



KAMBJA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

... 2026 nr ...

Projekteerimistingimuste andmine

Kambja Vallavalitsusele esitati 18.06.2026 projekteerimistingimuste taotlus (ehitisregistris nr 2611002/05281) Külitse alevikus Kiigemäe tee 3 maaüksusel (kü tunnus 94901:005:0138) asuva hoone ümberehitamiseks ja laiendamiseks üle 33% selle esialgu kavandatud mahust Külitse raamatukogu-külamajaks.

Kiigemäe tee 3 maaüksuse sihtotstarve on 50% ärimaa ja 50% elamumaa pindalaga 2430 m². Ehisregistri andmetel asub maaüksusel kauplus-kohvik hoone (ehitisregistri kood 104037571).

Kambja valla üldplaneeringu kohaselt, mis kehtib endise Ülenurme valla territooriumi osas (edaspidi üldplaneering) on maaüksuse maakasutuse juhtotstarve elamuala ja maaüksus asub tiheasustuslal.

Maaüksus jääb Ülenurme Vallavolikogu 15.03.2011 otsusega nr 10 kehtestatud Külitse külas kinnistute Puru (94901:005:0410; 94901:005:0413; 94901:005:0414; 94901:005:0415), Pumba, Geelia, Järve tee 1, Järve tee 2, Pillapalu, Kiigemäe ja lähiala detailplaneeringu I etapi alale. Kehtestamise otsuse kohaselt Kiigemäe tee 3 kinnistule (endise nimega Geelia) planeeringulahendus krundipiiride muutmist ega täiendavat ehitusõigust ette ei näe. Detailplaneeringu seletuskirja kohaselt asub Kiigemäe tee 3 maaüksusel endine kauplusehoone koos laoga ning nimetatud kinnistut planeeringu käigus ei detailplaneerita.

Eelnevast tulenevalt asub Kiigemäe tee 3 maaüksus küll kehtiva detailplaneeringu alal, kuid sisuliselt ei ole Kiigemäe tee 3 maaüksust planeeritud ja seega ei ole maaüksuse osas kehtivat detailplaneeringut.

Planeerimisseaduse (PlanS) § 125 lg 1 punkti 1 järgi on ehitusloakohustusliku olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33 protsendi selle esialgu kavandatud mahust alevikes nõutav detailplaneeringu koostamine.

PlanS § 125 lõike 5 järgi võib kohalik omavalitsus lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele või selle vahetusse lähedusse jäävale hoonestatud või hoonestamata kinnisasjale hoone ja seda teenindavad ehitised, kui üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega. Projekteerimistingimusi võib anda ka juhul, kui üldplaneeringus puuduvad piisavad ehitustingimused, kuid ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ning üldplaneeringus määratud kasutus- ja muid tingimusi.

Projekteerimistingimuste menetlus on sarnane planeerimismenetlusele, kuna projekteerimistingimuste menetlus peab samuti toimuma avatud menetlusena st projekteerimistingimuste menetlusele tuleb kaasata kinnisasjadega piirnevad piirinaabrid ning teavitada avalikkust antud menetlusest ning isikutele tekib õigus oma arvamuse avaldamiseks. Arvamuste avaldamine on sarnane detailplaneeringu menetluses avalikustamisega.

Kuivõrd haldusmenetlus tuleb läbi viia eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, siis ei ole otstarbekas valida planeerimismenetlust, mis on huvitatud isikule koormavam (ajaliselt kui ka majanduslikult). Alati tuleb valida huvitatud isiku jaoks soodsaim menetluslahendus, kui on võimalik läbi menetluse jõuda samale lahendusele.

Kiigemäe tee 3 maaüksusel on ehitisregistri kohaselt olemasoleva kauplus-kohvik hoone, mille ehitisealune pindala on 326 m² (1 korrust, kõrgus 4,5 m, maht 1114 m³). Taotluse kohaselt soovatakse olemasolev hoone ümber ehitada ja laiendada raamatukogu-külamaja hooneks, mille ehitisealune pindala on kuni 500 m², kõrgus kuni 5 m, hoone maht ligikaudu 2000 m³. Kiigemäe tee 3 maaüksus piirneb läänest elamumaa kruntidega, millele on detailplaneeringuga lubatud püstitada kuni 8,5 m kõrgune üksikelamu koos abihoonega, ja idast ärimaa krundiga, millele on detailplaneeringuga lubatud püstitada kuni 10 m kõrgune hoone. Lisaks on detailplaneeringu kehtestamise ajal planeeringuala sees asuval Kiigemäe tee 3 maaüksusel hoone olemas ja selle olemasoluga on detailplaneeringu koostamisel arvestatud. Kuna Kiigemäe tee 3 maaüksus on juba hoonestatud, hoone kõrgust muudetakse vaid vähesel määral ning hoone maht suureneb pigem laiusesse, siis kokkuvõttes ei muuda hoone laiendamine oluliselt piirkonna olemasolevat hoonestuslaadi ja keskkonda.

Üldplaneeringu kohaselt on elamualana reserveeritud aladel lubatud ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarve. Üldplaneeringu seletuskirjast tuleneb, et detailplaneering tuleb koostada elamualadel olemasolevast maapinnast enam kui 9 m kõrguse üldkasutatava hoone ehitamisel. Eelnevast tulenevalt on kavandatud tegevus kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

Ehitusseadustiku (EhS) § 31 lg 1 kohaselt tuleb PlanS § 125 lg 5 puhul rakendada projekteerimistingimuste andmist avatud menetlusena. Kohalik omavalitsus kaasab menetluse kinnisasjaga piirneva kinnisasja omaniku (EhS § 31 lg 3) ning lisaks teavitatakse projekteerimistingimuste eelnõuga tutvumise võimalusest ajalehes Postimees (kuulutus ilmus2026) ja Kambja valla veebilehel.

Kambja Vallavalitsus koostas projekteerimistingimuste eelnõu ning esitas omanikule ja piirinaabritele ehitisregistri kaudu arvamuse avaldamiseks tähtajaga2026 ja teistele isikutele arvamuse avaldamiseks tähtajaga2026.

Arvamuse avaldamise perioodil ...

Kambja Vallavalitsus leiab, et ehitusõiguse andmine projekteerimistingimustega on kooskõlas üldplaneeringuga, ehitusseadustikuga (§ 26) ja planeerimiseseadusega (§ 125 lg 5 p 1).

Eeltoodu ja planeerimiseseaduse § 125 lõike 5, ehitusseadustiku § 26 lõike 4, § 28 lõike 1, § 31, Kambja Vallavolikogu 16.01.2018 määruse nr 14 „Ülesannete delegeerimine“ § 8 lõike 1 ning Kambja Vallavolikogu 13.11.2018 otsuse nr 51 „Kambja valla üldplaneeringu kehtestamine endise Ülenurme valla territooriumi osas“ alusel annab Kambja Vallavalitsus korralduse:

1. Anda projekteerimistingimused Külitse alevikus Kiigemäe tee 3 maaüksusel (kü tunnus 94901:005:0138) asuva hoone laiendamiseks üle 33 protsendi selle esialgu kavandatud mahust.
2. Korraldus jõustub teatavakstegemisel ehitisregistri kaudu.

3. Projekteerimistingimustega saab tutvuda aadressil www.ehr.ee.

Korralduse peale võib esitada Kambja Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saada või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Kajar Lember
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Jaanika Liblik
vallasekretäri abi
vallasekretäri ülesannetes