Projekteerimistingimused nr 2511802/07866

Haldusakt

Haldusakti andmed

Haldusakti alus	Projekteerimistingimuste taotlus 2511002/16143 (esitatud 29.10.2025)
Haldusakt	Projekteerimistingimused 2511802/07866
Haldusakti kuupäev	19.01.2026
Haldusakti väljaandja	Kambja Vallavalitsus (reg. kood 77000275)
Haldusakti allkirjastaja	TIMO VARIK

Menetluse kokkuvõte

Seisukohad kooskõlastajate, arvamuse avaldajate ja kaasatute poolt	Arvamusi ei esitatud.
Avalikustamise kokkuvõte	Vana-Kuuste külas Lillemaa katastriüksus (katastritunnus 28204:004:0452; pindala 7690 m2; sihtotstarve elamumaa 100%) on hoonestatud alla 20 m2 hoonega. Alal puudub kehtiv detailplaneering. Kambja Vallavalitsuse esitati projekteerimistingimuste taotlus üksikelamu projekteerimiseks Vana-Kuuste külas Lillemaa maaüksusel. Ehitusseadustiku § 26 lõike 1 kohaselt on projekteerimistingimused vajalikud ehitusloakohustusliku hoone või olulise avaliku huviga rajatise ehitusprojekti koostamiseks, kui puudub detailplaneeringu koostamise kohustus. 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.

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

Taotletav tegevus on kooskõlas kehtiva Kambja valla üldplaneeringuga endise Kambja valla maaala osas. Üldplaneeringu kohaselt on maakasutuse juhtfunktsiooniks on määratud elamumaa.

Ehitusseadustiku § 31 lõike 4 punkti 2 kohaselt esitatakse projekteerimistingimuste eelnõu vajaduse korral arvamuse avaldamiseks asutusele või isikule, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitis või ehitamine puudutada. Kambja Vallavalitsus kaasas projekteerimistingimuste menetlusse Lillemaa maaüksuse omaniku ja piirinaabrid, keda uued antavad tingimused otseselt või kaudselt mõjutavad. Kambja Vallavalitsus koostas projekteerimistingimuste eelnõu ning edastas arvamuse avaldamiseks. Arvamuse avaldamise tähtajaks määrati 15.12.2025. Etteantud perioodil arvamust ei avaldatud.

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 04.09.2007 määruse nr 40 „Kambja valla üldplaneering endise Kambja valla maaala 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 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 04.12.2030 (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	121447836	Tartu maakond, Kambja vald, Vana-Kuuste küla, Lillemaa

Ehitis

Ehitise üldinfo

Näitaja	EHR andmed
Ehitise liik	Hoone
Ehitise nimetus	elamu
Ehitisregistri kood	121447836
Omandi liik	
Kultuuriväärtus	
Kaitsekategooria	
Ehitise seisund	Kavandatav
Esmane kasutusaasta	
Esmase kasutuselevõtu aasta on oletuslik	
Ehitise aadress	Tartu maakond, Kambja vald, Vana-Kuuste küla, Lillemaa

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	Kambja Vallavalitsuse esitati projekteerimistingimuste taotlus üksikelamu projekteerimiseks Vana-Kuuste külas Lillemaa maaüksusel. Ehitusseadustiku § 26 lõike 1 kohaselt on projekteerimistingimused vajalikud ehitusloakohustusliku hoone või olulise avaliku huviga rajatise ehitusprojekti koostamiseks, kui puudub detailplaneeringu koostamise kohustus. 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.

Näitaja	Tingimuste andmed
	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. Lillemaa maaüksus ei asu linnas, alevis ega alevikus. Sellest tulenevalt kaalub Kambja Vallavalitsus ehitusõiguse andmist elamule ja abihoonetele projekteerimistingimuste menetluse käigus. Taotletav tegevus on kooskõlas kehtiva Kambja valla üldplaneeringuga endise Kambja valla maaala osas. Üldplaneeringu kohaselt on maakasutuse juhtfunktsiooniks on määratud elamumaa. 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.

Ehitise kasutamise otstarbed

Kasutamise otstarve	Osakaal

Projekteerimistingimused

Teema	Täpsustus
Ehitisealune pind (m2)	kuni 500 m² (elamu pind maksimaalselt 300 m² ja abihoone ei tohi olla suurem kui elamu);
Ehitise kõrgus (m)	elamul kuni 9 m maapinnast, abihoonel 7 m maapinnast (abihoone ei tohi olla elamust kõrgem)
Ehitise sügavus (m)	3
Ehitiste arv (tk)	4 (1 üksikelamu, 2 abihoonet, lisaks lubatud 1 kuni 20 m2 ja kuni 5 meetrit kõrge hoone)
Arhitektuurilised, ehituslikud või kujunduslikud 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); • Hoonestusala: hooned peavad asuma väljapool ehituskeelu- ja kaitsevööndeid. Hoonestusala kaugus kinnistu piiridest vähemalt 4 meetrit. • Elamu projekteerimisel tuleb arvestada, et rajatav elamu 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. Kambja Vallavalitsus ei võta kohustusi normatiive ületavate keskkonnaparameetrite osas. • Rajatava hoone kaugus naaberhoonetest: arvestada tuleohutuskujadega; • Arhitektuur: kaasaegne, kõrgetasemeline, elukeskkonna kvaliteeti parandav, piirkonda sobiv; • Ehitise kasutamise otstarve: üksikelamu (11101), abihoone (12744); • Hoone min tulepüsivuse aste: TP3; • Korruste arv: kuni 2 maapealset korrust (teine korrus katusealune) ja 1 maa-alune korrus; • Soklijoone kõrgus: mitte üle 50 cm; • Räästajoone kõrgus: lahendada projektiga; • Katuse tüüp: elamul viil- ja kelpkatus, elamu küljes olevale hooneosale nt. garaaž lame- või ühepoolse kaldega katus; abihoonel viil-, kelp- või ühepoolse kaldega katus; • Katuse kalle: 25-40 kraadi, elamu küljes olevale hooneosale nt. garaaž võib olla katusekalle ka 0-15 kraadi; • Kohustuslik ehitusjoon: puudub; • Piirete lahendus: lahendada projektiga (kõrgusega kuni 1,5 m, peab olema

Teema	Täpsustus
	ažuurne vähemalt 25%). Aia, heki vms piirde kaugus avalikult kasutatavast tee servast minimaalselt 5 meetrit. Aia ja hekiga ei tohi piirata ristmike nähtavuskolmurki; • Katusekatte materjal: katuseplekk, -kivi, rullmaterjal, bituumensindel, plaatmaterjal; • Välisviimistlus: kivi, puit, krohv, klaas (soovituslikult kombineeritud). Keelatud värvkatteta plekk ja imiteerivad materjalid nt plastikvooder; • Servituudid ja piirangud: täpsustada projektiga. Lisada märkus, et servituutide seadmise korral on kohustus servituudid seada enne ehitusloa taotlemist; • Projekti koosseisus esitada insener-tehniline lahendus vee-, kanalisatsiooni- ja elektrivarustusele ning küttele ja ventilatsioonile. Veevarustuseks lubatud lokaalnje salv- või puurkaev. Kanalisatsioon lubatud lahendada kogumismahuti või biopuhastiga ja heitvee immutamisega või eesvoolu juhtimisega. Imbsüsteemide planeerimisel arvestada seadustest tulenevate kujadega; Arvestama peab piirinaabrite vee- ja kanalisatsioonilahendustega (tagada asjakohaste seaduste ja määrustest kinnipidamine). Võib kaaluda naaberkinnistute seaduslike vee- ja kanalisatsioonilahendustega liitumist. • 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 krundisiseselt; • 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: o Päästeameti Lõuna päästekeskus; o Kambja Vallavalitsus; o Isikutega kelle õigusi võib ehitusloa väljastamine puudutada (vajadusel); Objektide (teed, tehnovõrgud jmt) kaitsetsoonidesse rajatavate ehitiste puhul- objekti omanikud.
Ehitusuuringute tegemise vajadus	• Keskkonnamõjude hindamise ja riskianalüüsi läbiviimise vajadus lahendada projektiga.
Haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtted	• Teed, platsid, juurdepääsud, parkimine: parkimine lahendada oma krundil (minimaalselt 3 parkimiskohta).

Teema	Täpsustus
	Juurdepääs kinnistule planeerida Kooli teelt ehitusloa taotlusele eelneva notariaalse kokkuleppe alusel. • Haljastus: Tagada normatiive ületavate keskkonnaparameetrite (müra, tolm, vibratsioon) leevendamiseks vajalikud meetmed; Kõrghaljastust säilitada kinnistul vähemalt 10 % ulatusest kogu kinnistu pindalast. • 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	
	Koordinaadid	1. 6460691.55 663057.52 2. 6460685.47 663061.53 3. 6460676.44 663048.10 4. 6460682.83 663043.60 5. 6460691.55 663057.52

Ehitisel on 1 kuju

Dokumendid