

Projekteerimistingimused nr 2311802/04474

Haldusakt

Haldusakti andmed

Haldusakti alus	Projekteerimistingimuste taotlus 2311002/09593 (esitatud 28.11.2023)
Haldusakt	Projekteerimistingimused 2311802/04474
Haldusakti kuupäev	28.12.2023
Haldusakti väljaandja	Kambja Vallavalitsus (reg. kood 77000275)
Haldusakti allkirjastaja	ARVED KÜNGAS

Menetluse kokkuvõte

Seisukohad kooskõlastajate, arvamuse avaldajate ja kaasatute poolt	Piirinaabrid arvamusi ja ettepanekuid ei esitanud.
---	--

Avalikustamise kokkuvõte

Kalevi katastriüksuse pindalaga 5010 m² sihtotstarve on maatulundusmaa 100% ja kinnistul hooned puuduvad. Alal puudub kehtiv detailplaneering. Maaomanik soovib ehitada maaüksusele elamu ja kaks abihoonet.

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 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. Kalevi maaüksus ei asu linnas, alevis ega alevikus. Sellest tulenevalt kaalub Kambja Vallavalitsus ehitusõiguse andmist elamule ja abihoonetele projekteerimistingimuste menetluse käigus.

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.

Taotletav tegevus on kooskõlas kehtiva Kambja valla üldplaneeringuga endise Ülenurme valla osas. Üldplaneeringu kohaselt on tegemist hajaasustusalaga ja kinnistu on ümbritsetud ühest hoonestatud maatulundusmaast, kolmest hoonestamata maatulundusmaast ning ühest 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 Kalevi maaüksuse piirinaabrid, keda uued antavad tingimused otseselt või kaudselt mõjutavad. Kambja Vallavalitsus koostas projekteerimistingimuste eelnõu ning edastas arvamuse avaldamiseks. Arvamuse avaldamise tähtajaks määrati 27.12.2023. Etteantud perioodil kooskõlastas Riigimetsa Majandamise Keskus projekteerimistingimused, teised piirinaabrid arvamusi ei esitanud.

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 väljastatakse projekteerimistingimused.

Haldusakti kinnitamine

Otsuse originaaliks jääb ehitisregistris 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 29.12.2028 (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, Kambja vald, Ülenurme alevik, Pargi tn 2, 61714, vald@ylenurme.ee) või kaebus halduskohtule halduskohtumenetluse seaduses sätestatud korras.

Seotud ehitised

Jrk	Ehitise nimetus	EHR kood	Ehitise aadress
1		121415011	Tartu maakond, Kambja vald, Lepiku küla, Kalevi

Ehitis

Ehitise üldinfo

Näitaja	EHR andmed
Ehitise liik	Hoone
Ehitise nimetus	
Ehitisregistri kood	121415011
Omandi liik	
Kultuuriväärtus	
Kaitsekategooria	
Ehitise seisund	Kavandatav
Esmane kasutusaasta	
Esmase kasutuselevõtu aasta on oletuslik	
Ehitise aadress	Tartu maakond, Kambja vald, Lepiku küla, Kalevi

Projekteerimistingimuste põhjendus

Näitaja	Tingimuste andmed
Projekteerimistingimuste andmise alus	Ehitusseadustiku § 26. Projekteerimistingimused detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel
Kavandatav tegevus	Ehitise püstitamine
Projekteerimistingimuste vajaduse põhjendus, sh tingimuste andmise alus ja üldine põhjendus, planeeringutest tulenevad nõuded, selgitused ja põhjendused, keskkonna või linnaehituslik analüüs	Kalevi maaüksus asub hajaasustuspriirkonnas. Elamu ja abihoonete rajamine maaüksusele on kooskõlas Kambja valla üldplaneeringuga endise Ülenurme valla osas. Detailplaneeringu koostamine pole vajalik, sama tulemus saavutatakse projekteerimistingimuste menetlusega. Menetlusse kaasatakse maaüksuse piirinaabrid arvamuse avaldamiseks. Tuleb valida menetlusviis, mis on taotleja jaoks vähem koormavam.

Ehitise kasutamise otstarbed

Kasutamise otstarve	Osakaal
Üksikelamu (11101)	1/1

Projekteerimistingimused

Teema	Täpsustus
Kasutamise otstarbe tingimuste selgitus	Elamu (11101) ja kaks abihoonet (12744)
Ehitisealune pind (m ²)	500
Ehitise kõrgus (m)	9
Ehitiste arv (tk)	3
Arhitektuurilised, ehituslikud või kujunduslikud tingimused	Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused : Hoonete kasutamise otstarve: üksikelamu (11101), abihoone (12744); Hoonestusala: krundi piiridest min 4 meetrit ja asuma väljaspool avalikult kasutatava tee kaitsevööndit. Kui hoonete projekteerimisel jääb naaberkinnistute hoonetega kuja alla 40 m, on vajalik tagada normikohane tuletõrje veevarustus piirkonnas, Kohalik omavalitsus ei võta endale kohustust tagada tuletõrje veevarustust kui hoonete vaheline kaugus (naaberkinnistutel) on alla 40 m; Hooned peavad asuma transpordimaast vähemalt 10 m kaugusel. Elamu projekteerimisel tuleb arvestada, et rajatav elamu asub tee mõjuvööndis, kus on tõenäoline normatiive ületavate keskkonnaparameetrite (müra, tolmu, vibratsioon) esinemine, olukorra hindamine ning vajadusel leevendavate meetmete rakendamise kohustus ja vastutus on maa omanikul. Kambja Vallavalitsus ei võta kohustusi normatiive ületavate keskkonnaparameetrite osas. Hoone lubatud suurim ehitisealune pind: Kuni 500 ruutmeetrit (elamul kuni 300 ruutmeetrit, abihoonetel kokku kuni 200 ruutmeetrit. Abihoone ei tohi olla suurem kui elamu); Hoonete arv: 3 hoonet (1 üksikelamu ja 2 abihoonet); Hoone suurim lubatud kõrgus: elamul kuni 9 m maapinnast, abihoonetel kuni 7 m maapinnast (abihoone ei tohi olla kõrgem kui elamu); Hoone arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused: • Rajatava hoone kaugus naaberhoonetest: arvestada tuleohutuskujadega; • Arhitektuur: kaasaegne, kõrgetasemeline, elukeskkonna kvaliteeti parandav, piirkonda sobiv; • Ehitiste kasutamise otstarbed: üksikelamu (11101), abihoone (12744); • Hoone min tulepüsivuse aste: TP3; • Korruste arv: kuni 2 korrust (teine korrus katusealune); • Soklijoone kõrgus: mitte üle 50 cm; • Räästajoone kõrgus: lahendada projektiga; • Katuse kalle: katusekalle 20-45 kraadi, elamu küljes oleval

Teema**Täpsustus**

hooneosal nt garaaž võib olla katusekalle ka 0-15 kraadi; • Katuse tüüp: elamul viil-, poolkelp- ja kelpkatuse, elamu küljes olevale hooneosale nt garaaž võib olla ka lame- või ühepoolse kaldega katuse; abihoonel viil-, kelp- või ühepoolse kaldega katuse; • Katuse harjajoone suund: lahendada projektiga; • Kohustuslik ehitusjoon: lahendada projektiga; • Piirete lahendus: lahendada projektiga (kõrgusega kuni 1,5 m, peab olema ažuurne vähemalt 25%). Aia, heki vms piirde kaugus avalikult kasutatava tee servast min 5 m; • Katusekatte materjal: katuseplekk, katusekivi, rullmaterjal vms (lahendada projektiga); • Välisviimistlus: kivi, puit, krohv, klaas (soovituslikult kombineeritud). Keelatud värvkatteta plekk ja imiteerivad materjalid (nt plastikvooder); • Servituudid ja piirangud: täpsustada projektiga; • Projekti koosseisus esitada insener-tehniline lahendus vee-, kanalisatsiooni- ja elektrivarustusele ning küttele ja ventilatsioonile. Vee ja kanalisatsiooni puhul on lubatud lokaalsed lahendused (projekteerimisel arvestada keskkonnaministri 08.11.2019.a määrusega nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri-, ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainete piirväärtused¹“, veeseaduse §127 ja keskkonnaministri 31.07.2019 määrusega nr 31 „Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“); • Sademevee kanalisatsioon lahendada krundisiseselt; • Ehitusprojekt koostada vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimisnormidele ja nõuetele ehitusprojektile (Majandus- ja taristuministri 17.07.2015.a määrus nr 97) ning heale projekteerimistavale. • Keskkonnamõjude hindamise ja riskianalüüsi läbiviimise vajadus lahendada projektiga. Kooskõlastused: • Lõuna päästekeskus. • Kambja Vallavalitsus • Isikutega, kelle õigusi võib ehitusloa väljastamine puudutada (vajadusel); Objektide (teed, tehnovõrgud jms) kaitsetsoonidesse rajatavate ehitiste puhul objektide omanikud.

Teema	Täpsustus
Ehitusuuringute tegemise vajadus	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 geoarhiivis (geoarhiiv.kambja.ee);
Haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtted	• Teed, platsid, juurdepääsud, parkimine: parkimine lahendada oma krundil. Mahasõit krundile Kuivakuru-Virumõisa teelt lahendada Marguse katastriüksuse (28301:001:1918) kaudu. Enne ehitusloa väljastamist lisada vastav servituut kinnistusraamatusse. Mahasõidu rajamine kooskõlastada Kambja Vallavalitsuse haldusjuhiga; • Haljastus: põhimõtteline lahendus näidata asendiplaanil; • Jäätmekäitlus: lahendada normikohaselt oma krundil;

Ehitise asukoht

Kuju nr	Näitaja	Tingimuste andmed
1	Kuju liik	Hoonestusala
	Nimetus	
	Koordinaadid	1. 6461738.82 659687.99
		2. 6461713.82 659643.08
		3. 6461673.82 659665.55
		4. 6461696.26 659710.46
		5. 6461738.82 659687.99

Ehitisel on 1 kuju

Dokumendid