

Projekteerimistingimused nr 2611802/04082

Haldusakt

Haldusakti andmed

Haldusakti alus	Projekteerimistingimuste taotlus 2611002/05281 (esitatud 18.06.2026)
Haldusakt	Projekteerimistingimused 2611802/04082
Haldusakti kuupäev	29.09.2026
Haldusakti väljaandja	Kambja Vallavalitsus (reg. kood 77000275)
Haldusakti allkirjastaja	

Menetluse kokkuvõte

Seisukohad
kooskõlastajate, arvamuse
avaldajate ja kaasatute
poolt

Avalikustamise kokkuvõte

Haldusakti kinnitamine

Otsuse originaaliks jääb ehtisregistris 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 ehitusprojektile", 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 29.09.2031 (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	Kauplus-kohvik	104037571	Tartu maakond, Kambja vald, Külitse alevik, Kiigemäe tee 3

Ehitis

Ehitise üldinfo

Näitaja	EHR andmed
Ehitise liik	Hoone
Ehitise nimetus	Kauplus-kohvik
Ehitisregistri kood	104037571
Omandi liik	kinnisasi
Kultuuriväärtus	
Kaitsekategooria	
Ehitise seisund	Olemas
Esmane kasutusaasta	
Esmase kasutuselevõtu aasta on oletuslik	
Ehitise aadress	Tartu maakond, Kambja vald, Külitse alevik, Kiigemäe tee 3

Projekteerimistingimuste põhjendus

Näitaja	Tingimuste andmed
Projekteerimistingimuste andmise alus	Ehitusseadustiku § 26. Projekteerimistingimused detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel Planeerimisseaduse §125 lg 5 alusel
Planeerimisseaduse § 125 lg5 rakendamise põhjendus	Ehitusseadustiku § 26 lõike 1 kohaselt on projekteerimistingimused vajalikud ehitusloakohustusliku hoone või olulise avaliku huviga rajatise ehitusprojekti koostamiseks, kui puudub detailplaneeringu koostamise kohustus. Planeerimisseaduse (PlanS) § 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 ja olulise avaliku huviga rajatise, näiteks staadioni, golfiväljaku, laululava, motoringraja või muu olulise avaliku huviga rajatise püstitamiseks. 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

Näitaja	Tingimuste andmed
	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 ehtis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ning üldplaneeringus määratud kasutus- ja muid tingimusi. Eelnevast tulenevalt kaalub Kambja Vallavalitsus projekteerimistingimuste andmist Külitse alevikus Kiigemäe tee 3 maaüksusele olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33 protsendi selle esialgu kavandatud mahust.
Kavandatav tegevus	Ehitise laiendamine üle 33% selle esialgu kavandatud mahust
Projekteerimistingimuste vajaduse põhjendus, sh tingimuste andmise alus ja üldine põhjendus, planeeringutest tulenevad nõuded, selgitused ja põhjendused, keskkonna või linnaehituslik analüüs	Projekteerimistingimuste andmise alus: Kambja Vallavalitsuse ...2026 korraldus nr ... Kambja valla üldplaneeringu kohaselt, mis kehtib endise Ülenurme valla territooriumi osas (edaspidi üldplaneering) on maaüksuse maakasutuse juhtotstarve elamuala ja maaüksus asub tiheasustusalal. 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. Kiigemäe tee 3 maaüksusel on ehtisregistri kohaselt olemasoleva kauplus-kohvik hoone ehitisealune pindala 326 m² (1 korrus, kõrgus 4,5 m, maht 1114 m³). Taotluse kohaselt

Näitaja**Tingimuste andmed**

soovitakse 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.

Ehitusprojekt koostada vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele ja nõuetele ehitusprojektile (Majandus- ja taristuministri 17.07.2015.a määrus nr 97) ning heale projekteerimistavale.

Kooskõlastused/arvamuse avaldamised/kaasamised:

- Päästeameti Lõuna päästekeskus;
- Maa- ja Ruumiamet;
- Tehnovõrkude valdajad;
- Isikutega kelle õigusi võib ehitusloa väljastamine puudutada (vajadusel); Objektide (teed, tehnovõrgud jmt) kaitsetsoonidesse rajatavate ehitiste puhul- objekti omanikud.

Ehitise kasutamise otstarbed

Kasutamise otstarve

Osakaal

Projekteerimistingimused

Teema	Täpsustus
Ehitisealune pind (m ²)	kuni 500 m ²
Ehitise kõrgus (m)	kuni 5 m maapinnast
Arhitektuurilised, ehituslikud või kujunduslikud tingimused	• Hoonestus peab asuma väljaspool ehituskeelu- ja kaitsevööndeid. Hoonestusala 22193 Külitse kaupluse tee poolsest piirist kuni 10 m, põhja ja lõunapoolsest piirist min 2 m ja teistest maaüksuse piiridest min 4 m. • Hoone projekteerimisel tuleb arvestada, et rajatav hoone 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. • Rajatava hoone kaugus naaberhoonetest: arvestada tuleohutuskujadega. • Arhitektuur: kaasaegne, kõrgetasemeline, elukeskkonna kvaliteeti parandav, piirkonda sobiv; • Ehitise kasutamise otstarve: 12623 - Raamatukogu, 12615 - Klubi, rahvamaja, 12744 - elamu, kooli vms abihoone; • Hoonete arv: kuni 2 (1 põhihoone, 1 abihoone); • Hoone min tulepüsivuse aste: TP3; • Korruste arv: kuni 1 korrus; • Soklijoone kõrgus: kuni 50 cm; • Katuse tüüp: lamekatus, kaldkatus; • Katuse kalle: 0-15 kraadi; • Katuse harjajoone suund: määrata projektiga; • Katuse räästakõrgus: määrata projektiga; • Kohustuslik ehitusjoon: puudub; • Piirete lahendus: piirete maksimaalne kõrgus kuni 1,5 m, peab olema ažuurne vähemalt 25%). Aia, heki vms piirde kaugus tee katendi servast minimaalselt 2 m. • Katusekatte materjal: katuseplekk, -kivi; • Välisviimistlus: kivi, puit, krohv, klaas, betoon (soovituslikult kombineeritud). Keelatud värvkatteta plekk ja imiteerivad materjalid nt plastikvooder; • Servituudid ja piirangud: täpsustada projektiga (teekaitsevöönd, sanitaarkaitsevöönd, tehnovõrkude kaitsevööndid, juurdepääsud vms). Servituutide seadmise korral on kohustus servituudid seada enne ehitusloa taotlemist; • Projekti koosseisus esitada insenertehniline lahendus vee-,

Teema	Täpsustus
	kanalisatsiooni-, sademeveekanalisatsiooni- ja elektrivarustusele ning küttele ja ventilatsioonile. Veevarustus- ja kanalisatsioon lahendada ühisvõrkude baasil. • Sademevee kanalisatsioon lahendada eesvooluni.
Ehitusuuringute tegemise vajadus	• Asendiplaan: lahendada kõrguslik sidumine ja vertikaalplaneerimine. • Keskkonnamõjude hindamise ja riskianalüüsi läbiviimise vajadus lahendada projektiga. • 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).
Haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtted	• Teed, platsid, juurdepääsud, parkimine: parkimine lahendada oma krundil vastavalt EVS 843:2016. Juurdepääs 22193 Külitse kaupluse teelt. Mahasõidul avalikult kasutatavale teele tuleb tagada nõuetekohane nähtavuskolmnurk. • Haljastus: põhimõtteline lahendus näidata asendiplaanil. • 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	Olemas olev ehitis
	Nimetus	
	Koordinaadid	1. 6467517.97 653590.35 2. 6467519.92 653579.30 3. 6467529.07 653580.91 4. 6467530.37 653573.53 5. 6467510.83 653570.10 6. 6467510.14 653574.02 7. 6467500.77 653572.37 8. 6467499.35 653580.43 9. 6467505.12 653581.45 10. 6467503.98 653587.89 11. 6467517.97 653590.35

Ehitisel on 1 kuju

Dokumendid
