

Projekteerimistingimused nr 2511802/07708

Haldusakt

Haldusakti andmed

Haldusakti alus	Projekteerimistingimuste taotlus 2511002/15438 (esitatud 06.10.2025)
Haldusakt	Projekteerimistingimused 2511802/07708
Haldusakti kuupäev	13.01.2026
Haldusakti väljaandja	Kambja Vallavalitsus (reg. kood 77000275)
Haldusakti allkirjastaja	TIMO VARIK

Menetluse kokkuvõte

Seisukohad kooskõlastajate, arvamuse avaldatajate ja kaasatute poolt	Projekteerimistingimuste eelnõu kooskõlastas tingimustega Maa- ja Ruumiamet: „Projektalas ei ole riigi omandis olevaid kinnisasju, mille volitatud asutus on Maa- ja Ruumiamet ega maareformi seaduse § 31 lõikes 2 sätestatud maad. Projekti alas ei ole riiklikku geodeetilisse võrku, riiklikku tihendusvõrku, riiklikku kõrgusvõrku ja gravimeetrilisse võrku kuuluvaid geodeetilisi märke, mille osas on töö korraldajaks Maa- ja Ruumiamet. Projekti ala asub maaparandussüsteemi maa-alal ja sellest tulenevalt kooskõlastab Maa- ja Ruumiameti maaparanduse osakond projekteerimistingimuste eelnõu lisatud failis (teenus-2525280) esitatud tingimustel.“. Kambja Vallavalitsus nõustus tingimustega ning lisab need eraldi failiga projekteerimistingimuste koosseisu.
---	--

Avalikustamise kokkuvõte

Reolasoo külas Hansu katastriüksus (katastritunnus 28203:005:0454; pindala 43786 m²; sihtotstarve maatulundusmaa 100%) on hoonestamata. Alal puudub kehtiv detailplaneering.

Ehitusseadustiku § 26 lõike 1 kohaselt on projekteerimistingimused vajalikud ehitusloakohustusliku hoone või olulise avaliku huviga rajatise ehitusprojekti koostamiseks, kui puudub detailplaneeringu koostamise kohustus.

Planeerimisseaduse § 125 lõike 1 kohaselt on detailplaneeringu koostamine on nõutav linnades kui asustusüksustes, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks, olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33 protsendi selle esialgu kavandatud mahust, olulise avaliku huviga rajatise, näiteks staadioni, golfiväljaku, laululava, motoringraja või muu olulise avaliku huviga rajatise püstitamiseks ja olulise ruumilise mõjuga ehitise ehitamiseks, kui olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoht on valitud üldplaneeringuga. Hansu maaüksus ei asu linnas, asustusüksuses, alevis ega alevikus. Sellest tulenevalt kaalub Kambja Vallavalitsus ehitusõiguse andmist üksikelamule ja abihoonetele projekteerimistingimuste menetluse käigus.

Taotletav tegevus on kooskõlas kehtiva Kambja valla üldplaneeringuga endise Kambja valla maaala osas. Üldplaneeringu kohaselt on tegemist hajaasustusalaga ning maakasutuse juhtfunktsiooniks on määramata. Samas Hansu maaüksus asub osaliselt üldplaneeringuga määratud säilitataval metsamaal ja rohelises koridoris. Nimetatud alal ühele katastriüksusele üksikelamu ja abihoone püstitamiseks juhul, kui lähima olemasoleva hoonete kompleksini on üldreeglina vähemalt 250 m, piisab projekteerimistingimuste andmisest. Metsamaa säilitamiseks lubatakse kinnistut katta hoonestusalaga kuni 3000 m².

Taotletav tegevus on kooskõlas kehtiva Kambja valla üldplaneeringuga endise Ülenurme valla territooriumi osas. Üldplaneeringu kohaselt on tegemist hajaasustusalaga ja kinnistu on ümbritsetud kolmest hoonestamata ja ühest hoonestatud maatulundusmaast ning transpordimaast.

Kambja Vallavalitsus leiab, et ehitusõiguse määramine projekteerimistingimustega on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga ja ehitusseadustikuga (§ 26 lg 1 ja 2).

Ehitusseadustiku § 31 lõike 4 punkti 2 kohaselt esitatakse projekteerimistingimuste eelnõu vajaduse korral arvamuse avaldamiseks asutusele või isikule, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitise või ehitamine puudutada. Kambja Vallavalitsus kaasas projekteerimistingimuste menetlusse Hansu maaüksuse omaniku ja piirinaabrid, keda uued antavad tingimused otseselt või kaudselt mõjutavad. Kambja Vallavalitsus koostas projekteerimistingimuste eelnõu ning edastas arvamuse avaldamiseks. Arvamuse avaldamise tähtajaks määrati 01.12.2025. Etteantud perioodil nõustus tingimuste andmisega kaks maaomanikku, teised arvamust ei avaldanud.

Projekteerimistingimuste eelnõu kooskõlastas tingimustega Maa- ja Ruumiamet: „Projektalas ei ole riigi omandis olevaid kinnisasju, mille volitatud asutus on Maa- ja Ruumiamet ega maareformi seaduse § 31 lõikes 2 sätestatud maad. Projekti alas ei ole riiklikku geodeetilisse võrku, riiklikku tihendusvõrku, riiklikku kõrgusvõrku ja gravimeetrilisse võrku kuuluvaid geodeetilisi märke, mille osas on töö korraldajaks Maa- ja Ruumiamet. Projekti ala asub maaparandussüsteemi maa-alal ja sellest tulenevalt kooskõlastab Maa- ja Ruumiameti maaparanduse osakond projekteerimistingimuste eelnõu lisatud failis (teenus-2525280) esitatud tingimustel.“. Kambja Vallavalitsus nõustus tingimustega ning lisab need eraldi failiga projekteerimistingimuste koosseisu.

Projekteerimistingimuste vastavuse kontrollimisel on tehtud kindlaks, et puuduvad projekteerimistingimustega seonduvad projekteerimistingimuste andmisest keeldumise alused ja projekteerimisõiguse andmine määratud otstarbel ei too kaasa kolmandate isikute õiguste ülemäärast riivet või rikkumist.

Eeltoodu ja ehitusseadustiku § 28, Kambja Vallavolikogu 16.01.2018 määruse nr 14 „Ülesannete delegeerimine“ § 8 lõike 1, Kambja Vallavolikogu 13.11.2018 otsuse nr 51 „Kambja valla üldplaneeringu kehtestamine endise Ülenurme valla territooriumi osas“ ning Kambja Vallavalitsuse 15.06.2023 määruse nr 6 „Ehitusseadustikust tulenevate ülesannete delegeerimine.“ § 1 lõike 1 alusel

Haldusakti kinnitamine

Otsuse originaaliks jääb ehisregistris genereeritud ja allkirjastatud dokument

Haldusakti üldised tingimused

Haldusakti üldised nõuded

Ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda kõikidest Eesti Vabariigis kehtivatest õigusaktidest, standarditest (EVS) ja normidest (EPN). Ehitisele, ehitamisele ja ehitusprojektile esitatavad nõuded on sätestatud 1. juulist 2015 jõustunud ehitusseadustikus.

Ehitusprojekt peab vastama majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015 määrusele nr 97 "Nõuded ehitusprojektile¹", majandus- ja taristuministri 02.07.2015. a määrusele nr 85 "Eluruumile esitatavad nõuded", Eesti standardile EVS 932:2017 „Ehitusprojekt“ ja majandus- ja taristuministri 5. juuni 2015 määrusele nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused", ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018. a määrusele nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“.

Ehitustegevuse ja ehitise täpne kirjeldus koos ehitusprojektiga tuleb esitada ehitusloa menetlusse läbi ehitisregistri. Ehitusloa menetluse jooksul kogutakse vajalikud kooskõlastused ja arvamuse avaldused.

Haldusakti kehtivus

Projekteerimistingimused kehtivad vastavalt ehitusseadustiku §33 juures sätestatule kuni 13.01.2031 (kaasa arvatud).

Haldusakti vaidlustamine

Isikul, kes leiab, et käesoleva haldusaktiga rikutakse tema õigusi, on 30 kalendripäeva jooksul arvates haldusaktist teadasaamisest õigus esitada vaie haldusakti väljastanud asutusele (Kambja Vallavalitsus, Pargi tn 2, Ülenurme alevik, Kambja vald, Tartu maakond, 61714, vald@kambja.ee) või kaebus halduskohtule halduskohtumenetluse seaduses sätestatud korras.

Seotud ehitised

Jrk	Ehitise nimetus	EHR kood	Ehitise aadress
1	Üksikelamu	121446784	Tartu maakond, Kambja vald, Reolasoo küla, Hansu

Ehitis

Ehitise üldinfo

Näitaja	EHR andmed
Ehitise liik	Hoone
Ehitise nimetus	Üksikelamu
Ehitisregistri kood	121446784
Omandi liik	
Kultuuriväärtus	
Kaitsekategooria	
Ehitise seisund	Kavandata
Esmane kasutusaasta	
Esmase kasutuselevõtu aasta on oletuslik	
Ehitise aadress	Tartu maakond, Kambja vald, Reolasoo küla, Hansu

Projekteerimistingimuste põhjendus

Näitaja	Tingimuste andmed
Projekteerimistingimuste andmise alus	Ehitusseadustiku § 26. Projekteerimistingimused detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel
Kavandata tegevus	Ehitise püstitamine
Projekteerimistingimuste vajaduse põhjendus, sh tingimuste andmise alus ja üldine põhjendus, planeeringutest tulenevad nõuded, selgitused ja põhjendused, keskkonna või linnaehituslik analüüs	Ehitusseadustiku § 26 lõike 1 kohaselt on projekteerimistingimused vajalikud ehitusloakohustusliku hoone või olulise avaliku huviga rajatise ehitusprojekti koostamiseks, kui puudub detailplaneeringu koostamise kohustus. Projekteerimistingimuste väljastamisel on arvestatud kuna ja kuidas (jagamine, tagastamine, erastamine, jms) on maaüksus tekkinud, maaüksuse asukohta (juurdepääs avalikult kasutatavale teele, ehitiste sobivus piirkonda, jms), veevarustus ja kanalisatsioonisüsteemi rajamise võimalikkust ning teisi ehitamist puudutavaid kitsendusi.

Näitaja**Tingimuste andmed**

Planeerimisseaduse § 125 lõike 1 kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav linnades kui asustusüksustes, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks, olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33 protsendi selle esialgu kavandatud mahust, olulise avaliku huviga rajatise, näiteks staadioni, golfiväljaku, laululava, motoringraja või muu olulise avaliku huviga rajatise püstitamiseks ja olulise ruumilise mõjuga ehitise ehitamiseks, kui olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoht on valitud üldplaneeringuga. Reolasoo külas Hansu maaüksus ei asu linnas, alevis ega alevikus. Sellest tulenevalt kaalub Kambja Vallavalitsus ehitusõiguse andmist elamu ja abihoonete projekteerimiseks projekteerimistingimuste menetluse käigus.

Taotletav tegevus on kooskõlas kehtiva Kambja valla üldplaneeringuga endise Kambja valla maaala osas. Üldplaneeringu kohaselt on tegemist hajaasustusalaga ning maakasutuse juhtfunktsiooniks on määramata. Samas Hansu maaüksus asub osaliselt üldplaneeringuga määratud säilitataval metsamaal ja rohelises koridoris. Nimetatud alal ühele katastriüksusele üksikelamu ja abihoone püstitamiseks juhul, kui lähima olemasoleva hoonete kompleksini on üldreeglina vähemalt 250 m, piisab projekteerimistingimuste andmisest. Metsamaa säilitamiseks lubatakse kinnistut katta hoonestusalaga kuni 3000 m².

Projekteerimistingimuste vastavuse kontrollimisel on tehtud kindlaks, et puuduvad projekteerimistingimustega seonduvad projekteerimistingimuste andmisest keeldumise alused ja projekteerimisõiguse andmine määratud otstarbel ei too kaasa kolmandate isikute õiguste ülemäärast riivet või rikkumist.

Eeltoodu ja ehitusseadustiku § 28, Kambja Vallavolikogu 16.01.2018 määruse nr 14 „Ülesannete delegeerimine“ § 8 lõike 1, Kambja Vallavolikogu 04.09.2007 määrusega nr 40 „Kambja valla üldplaneeringu kehtestamine endise Kambja valla maaala osas“ ning Kambja Vallavalitsuse 15.06.2023 määruse nr 6 „Ehitusseadustikust tulenevate ülesannete delegeerimine“ § 1 lõike 1 alusel väljastatakse projekteerimistingimused.

Näitaja

Tingimuste andmed

Ehitise kasutamise otstarbed

Kasutamise otstarve

Osakaal

Projekteerimistingimused

Teema	Täpsustus
Kasutamise otstarbe tingimuste selgitus	üksikelamu (11101), abihoone (12744);
Ehitisealune pind (m ²)	kuni 600 m ² (elamu pind maksimaalselt 300 m ² ja abihoone ei tohi olla suurem kui elamu);
Ehitise kõrgus (m)	elamul kuni 9 m maapinnast, abihoonel 7 m maapinnast (abihoone ei tohi olla elamust kõrgem)
Ehitise sügavus (m)	0
Ehitiste arv (tk)	4 (1 üksikelamu, 2 abihoonet, lisaks lubatud 1 kuni 20 m ² ja kuni 5 meetrit kõrge hoone)
Arhitektuurilised, ehituslikud või kujunduslikud tingimused	• Asendiplaan: lahendada kõrguslik sidumine ja vertikaalplaneerimine. Projekti koostamise alusplaaniks võtta olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav digitaalselt mõõdistatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500. Geodeetiline alusplaan peab olema registreeritud Kambja geoarhiivis (geoarhiiv.kambja.ee); • Hoonestusala: hooned peavad asuma väljapool ehituskeelu- ja kaitsevööndeid ja krundi piiridest vähemalt 4 m kaugusel. Hoonestusala maksimaalne suurus on 3000 m² ja hoonestusala peab asuma olemasolevatest hoonete kompleksidest vähemalt 250 m kaugusel – Säilitatav metsamaa, roheline koridor ja hoonestusala tuleb kajastada ehitusprojekti asendiplaanil. • Elamu projekteerimisel tuleb arvestada, et rajatav elamu asub tee mõjuvööndis, kus on tõenäoline normatiive ületavate keskkonnaparameetrite (müra, tolm, vibratsioon) esinemine, olukorra hindamise ning vajadusel leevendavate meetmete rakendamise kohustus ja vastutus on maa omanikul. Kambja Vallavalitsus ei võta kohustusi

Teema**Täpsustus**

normatiive ületavate keskkonnaparameetrite osas. • Rajatava hoone kaugus naaberhoonetest: arvestada tuleohutuskujadega; • Arhitektuur: kaasaegne, kõrgetasemeline, elukeskkonna kvaliteeti parandav, piirkonda sobiv; • Ehitise kasutamise otstarve: üksikelamu (11101), abihoone (12744); • Hoone min tulepüsivuse aste: TP3; • Korruste arv: 1 maapealne; • Soklijoone kõrgus: mitte üle 50 cm; • Räästajoone kõrgus: lahendada projektiga; • Katuse tüüp: elamul viil- ja kelpkatus, elamu küljes olevale hooneosale nt. garaaž lame- või ühepoolse kaldega katus; abihoonel viil-, kelp- või ühepoolse kaldega katus; • Katuse kalle: 25-40 kraadi, elamu küljes olevale hooneosale nt. garaaž võib olla katusekalle ka 0-15 kraadi; • Kohustuslik ehitusjoon: puudub; • Piirete lahendus: lahendada projektiga (kõrgusega kuni 1,5 m, peab olema ažuurne vähemalt 25%). Aia, heki vms piirde kaugus avalikult kasutatavast tee servast minimaalselt 5 meetrit; • Katusekatte materjal: katuseplekk, -kivi, rullmaterjal, bituumensindel, plaatmaterjal; • Välisviimistlus: kivi, puit, krohv, klaas (soovituslikult kombineeritud). Keelatud värvkatteta plekk ja imiteerivad materjalid nt plastikvooder; • Servituudid ja piirangud: täpsustada projektiga. Lisada märkus, et servituutide seadmise korral on kohustus servituudid seada enne ehitusloa taotlemist; • Projekti koosseisus esitada insener-tehniline lahendus vee-, kanalisatsiooni- ja elektrivarustusele ning küttele ja ventilatsioonile. Veevarustuseks lubatud lokaalsed lahendused: salvkaev või puurkaev. Kanalisatsioon lubatud lahendada kogumismahuti või biopuhastiga ja heitvee immutamisega. Joogiveekaevu ja imbsüsteemide planeerimisel arvestada seadustest tulenevate kujadega; Arvestama peab piirinaabrite vee- ja kanalisatsioonilahendustega (tagada asjakohaste seaduste ja määrustest kinnipidamine). • Kambja vallavalitsus ei võta endale kohustust rajada juurdepääsu krundi piirini ega varustada krundi tehnovõrkude liitumispunktidega krundi piiril; • Tuletõrje veevarustus: Kohalik omavalitsus ei võta endale kohustust tagada tuletõrje veevarustust; • Sademevee kanalisatsioon lahendada krundisisiselt; • Ehitusprojekti koostamisel tuleb arvestada Maa- ja Ruumiameti tingimustega; • Ehitusprojekt

Teema	Täpsustus
	koostada vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimisharuldustele ja nõuetele ehitusprojektile (Majandus- ja taristuministri 17.07.2015.a määrus nr 97) ning heale projekteerimistavale. • Kooskõlastused /arvamuse avaldamised/kaasamised: o Päästeameti Lõuna päästkeskus; o Maa- ja Ruumiamet; o Kambja Vallavalitsus; o Isikutega kelle õigusi võib ehitusloa väljastamine puudutada (vajadusel); Objektide (teed, tehnovõrgud jmt) kaitsetsoonidesse rajatavate ehitiste puhul- objekti omanikud.
Ehitusuuringute tegemise vajadus	• Keskkonnamõjude hindamise ja riskianalüüsi läbiviimise vajadus lahendada projektiga.
Haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtted	• Teed, platsid, juurdepääsud, parkimine: parkimine lahendada oma krundil (minimaalselt 3 parkimiskohta). Juurdepääs kinnistule tuleb kooskõlastada Kambja Vallavalitsuse teedespetsialistiga; • Haljastus: Tagada normatiive ületavate keskkonnaparameetrite (müra, tolm, vibratsioon) leevendamiseks vajalikud meetmed; Väljaspool hoonestusala säilitatava metsamaa ulatuses tuleb tagada kõrghaljastus. • Jäätmekäitlus: lahendada normikohaselt ja vastavalt Kambja valla jäätmehoolduseeskirjale (vastu võetud 29.06.2022 nr 12) oma krundil;

Ehitise asukoht

Kuju nr	Näitaja	Tingimuste andmed
1	Kuju liik	Hoonestusala
	Nimetus	Üksikelamu asukoht
	Koordinaadid	1. 6461261.23 660495.14 2. 6461247.85 660478.05 3. 6461243.01 660481.84 4. 6461246.93 660486.85 5. 6461245.39 660488.05 6. 6461244.90 660487.42 7. 6461239.35 660491.77 8. 6461249.31 660504.49 9. 6461254.86 660500.14 10. 6461250.85 660495.02 11. 6461252.39 660493.82 12. 6461256.40 660498.93 13. 6461261.23 660495.14

Ehitisel on 1 kuju

Dokumendid

Dokumendi liik: Muu lisa

Jrk	Faili andmed
1	Faili nr 6.2-2/41762 Faili nimetus Hansu üksikelamu projekteerimistingimuste eelnõu koostöölastamine Fail teenus-2525280.asice Väljaandja/koostaja (kpv) Maa- ja Ruumiamet (26.11.2025) Üleslaadija TIMO VARIK