

Projekteerimistingimused nr 2611802/04230

Haldusakt

Haldusakti andmed

Haldusakti alus	Projekteerimistingimuste taotlus 2611002/07779 (esitatud 22.09.2026)
Haldusakt	Projekteerimistingimused 2611802/04230
Haldusakti kuupäev	09.10.2026
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 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 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 09.10.2031 (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 ja abihooned	121461676	Tartu maakond, Kambja vald, Ülenurme alevik, Lennu tn 22

Ehitis

Ehitise üldinfo

Näitaja	EHR andmed
Ehitise liik	Hoone
Ehitise nimetus	Üksikelamu ja abihooned
Ehitisregistri kood	121461676
Omandi liik	
Kultuuriväärtus	
Kaitsekategooria	
Ehitise seisund	
Esmane kasutusaasta	
Esmase kasutuselevõtu aasta on oletuslik	
Ehitise aadress	Tartu maakond, Kambja vald, Ülenurme alevik, Lennu tn 22

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 kohaselt 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

Näitaja	Tingimuste andmed
	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. Eelnevast tulenevalt kaalub Kambja Vallavalitsus ehitusõiguse andmist Ülenurme alevikus Lennu tn 22 maaüksusele üksikelamu ja abihoonete püstitamiseks projekteerimistingimuste menetluse käigus.</p>
Kavandatav tegevus	Ehitise püstitamine
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 ... Kehtiva Kambja valla üldplaneeringu kohaselt endise Ülenurme valla territooriumi osas asub Lennu tn 22 maaüksus hajaasustuses maatulundusalal (lage ala, puittaimestik). Maaüksusel ei ole kehtivat detailplaneeringut. Projekteerimistingimuste koostamisel on arvestatud asukohas väljakujunenud keskkonda, sealhulgas hoonestuslaadi, et projekteerimistingimuste andmine ei oleks vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga ja üldplaneeringus määratud tingimusi. Ehitusprojekt tuleb koostada vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimishormidele ja nõuetele ehitusprojektile (Majandus- ja taristuministri 17.07.2015.a määrus nr 97) ning heale projekteerimistavale. KOOSKÕLASTUSED: • Lõuna- Eesti Päästkeskus; • Transpordiamet; • Tehnovõrkude valdajad;

Näitaja**Tingimuste andmed**

- Isikutega kelle õigusi võib ehitusloa väljastamine puudutada (vajadusel); Objektide (teed, tehnovõrgud jmt) kaitsetsoonidesse rajatavate ehitiste puhul- objekti omanikud.

Ehitise kasutamise otstarbed

Kasutamise otstarve	Osakaal
Üksikelamu (11101)	1/1
Elamu, kooli vms abihoone (12744)	1/1

Projekteerimistingimused

Teema	Täpsustus
Ehitisealune pind (m ²)	kuni 500 m ² (elamu pind maksimaalselt 300 m ²)
Ehitise kõrgus (m)	kuni 8,5 m maapinnast, abihoone ei tohi olla kõrgem kui elamu
Arhitektuurilised, ehituslikud või kujunduslikud tingimused	• Asendiplaan: lahendada kõrguslik sidumine ja vertikaalplaneerimine; • Hoonestus peab asuma väljaspool ehituskeelu- ja kaitsevööndeid. Arvestada Transpordiameti tingimusi. Hoonestusala kaugus min 20 m transpordimaast ja teistest krundi piiridest min 4 m. Samas peab olema tagatud ehitistevaheline tuleohutuskuja 8 m. Kui ei ole võimalik tagada nõutud tuleohutuskuja on võimalik seda vähendada ehituslike meetmetega, mis tagaksid vajaliku tuleohutuse. • Elamu projekteerimisel tuleb arvestada, et rajatav elamu asub tee ja lennujaama mõjuvööndis, kus on tõenäoline normatiive ületavate keskkonnaparameetrite (müra, tolmu, vibratsioon) esinemine, olukorra hindamise ning vajadusel leevendavate meetmete rakendamise kohustus ja vastutus on maa omanikul. Kambja Vallavalitsus ei võta kohustusi normatiive ületavate keskkonnaparameetrite osas; • Elamu projekteerimisel kohustus kasutada hea heliisolatsiooniga välispiirdeid; • Rajatava hoone kaugus naaberhoonetest: arvestada tuleohutuskujadega. • Arhitektuur: kaasaegne, kõrgetasemeline, elukeskkonna kvaliteeti parandav, piirkonda sobiv; • Ehitise kasutamise otstarve: üksikelamu (11101), elamu, kooli vms abihoone (12744); • Hoonete arv:

Teema	Täpsustus
	kuni 4 (1 üksikelamu, 3 abihoonet); • Hoone min tulepüsivuse aste: TP3; • Korruste arv: kuni 2 maapealset korrust (teine korrus katusealune); • Soklijoone kõrgus: kuni 50 cm; • Katuse tüüp: viilkatus, kelpkatus; • Katuse kalle: 30-45 kraadi; • Katuse harjajoone suund: Ülenurme-Külitse teega paralleelselt või risti; • Kohustuslik ehitusjoon: puudub; • Piirete lahendus: piirete maksimaalne kõrgus kuni 1,5 m, peab olema ažuurne vähemalt 25%). Aia, heki vms piirde kaugus transpordimaast minimaalselt 2 m. • Katusekatte materjal: katuseplekk, -kivi, bituumensindel; • 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-, kanalisatsiooni-, sademeveekanalisatsiooni- ja elektrivarustusele ning küttele ja ventilatsioonile. Veevarustus lahendada Lennu tn 24 maaüksusel asuva puurkaevu kaudu. Ehitusloa eelduseks on puurkaevu kasutuse ja veejuhtimise servituut nimetatud kinnistute vahel. Kanalisatsioon lubatud lahendada kogumismahuti või biopuhastiga. Arvestama peab piirinaabrite vee- ja kanalisatsioonilahendustega (tagada asjakohastest seadustest ja määrustest kinnipidamine). Projekt peab sisaldama kaarti lähikontaktsete alade (piirinaabrite) vee- ja kanalisatsioonilahendustega. Vallavalitsus ei võta kohustusi tehnovõrkude arendamiseks; • Kambja vallavalitsus ei võta endale kohustust rajada juurdepääsu krundi piirini ega varustada krunti tehnovõrkude liitumispunktidega krundi piiril; • Tuletõrje veevarustus: Kohalik omavalitsus ei võta endale kohustust tagada tuletõrje veevarustust; • Sademevee kanalisatsioon lahendada krundisisest. Projekt peab sisaldama sademevee krundisisest tehnilist lahendust.
Ehitusuuringute tegemise vajadus	• Asendiplaan: lahendada kõrguslik sidumine ja vertikaalplaneerimine. • Keskkonnamõjude hindamise ja riskianalüüsi läbiviimise vajadus lahendada projektiga. •

Teema	Täpsustus
	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 (minimaalselt 3 parkimiskohta). Kinnistule juurdepääs vastavalt Transpordiameti tingimustele. Ehitusloa andmise eelduseks on juurdepääsu servituudi seadmine. • 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	Hoonestusala
	Nimetus	Üksikelamu
	Koordinaadid	1. 6466572.06 658488.06 2. 6466500.47 658504.51 3. 6466495.75 658485.30 4. 6466500.85 658484.11 5. 6466500.84 658474.37 6. 6466561.48 658447.77 7. 6466572.06 658488.06

Ehitisel on 1 kuju

Dokumendid