

## EHITUS- JA PLANEERIMISOSAKONNA JUHATAJA KÄSKKIRI

Taebbla

04.03.2025 nr 7-7/25-74

### **Projekteerimistingimuste andmine katastriüksusele Mereääre üksikelamu koos abihoonega püstitamiseks**

Esitati projekteerimistingimuste taotlus nr 2511002/01249 üksikelamu koos abihoonega püstitamiseks katastriüksusele 52001:003:0070 Mereääre Riguldi küla / Rickul.

Mereääre katastriüksus on 59505 m<sup>2</sup> pindalaga maatulundusmaa sihtotstarbega hoonestamata kinnistu Harju-Risti-Riguldi-Võntküla maantee ääres, mis ulatub ranna piiranguvööndi. Katastriüksuse keskosale on kavas püstitada üksikelamu koos abihoonega.

Üldplaneeringu alusel on antud katastriüksus hajaasustuse piirkonnas ja ehitusõigus antakse projekteerimistingimustega.

Maa-ameti kitsenduste kaardi alusel põhjustavad maaüksusel kitsendusi:

Ranna ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd.

Keskkonnaamet esitas 13.02.2025 arvamuse:

1. Mereääre kinnistu jääb osaliselt Lääne-Nigula valla üldplaneeringuga määratud rohevõrgustiku koridori alale. Lääne-Nigula valla üldplaneeringus on toodud: „Rohevõrgustiku koridoridele ehitamisel peab koridori alaga risti suunas säilima vähemalt 50 m laiune katkematu koridori riba (vahekaugus nt hoonete, tarastatud õuealade jms vahel). Eeltoodud koridori laiuse vähendamisi ei tohi koridori pikisuunal lubada tihedamini kui 200 m“. Projekteerimistingimustega määratud hoonestusala asukoht asub rohekoridorist väljaspool. Kuna Mereääre kinnistu jääb siiski osaliselt rohevõrgustiku alale, tuleb arvestada Lääne-Nigula üldplaneeringus tooduga. Lääne-Nigula üldplaneeringu kohaselt et tagada hajaasustusele omane avatud maastik ja ulukite vaba liikumine, ei tohi roheline võrgustiku alal aiaga piiratud õueala suurus ületada 0,4 ha
2. Ühe tingimusena on toodud, et soovitatav on rajada naabritega ühine puurkaev. Märkime, et kohalik omavalitsus peab kooskõlastama puurkaevu või -augu ehitusloa taotluse Keskkonnaametiga (ehitusseadustik § 126 lg 1).
3. Projekteerimistingimuste taotluse nr 2511002/01249 ja taotluse nr 2511002/01255 juurde on koostatud ühine keskkonnamõju hindamise (KMH) eelhindang. Juhime tähelepanu, et eelhindang koostatakse vajadusel tegevusloa (milleks on nt ehitusloa) menetluse etapis. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 7 kohaselt projekteerimistingimused ei ole tegevusloa.
4. Koostatud KMH eelhindangu andmise aluseks on võetud KeHJS § 6 lg 2 p 22. Vastavalt KeHJS § 6 lõike 4 alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 15 p 8 alusel tuleb anda KMH vajalikkuse eelhindang tegevuse korral, mis ei ole otseselt seotud ala kaitsekorraldusega või ei ole selleks otseselt vajalik, kuid mis võib üksi või koostoimes muu tegevusega eeldatavalt mõjutada Natura 2000 võrgustiku ala või kaitstavat loodusobjekti. Juhime tähelepanu, et eelhindangu koostamisel tuleb lähtuda KeHJS §-s 6 toodud kriteeriumitest, sealhulgas KeHJS § 6 lg 5 kohaselt kehtestab käesoleva seaduse § 6 lõigetes 2 ja 2' nimetatud eelhindangu sisu täpsustatud nõuded valdkonna eest

vastutav minister määrusega . Hetkel on eelhindang väga napisõnaline ning eelhindang ei kajasta kõiki keskkonnaministri 16.08.2017 määrusega nr 31 kehtestatud nõudeid ja vajab täiendamist. KMH eelhindangu koostamisel tegevusloa menetluse etapis palume lähtuda Keskkonnaameti kodulehel olevatest juhenditest.

5. KeHJS § 11 lg 22 alusel enne käesoleva seaduse § 6 lõikes 2 nimetatud valdkondade tegevuse KMH vajalikkuse üle otsustamist peab otsustaja küsima seisukohta kõigilt asjaomastelt asutustelt, esitades neile seisukoha võtmiseks eelhindangu ning KMH algatamise või algatamata jätmise otsuse eelnõu.

Kitsendusi katastriüksusel põhjustab avalikult kasutatava tee kaitsevöönd. Transpordiamet kooskõlastas projekteerimistingimuste eelnõu 25.02.2025 kirjaga nr 7.1-2/25/2261-2 tingimustega:

Lähtudes ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 70 lg 3 ja § 99 lg 3 kooskõlastame projekteerimistingimuste eelnõu tingimusel, et eelnõud täiendatakse järgnevate märkustega haldusaktile.

1. Projekti asendiplaanile kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane tee kaitsevöönd.

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

3. 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 Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Antud riigitee lõigul ei ole väljakujunenud hoonetusjoont, mistõttu me ei anna nõusolekut ehitada ehitusloakohustuslikku hoonet teekaitsevööndisse.

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

5. Riigitee alusele maale ulatuv ristumiskoht kuulub riigitee koosseisu, mille osas omaniku ülesandeid täidab Transpordiamet. See tähendab, et uue ristumiskoha rajamine riigiteele (sh asukoha valik) saab toimuda üksnes kokkuleppel Transpordiametiga ning kooskõlas meie poolt esitatud nõuetega. Juurdepääsuks riigiteele ristumiskoha rajamisel lähtuda kirja lisast 1.

6. Joonistele kanda (ja seletuskirjas kirjeldada) kliimaministri 17.11.2023 määruse nr 71 „Tee projekteerimise normid“ lisa 1 tabeli 18 ja lisa 2 joonise 8 kohased nähtavuskolmnurgad, milles ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vms rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2).

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

8. Lähtuvalt asjaolust, et projektiga hõlmatav ala ulatub riigitee kaitsevööndisse, tuleb projekti koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Projekti seletuskirja lisada selgitus, et tee omanik (Transpordiamet) on projekti koostajat teavitanud liiklusest põhjustatud häiringutest ega võta endale kohustusi riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks projektiga käsitletaval alal. Seletuskirjas märkida, et kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

9. Projekti joonistel näidata projekteeritaval alal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ja muu taristu. Tehnovõrke, sh kaitsevööndeid, riigitee alusele maaüksusele mitte kavandada. Kui kavandatakse riigiteega ristuvaid tehnovõrke, siis

tuleb lahendada nende rajamine kinnisel meetodil. Omapuhasti rajamisel arvestada 31.07.2019 määruse nr 31 „Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“ nõuetega.

10. Projekti koosseisus kirjeldada ja näidata joonistel projektala sademevee ärajuhtimise lahendused. Sademevett ei tohi üldjuhul juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.

11. Projekti aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab projekti koostada ja kontrollida. Kõik projektiga kavandatu (sademeveesüsteemid, liikluslahendused vms) peab jääma mõõdistatud alusele. Nähtavuskolmnurkade kujutamiseks võib kasutada Maa-ameti väljavõtet.

12. Transpordiamet ei võta kohustusi projektiga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Kooskõlastus kehtib kaks aastat kirja välja andmise kuupäevast. Kui projekteerimistingimusi ei ole selleks ajaks välja antud, siis palume meid kaasata uuesti menetlusse. Lähtudes EhS § 31 lõikest 5 palume meid informeerida sellest, kui jätate ülaltoodud märkused arvestamata.

Katastriüksusel põhjustab kitsendusi Imatra Elekter AS kuuluv elektripaigaldis. Imatra Elekter AS nõustus projekteerimistingimuste eelnõuga lisades: Õhuliini alla ja kaitsevööndisse hoone ehitamine ei ole lubatud. Kaitsevööndis tegutsemiseks kooskõlastada Imatra Elekter AS-ga täiendavalt töö- või põhiprojekti joonised. Vastavalt Ehitusseadustiku §70 lõige 2 punkt 1 on elektripaigaldise kaitsevööndis keelatud ohustada ehitist või selle korrakohast kasutamist. Projekt on võimalik esitada läbi Imatra Elekter AS kodulehe: <https://www.imatraelekter.ee/vorguteenus/kooskolastused/>

Ehitusseadustiku § 26, § 28, § 33, Lääne- Nigula valla üldplaneeringu, Lääne-Nigula Vallavalikogu 27.12.2017 määruse nr 11 “Planeerimiseseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Lääne-Nigula vallas” § 9 lõike 1 punkti 2, § 9 lõike 2 ning taotluse alusel

1. Anda projekteerimistingimused katastriüksusele 52001:003:0070 Mereääre Riguldi küla / Rickul elamu koos abihoonega püstitamiseks (ehitisregistri kood 121436069). Elamud ja temaga seotud muud ehitised peavad jääma väljapoole ranna ehituskeeluvööndit.
2. Projekteerimistingimused kehtivad viis aastat.
3. Ehitustegevus on keelatud enne ehitusloa väljastamist.
4. Projekteerimistingimused väljastatakse ja allkirjastatakse digitaalselt ehitisregistris.
5. Käskkiri jõustub teatavastegemisest.
6. Käesolevat käskkirja on õigus vaidlustada 30 päeva jooksul, arvates päevast, millal valet esitama õigustatud isik käskkirjast teada sai või oleks pidanud teada saama, esitades vaide Lääne-Nigula Vallavalitsusele haldusmenetluse seadusega vaidmenetlusele kehtestatud korras. Käskkirja peale on kaebeõigusega isikul õigus esitada kaebus Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustiku §-s 46 sätestatud tähtaegadel ja halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Heikki Salm

Ehitus- ja planeerimisosakonna juhataja