Projekteerimistingimused nr 2611802/04532

Haldusakt

Haldusakti andmed

Haldusakti alus	Projekteerimistingimuste taotlus 2611002/08379 (esitatud 19.10.2026)
Haldusakt	Projekteerimistingimused 2611802/04532
Haldusakti kuupäev	10.11.2026
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	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 ehitusprojektile[1]”, 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 infotehnoloogiaministri 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 04.11.2031 (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	Elamu	121462623	Tartu maakond, Kambja vald, Sirvaku küla, Veinimäe

Ehitis

Ehitise üldinfo

Näitaja	EHR andmed
Ehitise liik	Hoone
Ehitise nimetus	Elamu
Ehitisregistri kood	121462623
Omandi liik	
Kultuuriväärtus	
Kaitsekategooria	
Ehitise seisund	
Esmane kasutusaasta	
Esmase kasutuselevõtu aasta on oletuslik	
Ehitise aadress	Tartu maakond, Kambja vald, Sirvaku küla, Veinimäe

Projekteerimistingimuste põhjendus

Näitaja	Tingimuste andmed
Projekteerimistingimuste andmise alus	Ehitusseadustiku § 27. Projekteerimistingimuste andmine detailplaneeringu olemasolul
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 … Krundil kehtib Kambja Vallavolikogu 14.09.2006 otsusega nr 56 kehtestatud Veinioja 1 kinnistu ning lähiala detailplaneering. Detailplaneeringus on Veinimäe krundi hoonestusala kaugus määratud 50 m kaugusele 22135 Kambja-Sirvaku riigitee äärmise sõiduraja teljest arvestades detailplaneeringu kehtestamise hetkel kehtinud Teeseaduses määratud maantee kaitsevööndi laiust. Krundil on lubatud kahepoolne katusekalle vahemikus 30-45 kraadi. Taotluse kohaselt soovitakse suurendada krundi hoonestusala kuni 15% 22135 Kambja-Sirvaku riigimaantee suunas arvestades, et maantee kaitsevöönd on kehtiva Ehitusseadustiku kohaselt 30 m. Samuti soovitakse muuta katusekallet nii, et oleks lubatud 20 kraadise kaldega katuse ehitamine.

Näitaja	Tingimuste andmed
	Ehitusseadustiku (EhS) § 27 lg 1 p 1 kohaselt on lubatud kohalikul omavalitsusel põhjendatud juhul anda projekteerimistingimusi, kui planeeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta. Nimetatud tingimus on täidetud, kuna detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle 20 aasta. EhS § 27 lg 4 p 2 alusel on projekteerimistingimustega lubatud täpsustada asjakohasel juhul detailplaneeringus käsitletud hoonestusala ja ehitisealust pinda, kuid mitte rohkem kui 15 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest, ja § 27 lg 4 p 4 kohaselt arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi. Projekteerimistingimuste andmisel tuleb arvestada hoone asukohas väljakujunenud keskkonda, sh hoonestuslaadi, et projekteerimistingimuste andmine ei oleks vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga ning planeeringus määratud tingimusi (EhS § 27 lg 2). Kambja Vallavalitsus kaalus esitatud taotluse ettepanekuid ning leidis, et taotletud tingimuste lubamine vastab üldplaneeringu tingimustele. Hoonestusala muutmine kuni 15% ulatuses ja katusekalde vähendamisega ei muutu detailplaneeringuga määratud ala ruumiline lahendus ega halvene piirkonnas tulevikus detailplaneeringu alusel rajatav hoonestuslaad. Muus osas jäävad kehtima ülejäänud detailplaneeringus määratud tingimused. Ehitusprojekt koostada vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimisnormidele ja nõuetele ehitusprojektile (Majandus- ja taristuministri 17.07.2015.a määrus nr 97) ning heale projekteerimistavale. Kooskõlastused/arvamuse avaldamised/kaasamised: • Päästeameti Lõuna päästekeskus; • Transpordiamet • Tehnovõrkude valdajad • Objektide (teed, tehnovõrgud jmt) kaitsetsoonidesse rajatavate ehitiste puhul- objekti omanikud.

Näitaja	Tingimuste andmed
	Projekteerimistingimustes mitte kirjeldatu puhul tuleb lähtuda kehtivast detailplaneeringust: Kambja Vallavolikogu 14.09.2006 otsusega nr 56 kehtestatud Veinioja 1 kinnistu ning lähiala detailplaneering. Projekteerimisel ja ehitamisel on kohustus järgida Transpordiameti 05.11.2026 kirjaga nr 7.1-2/26/19579-2 poolt kooskõlastamisel esitatud alljärgnevaid tingimusi (kiri lisatakse projekteerimistingimustele lisana): 1. Projekti asendiplaanile kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane tee kaitsevöönd. 2. Kanda joonistele riigitee kaitsevööndisse kavandatavate rajatiste (piire, parkla, tehnovõrk vms) kaugus riigitee äärmise sõiduraja välimisest servast. 3. Riigitee kaitsevööndis on keelatud EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1 nimetatud tegevused, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Antud riigitee lõigu kaitsevööndis puudub hoonestusjoon, mistõttu me ei anna nõusolekut ehitada ehitusloakohustuslikku hoonet teekaitsevööndisse. 4. Projektis kasutada riikliku teeregistri (http://teeregister.riik.ee) põhiseid teede numbreid ja nimetusi. 5. Juurdepääs kavandada riigitee km 5,98 olemasoleva ristumiskoha kaudu või riigitee km 5,92-5,95 lõigule projekteeritava ristumiskoha kaudu, vastavalt kirja lisa 1 toodud nõuetele. 6. Joonistele kanda (ja seletuskirjas kirjeldada) kliimaministri 17.11.2023 määruse nr 71 „Tee projekteerimise normid“ lisa 1 tabeli 18 ja lisa 2 joonise 8 kohased nähtavuskolmnurgad, milles

Näitaja	Tingimuste andmed
	ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vm rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2). 7. Parkimine lahendada kinnistusiseselt ning riigiteel parkimist, sh manööverdamist, mitte ette näha. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad. 8. Lähtuvalt asjaolust, et projektiga hõlmatav ala ulatub riigitee kaitsevööndisse, tuleb projekti koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb projekti koostamisel hinnata ning vajadusel võtta tarvitusele meetmed häiringute leevendamiseks, sh keskkonnaministri 16.12.2016. a. määruse nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks. Projekti seletuskirja lisada selgitus, et tee omanik (Transpordiamet) on projekti koostajat teavitanud liiklusest põhjustatud häiringutest ega võta endale kohustusi riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks projektiga käsitletaval alal. Seletuskirjas märkida, et kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja. 9. Projekti joonistel näidata projekteeritaval alal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ja muu taristu. Tehnovõrke, sh kaitsevööndeid, riigitee alusele maaüksusele mitte kavandada. Kui kavandatakse riigiteega ristuvaid tehnovõrke, siis tuleb lahendada nende rajamine kinnisel meetodil. Lähtuda Transpordiameti juhendis „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“ toodud põhimõtetest. 10. Puurkaevu asukoha kavandamisel ei tohi puurkaevu hooldusala (veeseadus § 154 lg 3) ega veehaarde sanitaarkaitseala (veeseaduse § 149 lg 1) ulatuda riigitee alusele maale (riigitee katastriüksusele). Transpordiamet ei vastuta riigitee liiklusest põhjustatud võimalike kahjulike mõjude eest puurkaevu vee kvaliteedile (näiteks liiklusõnnetuse korral). Samuti peab arvestama asjaoludega, et riigiteel teostatakse tee

Näitaja	Tingimuste andmed
	ehitamist, remontimist ja hooldamist (sh libeduse- ja tolmutõrjet). 11. Reovee kanalisatsiooni kavandamisel tuleb vältida kanalisatsiooniehitiste kujade sattumist riigitee alusele maale (riigitee katastriüksusele), kuna kuja on kanalisatsiooniehtistest lähtuva keskkonnaohu võimalik ulatus (VeeS § 133, 134, 136, 137). Samuti tuleb välistada reovee võimalik sattumine riigitee kraavidesse (sh kraavidesse, millele on riigitee kraav eelvooluks). Projektis näidata kanalisatsiooniehitised ja nende kujad. Me ei nõustu lahendusega, millega võib tulenevalt JäätS § 128 lõikest 4 kaasneda reostuse likvideerimise nõude esitamine meile. 12. Projekti koosseisus kirjeldada ja näidata joonistel projektala sademevete ärajuhtimise lahendused. Vastavalt EhS § 72 lg 1 punktile 5 ja § 70 lg 2 punktile 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist. Sademevett ei tohi üldjuhul juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Põhjendatud juhul kui teekraavidesse sademevete juhtimine on vältimatu, tuleb tagada truupide, kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskusrežiim. Selleks tuleb hinnata arendustegevusest lisanduvaid vooluhulki, riigitee kraavide ja truupide läbilaskevõimet ning truupide seisukorda ja teostada läbilaskearvutused kuni riikliku eesvooluni. 13. Projekti aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab projekti koostada ja kontrollida. Kõik projektiga kavandatu (sademeveesüsteemid, liikluslahendused vms) peab jääma mõõdistatud alusele. Nähtavuskolmnurkade kujutamiseks võib kasutada Maa-ameti väljavõtet (ortofoto). 14. Transpordiamet ei võta kohustusi projektiga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Kooskõlastus kehtib kaks aastat kirja välja andmise kuupäevast. Kui projekteerimistingimusi ei ole selleks ajaks välja antud, siis palume meid kaasata uuesti menetlusse. Lähtudes EhS § 31

Näitaja	Tingimuste andmed
	lõikest 5 palume meid informeerida sellest, kui jätate ülaltoodud märkused arvestamata.

Ehitise kasutamise otstarbed

Kasutamise otstarve	Osakaal
Üksikelamu (11101)	1/1

Projekteerimistingimused

Teema	Täpsustus
Ehitise suurimad lubatud mõõtmed	• Hoonestusala: hoonestusala on lubatud suurendada ja/või nihutada kuni 15% ulatuses 22135 Kambja-Sirvaku riigimaantee suunas. Projekt peab sisaldama joonist olemasoleva hoonestusala ning suurendatud ja/või nihutatud hoonestusalaga ning sisaldama selle arvutuskäiku. Hoonestus peab asuma väljaspool ehituskeelu- ja kaitsevööndeid. • Katuse kalle: 20-45 kraadi;
Ehitise kõrgus (m)	vastavalt kehtivale detailplaneeringule
Arhitektuurilised, ehituslikud või kujunduslikud tingimused	• Hoonestusala: hoonestusala on lubatud suurendada ja/või nihutada kuni 15% ulatuses 22135 Kambja-Sirvaku riigimaantee suunas. Projekt peab sisaldama joonist olemasoleva hoonestusala ning suurendatud ja/või nihutatud hoonestusalaga ning sisaldama selle arvutuskäiku. Hoonestus peab asuma väljaspool ehituskeelu- ja kaitsevööndeid. • Hoone kasutamise otstarve: vastavalt kehtivale detailplaneeringule; • Hoonete arv: vastavalt kehtivale detailplaneeringule; • Hoonete lubatud suurim ehitisealune pind: vastavalt kehtivale detailplaneeringule; • Hoonete suurim lubatud kõrgus: vastavalt kehtivale detailplaneeringule; • Rajatava hoone kaugus naaberhoonetest: arvestada tuleohutuskujadega; • Arhitektuur: kaasaegne, kõrgetasemeline, elukeskkonna kvaliteeti parandav, piirkonda sobiv; • Ehitise kasutamise otstarve: vastavalt kehtivale detailplaneeringule; • Hoone min tulepüsivuse aste: vastavalt kehtivale detailplaneeringule; • Korruste arv: vastavalt kehtivale detailplaneeringule; • Soklijoone kõrgus: vastavalt kehtivale detailplaneeringule; • Katuse kalle: 20-45 kraadi; • Katuse

Teema	Täpsustus
	tüüp: viilkatus, kelpkatus; • Katuse harjajoone suund: vastavalt kehtivale detailplaneeringule; • Kohustuslik ehitusjoon: vastavalt kehtivale detailplaneeringule; • Piirete lahendus: vastavalt kehtivale detailplaneeringule; • Katusekatte materjal: vastavalt kehtivale detailplaneeringule; • Välisviimistlus: vastavalt kehtivale detailplaneeringule; • Servituudid ja piirangud: täpsustada projektiga (teekaitsevöönd, sanitaarkaitsevöönd, tehnovõrkude kaitsevööndid jms); • Projekti koosseisus esitada insener-tehniline lahendus vee-, kanalisatsiooni-, sademeveekanalisatsiooni- ja elektrivarustusele ning küttele ja ventilatsioonile. Ehitusloa taotlemisel peab projekt sisaldama tehnovõrgu valdajate tehnilisi tingimusi.
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 Kambja geoarhiivis (geoarhiiv.kambja.ee); • Keskkonnamõjude hindamise ja riskianalüüsi läbiviimise vajadus lahendada projektiga.
Haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtted	• Teed, platsid, juurdepääsud, parkimine: parkimine lahendada oma krundil. Parkimine vastavalt EVS 843:2016; • Haljastus: põhimõtteline lahendus näidata asendiplaanil vastavalt kehtivale detailplaneeringule; • Jäätmekäitlus: lahendada normikohaselt oma krundil.

Detailplaneeringus käsitletud teemade täpsustused

Teema	Täpsustus
Hoonestusala tingimused ja ehitise mõõtmed, sealhulgas hoonestusala keeramine või nihutamine	Detailplaneeringus ette nähtud lahendus:
	Detailplaneeringus on Veinimäe krundi hoonestusala kaugus määratud 50 m kaugusele 22135 Kambja-Sirvaku riigitee äärmise sõiduraja teljest. Krundil on lubatud kahepoolne katusekalle vahemikus 30-45 kraadi.
	Täpsustavad tingimused:
	• Hoonestusala: hoonestusala on lubatud suurendada ja /või nihutada kuni 15% ulatuses 22135 Kambja-Sirvaku riigimaantee suunas. Projekt peab sisaldama joonist

Teema	Täpsustus
	olemasoleva hoonestusala ning suurendatud ja/või nihutatud hoonestusalaga ning sisaldama selle arvutuskäiku. Hoonestus peab asuma väljaspool ehituskeelu- ja kaitsevööndeid. • Katuse kalle: 20-45 kraadi;
Hoonestusala suurus (m2)	Detailpaneeringus 2301,1; täpsutatult Hoonestusala: hoonestusala on lubatud suurendada ja/või nihutada kuni 15% ulatuses 22135 Kambja-Sirvaku riigimaantee suunas. Projekt peab sisaldama joonist olemasoleva hoonestusala ning suurendatud ja/või nihutatud hoonestusalaga ning sisaldama selle arvutuskäiku. Hoonestus peab asuma väljaspool ehituskeelu- ja kaitsevööndeid.; vahe -
Ehitise kõrgus (m)	Detailpaneeringus 8,0; täpsutatult vastavalt kehtivale detailplaneeringule; vahe -
Arhitektuurilised, ehituslikud või kujunduslikud tingimused	Detailplaneeringus ette nähtud lahendus: . Täpsustavad tingimused: • Hoonestusala: hoonestusala on lubatud suurendada ja /või nihutada kuni 15% ulatuses 22135 Kambja-Sirvaku riigimaantee suunas. Projekt peab sisaldama joonist olemasoleva hoonestusala ning suurendatud ja/või nihutatud hoonestusalaga ning sisaldama selle arvutuskäiku. Hoonestus peab asuma väljaspool ehituskeelu- ja kaitsevööndeid. • Hoone kasutamise otstarve: vastavalt kehtivale detailplaneeringule; • Hoonete arv: vastavalt kehtivale detailplaneeringule; • Hoonete lubatud suurim ehitisealune pind: vastavalt kehtivale detailplaneeringule; • Hoonete suurim lubatud kõrgus: vastavalt kehtivale detailplaneeringule; • Rajatava hoone kaugus naaberhoonetest: arvestada tuleohutuskujadega; • Arhitektuur: kaasaegne, kõrgetasemeline, elukeskkonna kvaliteeti parandav, piirkonda sobiv; • Ehitise kasutamise otstarve: vastavalt kehtivale detailplaneeringule; • Hoone min tulepüsivuse aste: vastavalt kehtivale detailplaneeringule; • Korruste arv: vastavalt kehtivale detailplaneeringule; • Soklijoone kõrgus: vastavalt kehtivale detailplaneeringule; • Katuse kalle: 20-45 kraadi; • Katuse tüüp: viilkatus, kelpkatus; • Katuse harjajoone suund: vastavalt kehtivale detailplaneeringule; • Kohustuslik

Teema	Täpsustus
	ehitusjoon: vastavalt kehtivale detailplaneeringule; • Piirete lahendus: vastavalt kehtivale detailplaneeringule; • Katusekatte materjal: vastavalt kehtivale detailplaneeringule; • Välisviimistlus: vastavalt kehtivale detailplaneeringule; • Servituudid ja piirangud: täpsustada projektiga (teekaitsevöönd, sanitaarkaitsevöönd, tehnovõrkude kaitsevööndid jms); • Projekti koosseisus esitada insener-tehniline lahendus vee-, kanalisatsiooni-, sademeveekanalisatsiooni- ja elektrivarustusele ning küttele ja ventilatsioonile. Ehitusloa taotlemisel peab projekt sisaldama tehnovõrgu valdajate tehnilisi tingimusi.
Ehitusuuringute tegemise vajadus	Detailplaneeringus ette nähtud lahendus: . Täpsustavad 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); • Keskkonnamõjude hindamise ja riskianalüüsi läbiviimise vajadus lahendada projektiga.
Haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtted	Detailplaneeringus ette nähtud lahendus: . Täpsustavad tingimused: • Teed, platsid, juurdepääsud, parkimine: parkimine lahendada oma krundil. Parkimine vastavalt EVS 843:2016; • Haljastus: põhimõtteline lahendus näidata asendiplaanil vastavalt kehtivale detailplaneeringule; • Jäätmekäitlus: lahendada normikohaselt oma krundil.

Ehitise asukoht

Kuju nr	Näitaja	Tingimuste andmed
1	Kuju liik	Hoonestusala
	Nimetus	Eramu
	Koordinaadid	6455614.13 663761.66

Kuju nr	Näitaja	Tingimuste andmed
		6455628.91 663743.43 6455628.53 663742.37 6455615.57 663731.86 6455600.42 663750.54 6455614.13 663761.66

Ehitisel on 1 kuju

Dokumendid