



VAIVARA VALLAVALITSUS

K O R R A L D U S

Sinimäe

16. juuni 2015

Projekteerimistingimuste määramine uue kõrvalhoone püstitamiseks Kaevu maaüksusel Arumäe külas Vaivara vallas

25. novembril 2014 esitas _____ projekteerimistingimuste taotluse uue kõrvalhoone püstitamiseks _____ maaüksusel Arumäe külas Vaivara vallas (registreeritud vallavalitsuse kantseleis numbriga _____).

Projekteerimistingimuste taotluse läbivaatamine

Taotluse kohaselt soovib taotleja projekteerida ja püstitada õuemaal lammutatud lauda asemele uue kõrvalhoone pikkusega ca 50 meetrit ja laiusega ca 5,5 meetrit (hoonealune pind umbes 275 m²), kõrgusega kuni 6,0 meetrit olemasolevast maapinnast temale kuuluval Kaevu kinnistul (katastritunnus _____, kinnistusraamatu registriosa number _____) Arumäe külas Vaivara vallas.

Projekteerimistingimuste taotlusele on lisatud 08.12.2014 FIE _____ poolt koostatud geodeetiline alusplaan, millel on märgitud õuema piir ja paiknevad õuemaal ehitised: sh elamu, kelder ja pooleli ehitatud (ehitusloata alustatud) kõrvalhoone (ehitisealuse pinnaga umbes 97 m²).

Samuti taotlusele on lisatud 13.02.2001 koostatud katastriüksuse plaan M1:5000, mis on registreeritud Maa-ameti Ida-Viru maakatastris 19.11.2001. Maaüksuse üldpindala on 16,81 ha, sealhulgas haritav maa 12,11 ha, looduslik rohumaa 0,39 ha, metsamaa 3,79 ha, õuema 0,21 ha, sh ehitiste all 367 m² ja muu maa 0,31 ha. Maakasutuse sihtotstarbeks on 100% maatulundusmaa.

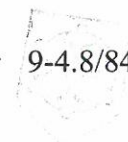
Vaivara vallavalitsus on kontrollinud avalikust Ehitisregistrist andmeid ning tuvastanud, et Kaevu maaüksusel asuvad elamu (ehitisealuse pindalaga 176,8 m²) ja kelder (ehitisealuse pindalaga 36,0 m²). Laut (ehitisregistri kood 102019033) on lammutatud 03.12.2014 väljastatud kirjaliku nõusoleku nr 1412199/00057 (Vaivara Vallavalitsuse 2. detsembri 2014 korralduse nr 251 „*Kirjaliku nõusoleku andmine Vaivara vallas Arumäe külas Kaevu maaüksusel asuva lauda täielikuks lammutamiseks*“) alusel.

Projekteerimistingimuste taotluse menetlemisel ilmnes, et kinnistul asub Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse andmetel puurkaev (keskkonnaregistri kood PRK0013560, kaitsevööniga 50m).

Kohapealsel paikvaatlusel 6.10.2014, teostatud ehitusspetsialisti ja keskkonnakaitse-inspektori poolt, tuvastatud, et Maa-ameti kaardirakenduses märgitud asukohas antud kinnistul puurkaevu ei asu.

01.12.2014 esitas kinnistu omanik avalduse (registreeritud vallavalitsuse kantseleis numbriga 9-4.8/1840), et kinnistul tegelikult puurkaevu ei asu. Teostatud paikvaatluse käigus oli kinnitatud puurkaevu puudumist märgitud asukohas.

29.05.2015 esitas Vaivara Vallavalitsus Keskkonnaametile taotluse (kiri nr 9-4.8/841) keskkonnaregistrisse kantud puurkaevude andmete parandamiseks.



11.06.2015 Keskkonnaregistrisse kantud puurkaevu/puuraugu andmed parandati, uute koordinaatide järgi) on puurkaevu (keskkonnaregistri kood) asukoht Ida-Viru maakond, Vaivara vald, Arumäe küla, (katastritunnus) ja puurkaevu sanitaarkaitseala vähendatud kuni 10meetriini.

(Veeseaduse¹ § 28 lg 4 punkt 1 Keskkonnaamet võib määrata veehaarde sanitaarkaitseala ulatuseks: „10 meetrit puurkaevust, kui vett võetakse põhjaveekihi alla 10 kuupmeetri ööpäevas ja kasutatakse kuni 50 inimese vajaduseks“).

Faktilised asjaolud ja kaalutlused

Vaivara Vallavalitsusele teadaolevalt ei ole antud] maaüksusele (katastritunnus) Arumäe külas Vaivara vallas ehitise püstitamiseks ehitusluba ehitusseaduse § 22 tähenduses. Ehitise omanik ei taganud enne ehitamise alustamist ehitusloa olemasolu, millega ta on eiranud EhS § 29 lõikes 1 sätestatud ehitise omaniku kohustusi „enne ehitamise alustamist ehitusloa olemasolu, kui ehitusluba on nõutav“.

Eelpooltoodust ilmneb, et EhS-s sätestatud nõuete täitmata jätmise tõttu on maaüksusel **toimuv ehitustegevus omavoliline.**

Käesoleval ajal on ehitustegevus peatatud Vaivara Vallavalitsuse ehitusspetsialisti poolt 6.10.2014 tehtud suuliselt ettekirjutuse alusel ja omanik tegeleb ehitamise õiguspäraseks jätkamiseks kohustuslike toimingutega.

Seoses sellega taotleb kinnistu omanik projekteerimistingimusi uue kõrvalhoone püstitamiseks juba ehitamisega alustatud hoonele.

Kaevu maaüksus asub valla üldplaneeringu (kehtestatud Vaivara Vallavolikogu 26.08.2010 määrusega nr 11) kohaselt hajaasustusalala arengupiirkonnas, mis on märgitud üldplaneeringu kaardil tähisega H. H tähistab Vaivara valla üldplaneeringus ala, mis on mõeldud metsade, põldude, talude ning hajaasustusviisil väikeste äri- või tootmiskomplekside jaoks .

Vaivara valla üldplaneeringu seletuskirja punkti 2.2.3.6 kohaselt tuleb hajaasustusalala arengupiirkonnas ehitamiseks järgida järgmisi reegleid: „on lubatud ehitada üks elamu- või talukompleks kinnistu kohta, ilma detailplaneeringuta kui kinnistu suurus on vähemalt 2 ha ja rohealal 3ha. Alla 3ha suurusel kinnistul ei ole lubatud hooneid ehitada ilma detailplaneeringuta, kuid sellisel juhul ei tohi kinnistule ette näha enam kui ühte üksikelamut ja selle juurde kuuluvaid abihooneid. Hajaasustuses enne Vaivara valla üldplaneeringu kehtestamist olemas olnud maaüksusele või elamukrundile on lubatud ehitada üks ühepereelamu ja selle juurde kuuluvad kuni 3 abihoonet“.

Samuti lähtuvalt Vaivara valla üldplaneeringu seletuskirja punkt 2.2.4.3 sätestatust „uute elamute, suvilate ja aiamajade ning nende juurde kuuluvate abihoonete ehitamine ei ole lubatud lähemale kui 7,5 m maaüksuse piirist, kui kehtiva detailplaneeringuga ei ole määratud teisti või kui piirnevate naabermaaüksuste omanikud ei lepi omavahel kokku teisiti“ ja seletuskirja punkti 2.2.4 sätestatust „võib maksimaalne ehitusaluse maa-ala pindala üksikelamut krundil olla kuni 20% krundi pindalast, kui krunt on alla 1 500 m², 12% krundi pindalast, kui krunt on 1 500 kuni 5 000 m² ja kuni 5%, kui krunt on üle 5 000 m² suurune“.

Projekteerimistingimuste taotlusele lisatud geodeetiline plaani kohaselt asub omavolilise ehitamisega alustatud majandushoone krundil jälgides üldplaneeringu nõudeid.

Vaivara valla ehitusmääruse § 20 lõige 7 alusel „ühele krundile võib üldjuhul ehitada kuni kolm hoonet, kui detailplaneering ei sätesta teisiti“.

Antud juhul on Vaivara vallavalitsusel kõik õiguslikud alused väljastada ehitamise õiguspäraseks muutmiseks projekteerimistingimused majandushoone ehitusprojekti koostamiseks. Kaevu maaüksusel (katastritunnus nr 85101:002:0113) Arumäe külas Vaivara vallas.

Lähtudes ehitusseaduse § 19 lõike 1 punktist 2 ja lõigetest 2 ja 3; Vaivara Valla üldplaneeringu (kehtestatud 26.08.2010 Vaivara Vallavolikogu määrusega nr 11) seletuskirja punktist 2.2.3.6; 2.2.4.3, 2.2.4, Vaivara valla ehitumäärusest (kinnitatud Vaivara Vallavolikogu 16.10.2003

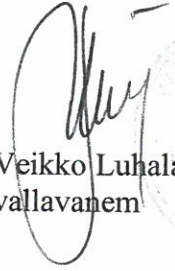
määrusega nr 27) § 3, §22 ja § 23 ning võttes aluseks Pavel Špiganovi's'i, poolt 25.11.2014 esitatud projekteerimistingimuste taotluse nr 7-2.3.1/37,

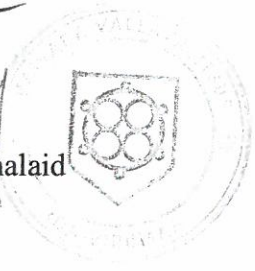
Vaivara Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Määrata projekteerimistingimused lammutatud lauda asemele uue kõrvalhoone püstitamise ehitusprojekti koostamiseks Kaevu maaüksusel katastritunnusega nr 85101:002:0113, asukohaga Arumäe küla, Vaivara vald, Ida-Virumaa vastavalt korralduse lisadele (tingimused projekteerimiseks lisa 1 ja asendiskeem lisa 2).
2. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

Käesolevat korraldust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul haldusakti teatavakstegemisest, esitades vaide Vaivara Vallavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajja haldusmenetluse seadustikus sätestatud korras.


Veikko Luhalaid
vallavanem




Veronika Stepanova
vallasekretär

ÄRAKIRI ÕIGE

Veronika Stepanova
Vallasekretär

16.06.2015

Tingimused projekteerimiseks

Objekt: uue kõrvalhoone püstitamine

1. **Asukoht, tellija:** maaüksus, Arumäe küla, Vaivara vald, maaomanik
(Narva linn, Ida-Viru maakond).
2. **Ehitusala või rajatise asukoht:** maaüksuse katastritunnus nr , maaksuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa, hoonestatud krunt, krundi pind 16,81ha, krundi asukoht maaüksus, Arumäe küla, Vaivara vald
3. **Lubatud hoone suurim ehitusalune pind:** kõrvalhoone kuni 300 m², (vt. asendiskeem - korralduse lisa 2). Maksimaalne ehitisealuse maa-ala pindala krundil võib olla kuni 5% krundi pindalast.
4. **Katusekalle, katuseharja suund, katuse tüüp:** katuseharja suund orienteerida risti või paralleelselt krundi tänavapoolse küljega, katusekalle 20-45 kraadi, katuse tüüp viilkatus.
5. **Hoonete lubatud suurim kõrgus:** - kõrvalhoonete maksimaalne kõrgus mitte üle 7,5 meetrit olemasolevast maapinnast.
6. **Ehitise kasutamise otstarve:** kõrvalhoone kasutamise otstarve kood – 12744 Elamu, kooli vms abihoone
7. **Rajatise olulised tehnilised (piir)näitajad:** puuduvad.
8. **Fassaadi ja katusematerjalid:** hoone viimistlemiseks kasutada sobivaid naturaalseid materjale nagu puit, kivi, metall, krohv vastavalt projekteeritava ehitise tulepüsivusele. Mitte kasutada naturaalseid materjale imiteeritavaid materjale nagu PVC-woodrilaud, puiduimitatsiooniga PVC-aknad jmt.
Katusekatteks kasutada asbestivaba tsementkiudplaati, katuseplekki vmt.
9. **Muinsuskaitse ja miljööväärtusliku hoonestusalaga seotud nõuded:** puuduvad
10. **Piirete iseloom, materjal:** projekteerimisel analüüsida piirde vajalikuks. Piirde vajadusel esitada projektis piirde lahendus (asukoht, materjalid, kõrgus, jalgvärv ja/või sõiduvärv ja jm). Piirde projekteerimisel arvestada Vaivara Vallavolikogu 26.08.2010 määrusega nr 11 „Vaivara valla üldplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud valla üldplaneeringu seletuskirja punktis 2.2.7.1 ning Vaivara Vallavolikogu 16.10.2003 määrusega nr 27 „Vaivara valla ehitusmääruse kinnitamine“ kinnitatud ehitusmääruse § 20 sätestatud nõudeid.
11. **Haljastus ja heakorranõuded:** projektis esitada lahendus projekteeritava rajatise lähikümbruse haljastamiseks ning sätestada heakorra nõuded arvestades Vaivara Vallavolikogu 20.02.2003 määrusega nr 6 „Heakorraeeskirja kehtestamine“ sätestatud, samuti Vallavolikogu 26.08.2010 määrusega nr 11 „Vaivara valla üldplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud valla üldplaneeringu seletuskirja punktis 2.2.7.3 ning Vaivara Vallavolikogu 16.10.2003 määrusega nr 27 „Vaivara valla ehitusmääruse kinnitamine“ kinnitatud ehitusmääruse § 24 sätestatud nõudeid.
12. **Ehitusjäätmete käitlemine:** projekteerimisel lähtuda Vaivara Vallavolikogu 25.10.2007 määruse nr 45 „Vaivara valla jäätmehoolduseeskiri“ 7. peatükis „Ehitus ja lammutusjäätmete käitlemise nõuded“ sätestatust.
13. **Isikud, kellega projekt tuleb kooskõlastada:** päästeteenistusega, rahvatervise seaduse §-s 12 nimetatud ehitiste puhul tervisekaitsetalitusega; riikliku muinsuskaitse all olevate või muinsuskaitsealal või kaitsetsoonis asuvate ehitiste puhul Muinsuskaitseametiga; looduskaitsealal või kaitsealuse objekti kaitsetsoonis paiknevate ehitiste puhul kaitseala

valitsejaga; Keskkonnaametiga Viru regiooni, teede ja tehnovõrkude ning muude kaitsetsoone omavate objektide kaitsetsoonidesse rajatavate ehitiste puhul objektide omanike või valdajatega; asjaõigusseaduses sätestatud naabrusõigusi kitsendavate ehitise puhul naabriga.

14. Keskkonnamõju hindamise vajadus: keskkonnamõju hindamise vajadus puudub, projektis esitada keskkonnamõju meetmed.

15. Projekteerimistingimused kehtivad: 2-aastat.

16. Täiendavad tingimused: puuduvad

17. Projekti koostamisel juhinduda Eesti kehtivatest seadustest, standarditest:

- Projekteerimine teostada Vaivara valla üldplaneeringu, koostaja Põyru Entec AS, kehtestatud Vaivara Vallavolikogu 26.08.2010 määrusega nr 11 "Vaivara valla üldplaneeringu kehtestamine" alusel;
- Künka maaüksuse detailplaneeringu, mis on kehtestatud Vaivara Vallavolikogu 19.10.2006.a otsusega nr 65;
- Vaivara Vallavolikogu kinnitatud 16.10.2003.a määrus nr 27 „Vaivara valla ehitismääruse kinnitamine”;
- Majandus ja Kommunikatsiooniministri kehtestatud 25.09.2009.a määrus 67 „Nõuded ehitusprojektile”;
- Ehitiste tuleohutus. Osa 1. Üldeeskiri. Eesti projekteerimisnormid EPN 10.1.;
- Eesti Standard EVS 811:2012 „Hoone ehitusprojekt”;
- Eesti Standard EVS 865-1:2013 „Hoone ehitusprojekti kirjeldus. Osa 1. Eelprojekti seletuskiri”;
- Eesti Standard EVS 865-2:2014 „Ehitusprojekti kirjeldus. Osa 2. Põhiprojekti seletuskiri”;
- "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja pindade arvestamise alused" (kehtestatud Majandus ja Kommunikatsiooniministri 01.10.2014 määrusega nr 84).

ÄRAKIRI ÕIGE

Veronika Stepanova
Vallasekretär

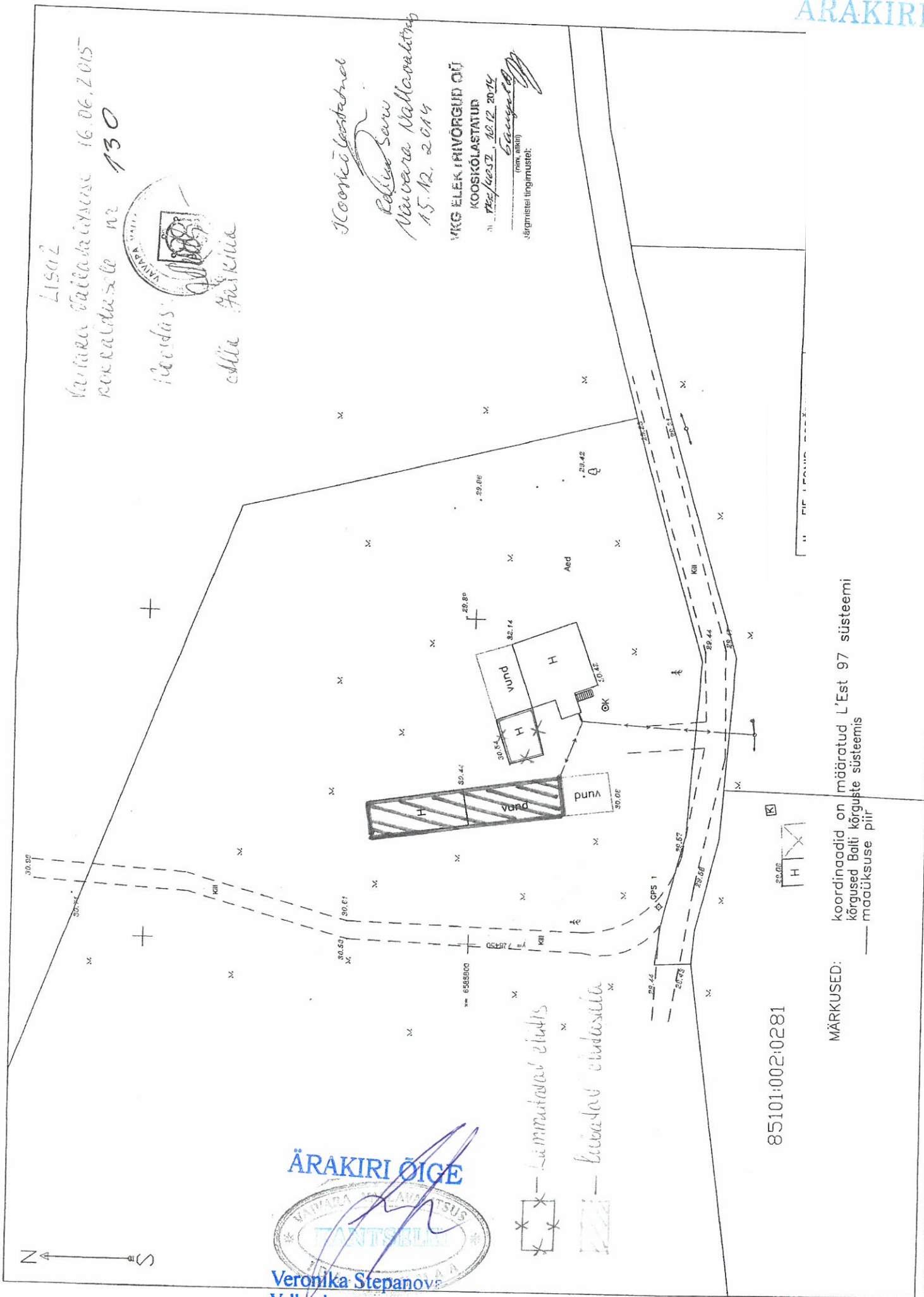
16.06.2015

Lisa 2
 Muutata planeet 16.06.2015
 Rekordisale nr 130



Koostöölastatud
 Põlvamaa
 Muutata planeet
 15.12.2014

VKG ELEKTRIVÕRGU OÜ
 KOOSTÖÖLASTATUD
 15.12.2014
 (Maa- ja metsamajandusminister)
 Järgmistel tingimustel:



ÄRAKIRI OIGE
 Veronika Stepanov
 Vallasekretär
 16.06.2015

— Lammakalad elutis
 — Lammakalad elutis

85101:002:0281

MÄRKUSED: koordinaadid on määratud L'Est 97 süsteemi
 kõrgused Balti kõrguste süsteemis
 — maaüksuse piir

