



# HALJALA VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Haljala

2. detsember 2020 nr 578

### **Projekteerimistingimuste määramine Haljala vallas Haljala alevikus Rakvere mnt 15 katastriüksusel ärihoone ümbrehitamiseks/rekonstrueerimiseks ja parkimiskorralduse lahendamiseks**

Ivo Veiert (38607255223) esitas 18.11.2020 Haljala Vallavalitsusele riiklikus ehitisregistris projekteerimistingimuste taotluse nr 2011002/13549 Haljala vallas Haljala alevikus Rakvere mnt 15 katastriüksusel (katastritunnus 19002:003:0580) paikneva ärihoone ümberehitamise ja rekonstrueerimise ehitusprojekti koostamiseks.

Kavandataav ehitustegevus – kolmekorruselise ärihoone tehnosüsteemide (vesi, kanal, side, elekter, küte ja ventilatsioon) ning välispiirete rekonstrueerimine, hoone ümberehitamine (võimalik kasutus: äripinnad esimesel ja osaliselt teisel korrusel, külaliskorterid teisel ja kolmandal korrusel) ning parkimise lahendamine.

Projekteerimistingimuste taotluse juurde on lisatud:

1. Ärihoone Muu lisa kaart.png (välja antud 18.11.2020)

Ehitusseadustiku § 42 lg 2 kohaselt otsustab omavalitsus keskkonnamõju hindamise algatamise vajaduse. Kavandataav ehitustegevus ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanjuhtimissüsteemi 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.“

Rakvere mnt 15 katastriüksuse kaasomanikud on Ivo Veiert, Agu Trofimov ja Evely Heinberk, katastriüksuse sihtotstarve on ärimaa 100%, pindala 1262,0 m<sup>2</sup>. Kinnistul on järgmised kitsendused: paiknemine Haljala aleviku tiheasustusosalal; paiknemine maardlal (Eesti-Haljala uuringuväli); paiknemine avalikult kasutatava tee ( asub riigitee nr 17177 Haljala – Käsmu) kaitsevööndis ja sellel on elektrimaakaabliliin ning elektripaigaldise kaitsevöönd;

Maaamet on andnud 25.11.2020 projekteerimistingimuste menetluses andnud kooskõlastuse.

Maa-amet 25.11.2020 kirjas nr 6-3/20/17145-2 lubab ärihoone ümberehitamist ja parkimiskorralduse lahendamist maardla alal Lääne-Viru maakonnas Haljala vallas Haljala alevikus Rakvere mnt 15 katastriüksusel (tunnus 19002:003:0580) vastavalt projekteerimistingimuste taotluses nr 2011002/13549, menetlus nr 238550 esitatule.

Maanteeamet on andnud 25.11.2020 projekteerimistingimuste menetluses tingimisi kooskõlastuse.

Oma 24.11.2020 kirjas nr 15-2/2054009-2 on Maanteeamet välja toonud:

„Olete esitanud Maanteeametile kooskõlastamiseks Ida-Viru maakonna Haljala valla Haljala aleviku Rakvere mnt 15 kinnistu (katastritunnus 19002:003:0580) projekteerimistingimuste eelnõu (menetlus nr 238550).

Kinnistu asub riigitee nr 17177 Haljala-Käsmu km 0,35-0,41 kaitsevööndis.

Projekteerimistingimustega soovitakse luua eeldused ärihoone rajamiseks.

Lähtudes ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 70 lg 3, kooskõlastame projekteerimistingimuste eelnõu tingimusel, et eelnõud täiendatakse järgnevate märkustega.

Projekti asendiplaanile kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane teekaitsevöönd.

1. Kanda joonistele ehitiste (hoone, piire, parkla vms) kaugus riigitee äärmise sõiduraja välimisest servast.

2. Riigitee kaitsevööndis on keelatud EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1 nimetatud tegevused, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Antud riigitee lõigu teekaitsevööndis puudub selge hoonestusjoon, mistõttu me ei anna nõusolekut ehitada ehitusloakohustuslikku hoonet 10m teekaitsevööndisse.

3. Projektis kasutada riikliku teeregistri (<http://teeregister.riik.ee>) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.

4. Juurdepääs kavandada olemasolevate juurdepääsude kaudu riigitee km 0,347 ja 0,401.

5. Joonistele kanda (ja seletuskirjas kirjeldada) ristumiskoha nähtavuskolmnurk ja riigitee külgnähtavus ning vaba ruumi nõue vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maantee projekteeerimisnormid“ punkt 5.2.7, tabelid 2.14 ja 2.17 lähtetasemel rahuldav.

6. Parkimine lahendada kinnistuseselt ning riigiteel parkimist, sh manööverdamist, mitte ette näha. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad.

7. Lähtuvalt asjaolust, et projektiga hõlmatav ala ulatub riigitee kaitsevööndisse, tuleb projekti koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb projekti koostamisel hinnata ning vajadusel võtta tarvitusele meetmed häiringute leevendamiseks.

Projekti seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatavad leevendusmeetmed ning lisada selgitus, et tee omanik (Maanteeamet) on projekti koostajat teavitanud liiklusest põhjustatud häiringutest ning ei võta kohustusi rakendada meetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks projektiga käsitletaval alal. Projekti seletuskirjas märkida, et kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

8. Projekti joonistel näidata projekteeritaval alal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ja muu taristu. Tehnovõrke, sh kaitsevööndeid, riigitee alusele maaüksusele mitte kavandada. Juhul kui kavandatakse riigiteega ristuvaid tehnovõrke, tuleb need kavandada kinnisel meetodil.

9. Projekti koosseisus kirjeldada ja näidata joonistel projektala sademevete ärajuhtimise lahendused. Seejuures ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.

10. Projekti aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab projekti koostada ja kontrollida.

11. Maanteeamet ei võta kohustusi projektiga seotud rajatiste väljaehitamiseks“.

Ehitusseadustiku § 26 lg 2 punkt 2 alusel ning lähtudes Ivo Veerti taotlustest ja Haljala Vallavalitsuse ehitusspetsialist Heldur Veidenbaumi ettepanekutest

### **annab Haljala Vallavalitsus k o r r a l d u s e:**

1. Määrata projekteerimistingimused ehitusprojekti koostamiseks alljärgnevalt:

1.1 ÜLDANDMED

1.1.1 Katastriüksuse aadress: Haljala alevik, Rakvere mnt 15;

1.1.2 Katastritunnus: 19002:003:0580;

1.1.3 Omandivorm: eraomand;

- 1.1.4 Maakasutuse sihtotstarve: ärimaa 100%;
- 1.1.5 Katastriüksuse pindala: 1262,0 m<sup>2</sup>;
- 1.1.6 Kavandatav ehitustegevus: ärihoone ümberehitamine/rekonstrueerimine ja parkimise lahendamine;
- 1.1.7 Ehitise kasutamise otstarve: 12319 muu kaubandushoone, 12129 muu lühiajalise majutuse hoone.

## 1.2 LÄHTEANDMED

- 1.2.1 Projekteerimistingimuste 18.11.2020 taotlus nr 2011002/13549;
- 1.2.2 Haljala Vallavolikogu 18.05.2010 määrusega nr 10 kehtestatud Haljala valla üldplaneering.

## 1.3 ARHITEKTUURSED JA EHTUSLIKUD NÕUDED PROJEKTEERIMISEKS

- 1.3.1 Asendiplaan esitada geodeetilisel alusplaani M1:500;
- 1.3.2 Ehitise asukoht krundil: hoone paigutus praegusel asukohal; arvestades kitsendusi; ehitusjoont; Maanteeameti tingimusi;
- 1.3.3 Ehitise arhitektuurne lahendus: lähtuda antud piirkonna iseloomulikust arhitektuurist/ehitustraditsioonist/hoonestuslaadist ja olemasolevast hoonest (hoone pikkus, laius ja kõrgus jäävad olemasolevad);
- 1.3.4 Katusekalle: 0-15 kraadi;
- 1.3.5 Ehitise maapealsete korruste arv 3 täiskorrust;
- 1.3.6 Välisviimistlus: kasutada traditsioonilisi ja looduslikke materjale, keelatud on kasutada imiteerivaid materjale.

## 1.4 INSENER-TEHNILISED NÕUDED PROJEKTEERIMISEKS

- 1.4.1 Tuleohutus: tagada ehitise vastavus tuleohutusnõuetele;
- 1.4.2 Tuleohutusnõuded: aluseks võtta siseministri 30.03.2017 määrus nr.17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

## 1.5 NÕUDED HEAKORRASTUSELE

- 1.5.1 Mahasõit, teed, parkimine: lahendada projekti koosseisus, arvestades Maanteeameti tingimusi;
- 1.5.2 Haljastus: lahendada projekti koosseisus, säilitada või istutada vähemalt 3 okaspuud;
- 1.5.3 Piirdeaed: säilitada, lahendada projekti koosseisus;
- 1.5.4 Vihmaveed immutada oma krundil;
- 1.5.5 Veevarustus ja kanalisatsioon: lahendada projekti koosseisus;
- 1.5.6 Elekter/side/nõrkvool: lahendada projekti koosseisus;
- 1.5.7 Soojus- ja küttevastustus: lahendada projekti koosseisus;
- 1.5.8 Ventilatsioon: lahendada projekti koosseisus;
- 1.5.9 Jäätmete (kaasaarvatud ehitusjäätmete) käitlemine: lahendada projekti koosseisus vastavalt Haljala valla jäätmehoolduseeskirjale;

## 1.6 MUUD NIMETAMATA NÕUDED

- 1.6.1 Projekteerija tellib kõik vajalikud uuringud;
- 1.6.2 Projekteerimisel tuleb arvestada kinnistul lasuvate piirangute ja kitsendustega;
- 1.6.3 Projekti vajalikud kooskõlastused: Päästeamet, Maanteeamet, tehnovõrkude valdajad.

## 1.7 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS

- 1.7.1 Projekt peab olema koostatud või kontrollitud vastavates projekteerimistöodes pädeva isiku poolt;
- 1.7.2 Projekt koostada vastavalt ehitusprojektile kehtestatud nõuetele (Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“; EVS 932:2017; kehtivatele projekteerimismormidele; Haljala valla üldplaneeringule; Eesti Vabariigi õigusaktidele; standarditele; Hea ehitustava).

## 2. PROJEKTEERIMISTINGIMUSTE KEHTIVUS

- 2.1 Projekteerimistingimused kehtivad viis aastat.

## 3. EHITUSLOA SAAMISEKS EHITUSPROJEKTI ESITAMINE

- 3.1 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](http://www.ehr.ee)) Haljala Vallavalitsusele;
- 3.2 Ehitusloa taotlemiseks tuleb täita ametkondade ja tehnovõrkude valdajate nõuded; ehitusprojekti kooskõlastused menetleda läbi Ehitisregistri, vajadusel taotleja hangib tarvilikud kooskõlastused ning kannab kõik kulud;
- 3.3 Mitteelamu ja seda teenindava rajatise ehitusloa taotluse läbivaatamise eest tasuda riigilõivu 250 eurot Haljala Vallavalitsuse arvele SEB Pank EE291010502009480009 või Swedbank EE492200221011363010.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
5. Korralduse peale võib esitada haldusmenetluse seaduse alusel vaide Haljala Vallavalitsusele (asukohaga Mere tn 6, Võsu alevik) või halduskohtumenetluse seadustiku alusel kaebuse Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajale (Kooli tn 2, Jõhvi) 30 päeva jooksul korralduse saamise päevast arvates.

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Ivar Lilleberg  
vallavanem

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Riina Must  
vallasekretär