



Haljala Vallavalitsus

OTSUS

EELNÕU

.....2025, Haljala

Projekteerimistingimuste väljastamine Haljala vallas Võsu alevikus Rakvere tee 5 katastriüksusele püstitatava üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks

23.04.2025 ehtisregistri kaudu esitati Haljala Vallavalitsusele (registrikood 75013144, Tallinna mnt 13, Haljala alevik, Haljala vald, 45301, haljala@haljala.ee) projekteerimistingimuste taotlus nr 2511002/10831 Haljala vallas Võsu alevikus Rakvere tee 5 katastriüksusele (katastritunnus 92201:002:0027) püstitatava üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks.

Taotluse juurde on lisatud kavandatava üksikelamu eskiisprojekt.

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

Katastriüksuse omanik on Martin Tommula.

Kehtiva Vihula valla üldplaneeringu (kehtestatud Vihula Vallavolikogu 13. august 2003 määrusega nr 19) kohaselt Võsu alevik Rakvere tee 5 katastriüksuse maakasutuse juhtotstarve on elamumaa.

Ehtisregistri ning Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse andmeil on katastriüksus hoonestamata. Katastriüksusele on 14.11.2021 väljastatud ehitusluba üksikelamu püstitamiseks, 26.11.2021 on väljastatud ehitusteatis piirdeaia rajamiseks (käesolevaks ajaks aegunud). Ehtisregistri andmeil asub kinnistul puhkekorpus, kuid see on hävinenud.

Katastriüksuse maakasutuse sihtotstarve on elamumaa 100 %, pindalaga 2818,0 m².

Vastavalt kehtivale Vihula valla üldplaneeringule asub Võsu alevik Rakvere tee 5 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 ehitise 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 Võsu alevik Rakvere tee 5 katastriüksusele püstitada üksikelamu detailplaneeringut koostamata. Kinnistu jääb olemasoleva hoonestuse vahele ning kavandatav ehitise sobitub piirkonna hoonestuslaadiga.

Võsu alevik Rakvere tee 5 kinnistule on 27.11.2027 väljastatud projekteerimistingimused nr 1711802/07325 üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks. Käesolevaks ajaks on väljastatud projekteerimistingimused aegunud (kehtisid 5 aastat).

Kinnistu uus omanik ei soovi üksikelamut ehitada olemasoleva ehitusloa alusel, seetõttu tuleb väljastada uued projekteerimistingimused ning taotleda uut ehitusluba.

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 22.05.2025 kuni 05.06.2025. 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 vastuväiteid ei esitanud.

Projekteerimistingimuste andmise eelnõu esitati vastavalt ehitusseadustiku § 31 lõikele 4 kooskõlastamiseks Keskkonnaametile, Transpordiametile ning arvamuse avaldamiseks Aktsiaselts Haljala Soojus' ele ja naaberkinnistute omanikele, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitis või ehitamine puudutada.

Ehitusseadustiku § 42 lg 2 kohaselt otsustab omavalitsus keskkonnamõju hindamise algatamise

vajaduse. Kavandatava üksikelamu 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:

Transpordiamet on projekteerimistingimuste eelnõu kooskõlastanud tuues välja:

Aktsiaselts Haljala Soojus on projekteerimistingimuste eelnõuga *nõustunud/ mittenõustunud*

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 23.04.2025 esitatud projekteerimistingimuste taotlusest nr 2511002/10831:

1. ÜLDANDMED

1.1.

püstitamine

Kavandatav ehitustegevus: üksikelamu

- 1.2. Katastriüksuse aadress: Võsu alevik
Rakvere tee 5;
- 1.3. Katastritunnus: 92201:002:0027;
- 1.4. Omanik: Martin Tommula;
- 1.5. Maakasutuse sihtotstarve: elamumaa
100%;
- 1.6. Katastriüksuse pindala: 2818,0 m²;
- 1.7. Ehitise kasutamise otstarve: 11101 - üksikelamu.

2. LÄHTEANDMED

- 2.1. 23.04.2025 esitatud projekteerimistingimuste taotlus nr 2511002/10831;
- 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. Ranna või kalda piiranguvöönd;
- 3.3. Ranna või kalda ehituskeeluvöönd;
- 3.4. Ranna või kalda veekaitsevöönd;
- 3.5. Lõheliste kudemis-ja elupaigad;
- 3.6. Veekogu kallasrada;
- 3.7. Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd (Võsu-Vergi-Sõeaugu tee);
- 3.5. Katastriüksus paikneb kaitstud põhjaveekihiga alal.

4. ARHITEKTUURSED JA EHTUSLIKUD NÕUDED PROJEKTEERIMISEKS

- 4.1. Asendiplaan esitada geodeetilisel alusplaanil M1:500;
- 4.2. Ehitusala: vastavalt asendiskeemil määratud asukohale, minimaalselt 4m krundipiiridest ning 8m naaberkindistul asuvatest olemasolevatest hoonetest, arvestades katastriüksusel asuvaid kitsendusi. Asendiplaanil näidata veevarustus, kanalisatsioon, elektriliini asukoht ning juurdepääsutee. Asendiplaanil märkida kitsendused ja piirangud;
- 4.3. Ehitise arhitektuurne lahendus: lähtuda antud piirkonna iseloomulikust arhitektuurist/ehitustraditsioonist/hoonestuslaadist;
- 4.4. Ehitise suurim lubatud ehitisealune pind: kuni 150,0 m²;
- 4.5. Ehitise suurim lubatud kõrgus: kuni 5,6 m maapinnast;
- 4.6. Katus: viilkatus;
- 4.7. Katusekalle: kuni 45 kraadi;
- 4.8. Katusekattematerjal: kivi, plekk, asbestivaba eterniit vms;
- 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. Võimalik liituda ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga või rajada kogumismahuti. Reoveepuhasti rajamine on keelatud. Enne kogumismahuti ehitamist tuleb vallavalitsusele ehtisregistri kaudu esitada ehitusteatis ja asendiplaan. Vihmaveed immutada oma krundil.
- 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), 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. Ehitusprojektis käsitleda meetmeid radooni mõju vähendamiseks. Vajadusel teostada radooniuuringud.
7.5. Projekteerimistingimused ja ehitusspetsialisti otsus on ehitusloa taotluse lahutamatu osa.
7.6. Ehtisregistris välja toodud puhkekorpus tuleb andmete esitamise teatise alusel märkida hävinenuks (enne ehitusloa taotluse esitamist).
7.7. Kinnistut läbib Aktsiaselts Haljala Soojus veetrass. Enne ehitusloa taotluse esitamist tuleb Aktsiaselts Haljala Soojus'ega seada veetorustiku servituut.

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 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