



# KASTRE VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Kurepalu

10. oktoober 2024 nr 530

### Projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena

Ehitisregistri keskkonda laekus läbivaatamiseks projekteerimistingimuste taotlus nr 2411002/07191 Aardlapalu külas Suve maaüksusele üksikelamu projekteerimiseks.

Kehtiva Haaslava valla üldplaneeringu kohaselt paikneb Suve maaüksus detailplaneeringu koostamise kohustusega alal. Kohaliku omavalitsuse üksus võib planeerimisseaduse § 125 lõike 5 alusel lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi. Ühtlasi peavad üldplaneeringus olema määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste aluseks olevad tingimused ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

Suve katastriüksusel kehtivad Haaslava valla üldplaneeringus määratud elamumaa ehitustingimused. Minimaalne krundi suurus üldplaneeringuga määratud elamumaal on 1200 m<sup>2</sup>. Planeeritav elamu võib olla kuni kahe korrusega ja kuni 9 m kõrgune. Hoonete suurim ehitisealune pind ei tohi olla suurem kui 20% krundi pindalast, kuid mitte suurem kui 400 m<sup>2</sup>. Uue hoone ehitamisel tuleb järgida väljakujunenud planeerimisviisi ja hoonestuslaadi. Uus hoone peaks olema nii põhiplaanis kui mahus lähedalasuvate või planeeritud hoonetega sarnaste gabariitide ja katusekalletega. Keelatud on massiivsete plankaedade ja läbipaistmatute aedade rajamine, va kohtades, kus see võib osutada vajalikuks müratõrje eesmärgil.

Ehitusseadustiku<sup>1</sup> § 31 lõike 1 ja haldusmenetluse seaduse § 46 alusel tuleb projekteerimistingimuste andmine planeerimisseaduse § 125 lõikes 5 nimetatud juhul korraldada avatud menetlusena.

Haldusmenetluse seaduse § 46 ja § 47, planeerimisseaduse § 125 lõike 5, ehitusseadustiku<sup>1</sup> § 31 lõike 1 alusel ning kooskõlas Kastre Vallavolikogu 16. juuni 2020 määruse nr 99 "Pädevuse delegeerimine" § 2 lõikega 1, annab Kastre Vallavalitsus

### **k o r r a l d u s e:**

1. Algatada projekteerimistingimuste andmise avatud menetlus Aardlapalu külas Suve maaüksusele üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks.
2. Avalikustada projekteerimistingimuste eelnõu Kastre valla kodulehel ja teade maakondlikus ajalehes. Ettepanekute ja vastuväidete esitamise tähtjaks määratakse kaks nädalat

väljapaneku algusest arvates. Teate avaldamise kulud kannab haldusmenetluse seaduse § 47 lõike 5 alusel projekteerimistingimuste taotleja.

3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
4. Korralduse peale võib esitada vaide Kastre Vallavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud sellest teada saada, või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule haldusmenetluse seadustikus sätestatud 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Triinu Uibo  
finantsjuht-osakonnajuhataja  
vallavanema ülesannetes

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Natalja Sisas  
vallasekretär

Lisad: Projekteerimistingimused nr 2411802/03097

## PROJEKTEERIMISTINGIMUSED nr 2411802/03097

### Kinnistu üldandmed

Katastriüksuse nimi:	<b>Suve</b>
Kinnistu asukoht:	<b>Aardlapalu küla, Kastre vald</b>
Kinnistu registriosa nr:	<b>1013304</b>
Maakasutuse sihtotstarbe liik:	<b>elamumaa</b>
Katastriüksuse tunnus:	<b>29101:001:1979</b>
Katastriüksuse pindala:	<b>2 879 m<sup>2</sup></b>
Taotleja:	<b>Kristo Ojaste</b>

### 1. Üldist

- 1.1. Projekteerimistingimused väljastatakse ehitusseadustiku 3. peatüki alusel. Projekteerimistingimuste andmisel arvestatakse hoone või olulise rajatise asukohas väljakujunenud keskkonda, üldplaneeringus määratud tingimusi, vajadusel muinsuskaitse eritingimusi. Projekteerimistingimuste andmine ei tohi olla vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga.
- 1.2. Projekti koostamisel tuleb lähtuda kehtivatest Eesti Vabariigi õigusaktidest, normidest (EPN), standarditest (EVS), Haaslava valla üldplaneeringust ja Kastre valla jäätmehoolduseeskirjast.
- 1.3. Projekt peab vastama majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015 määruse nr 97 nõuetele ning Eesti standardi EVS 932:2017 valitud staadiumi mahule ja sisule.
- 1.4. Ehitise peab vastama ehitusseadustiku § 65 lõike 3 alusel majandus- ja taristuministri 11. detsembri 2018 määrusega nr 63 kehtestatud energiatõhususe nõuetele, kui hoone sisekliima ja ruumiõhu kvaliteedi tagamiseks, sealhulgas temperatuuri hoidmiseks, tõstmiseks või langetamiseks kasutatakse energiat. Ehitusprojekti energiatõhususe osas esitada energiaarvutuse lähteandmed ja energiaarvutuse tulemused.
- 1.5. Kastre vald kuulub kõrgendatud radoonriskide maa-alade loetellu. Radooniohutu hoone projekteerimisel tuleb arvestada standardis EVS 840:2023 esitatud juhistega.
- 1.6. Asendiplaan tuleb esitada nii pdf- kui dwg-failina.
- 1.7. Projekti kausta lisada ärakiri projekteerimistingimustest.

### 2. Ehitise kasutamise otstarbed

- 2.1. Kasutamise otstarbe määramisel lähtutakse projekteerimistingimuste taotluse lähteandmetest ning majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015 määruse nr 51 lisast „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“.
- 2.2. Ehitise kasutamise otstarbeks määrata 11101 üksikelamu.

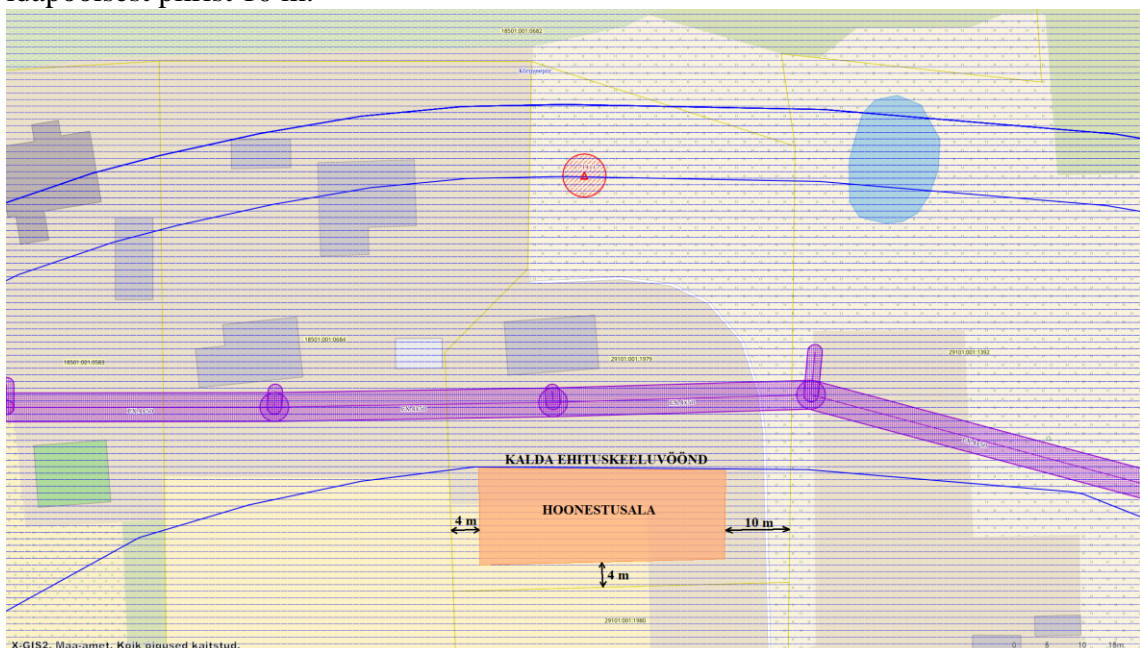
### 3. Ehitise suurimad lubatud mõõtmed

- 3.1. Ehitisregistri andmetel paikneb katastriüksusel elamu (EHR kood 120190825), mille seisund on kavandatav. Ühel katastriüksusel võib paikneda üks elamu. Kinnisasja omanik plaanib olemasoleva hoone lammutada, üle 60 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga elamu lammutamiseks tuleb taotleda ehitisluba.

3.2. Kehtiva Haaslava valla üldplaneeringu kohaselt võib katastriüksusele planeerida kuni kahe korrusega ja kuni 9 m kõrguse elamu. Katastriüksuse suurim lubatud ehitisealune pind on 400 m<sup>2</sup>.

#### 4. Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused

- 4.1. Kinnistule ulatuvad kitsendused: Emajõe kalda veekaitse-, ehituskeelu- ja piiranguvöönd, kõrgvee ala, geodeetilise märgi kaitsevöönd ja elektripaigaldiste kaitsevööndid. Kastre Vallavalitsus pöördus kalda ehituskeeluvööndis väljakujunenud ehitusjoone määramiseks Keskkonnaameti poole. Keskkonnaameti 3. oktoobril 2024 edastatud kirjas nr 6-2/24/19904-2 toodud selgituste kohaselt ei rakendu Suve kinnistule looduskaitseeaduse § 38 lõike 4 punkt 1<sup>1</sup> erisus, mis lubaks tiheasustusalal varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele püstitada uue ehitise, sest kõrval asuval Niiduserva (29101:001:1392) kinnistul ei paikne hooned väljakujunenud ehitusjoonel.
- 4.2. Hoone peab sobituma ümbritsevasse keskkonda, tuleb järgida väljakujunenud planeerimisviisi ja hoonestuslaadi. Lähtudes ümbruskonna väljakujunenud ja planeeritud keskkonnast on lubatud katusekalle 30-45°.
- 4.3. Projekteeritav hoone peab paiknema hoonestusallas. Hoonestusala on määratud kalda ehituskeeluvööndi järgi. Hoonestusala kaugus kinnistu lõuna ja lääne piiridest on 4 m, idapoolsest piirist 10 m.



#### 5. Maa- või veetalal asuvate ehitiste teenindamiseks vajalikud ehitised

- 5.1. Projektis peab käsitlema hoone teenindamiseks vajalike tehnosüsteemide rajamist. Hoonest väljapoole ulatuvad tehnosüsteemid tuleb kanda asendiplaanile. Asukoha valikul tuleb arvestada kinnistut piiravate kitsendustega ja rajatiste kujadega. Katastriüksus paikneb suhteliselt kaitstud põhjaveega alal.
- 5.2. Tehnovõrkudega liitumise projekteerimiseks tuleb taotleda tehnilised tingimused kommunikatsioonide valdajatelt.

#### 6. Ehitusuuringute tegemise vajadus

- 6.1. Asendiplaan tuleb koostada geodeetilisel alusel, mis ei ole vanem kui kaks aastat, vastavalt majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määruse nr 97 § 11 ja § 15 nõuetele.

6.2. Projekti aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab projekti koostada ja kontrollida. Kõik projektiga kavandatu peab jääma mõõdistatud alale.

## **7. Haljastuse, heakorra ja liikluskorralduse põhimõtted**

- 7.1. Juurdepääs tuleb tagada avalikult teelt servituutidega. Parkimine lahendada kinnistusiseselt.
- 7.2. Vertikaalplaneeringuga lahendada valgvee ära juhtimine.
- 7.3. Piirdeaia kõrgus ei tohi ületada 1,5 m. Massiivsete plankaedade ja läbipaistmatute aedade rajamine on keelatud.
- 7.4. Asendiplaanile kanda kõik olemasolevad ja kavandatavad hooned ning rajatised (sh piirded), kinnistut piiravad kitsendused, üldine haljastuslahendus, liikluskorralduse teave (katendid, parkimiskohad) ja jäätmekonteinerite asukohad.
- 7.5. Kui biojätmed kompostitakse kinnistul, siis näidata asendiplaanil kompostimisauna või kompostri asukoht.

## **8. Ehitusloa taotlemine**

Ehitusprojekt koos ehitusloa taotlusega esitada ehitisregisris ([www.ehr.ee](http://www.ehr.ee)) Kastre Vallavalitsusele läbivaatamiseks ja kooskõlastamiseks. Enne taotluse esitamist tasuda riigilõiv ehitusloa menetlemise eest vastavalt riigilõivuseaduse §-le 331<sup>1</sup>.