusel asuvaid kitsendusi, minimaalselt 8m naaberkinnistul asuvatest hoonetest;
- 4.3. Ehitise arhitektuurne lahendus: lähtuda antud piirkonna iseloomulikust arhitektuurist/ehitustraditsioonist/hoonestuslaadist;
- 4.4. Ehitise suurim lubatud ehitisealune pind: kuni 130,0 m²;
- 4.5. Ehitise suurim lubatud kõrgus: kuni 5,5 m maapinnast;
- 4.6. Katus: viilkatus;
- 4.7. Katusekalle: 5-35 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 kivikatust imiteerivat s-kivi imitatsiooniga profiilplekki.
- 4.9. Ehitise maapealsete korruste arv: 2 korrust (katusealune 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. Laiendatav ehitis paikneb kaitstud põhjaveekihiga alal. Enne rajatise (nt kogumismahuti, septik, biopuhasti) ehitamist tuleb vallavalitsusele ehitisregistri kaudu esitada ehitusteatis ja asendiplaan.
- 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“ (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 ehitisregistri kaudu);

- 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 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 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 150 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