

Projekteerimistingimused

22 . 11 . 2023 a.¹

Ehitustegevuse liigi täpsustus

Ehitiste laiendamine üle 33% esialgsest mahust

Projekteerimistingimuste vajaduse põhjendus

Kambja valla üldplaneeringu kohaselt, mis kehtib endise Kambja valla maaala osas, on maaüksuste maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud 100% tootmismaa, kus hoone laiendamisel üle 33% esialgsest mahust on vajalik koostada detailplaneering või anda projekteerimistingimused. Planeerimisseaduse (PlanS) § 125 lg 1 punkti 1 kohaselt on alevikes ehitusloakohustusliku hoone laiendamiseks üle 33% algsest mahust nõutav detailplaneeringu koostamine. PlanS § 125 lõike 5 järgi võib kohalik omavalitsus lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale, kui ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi. Projekteerimistingimuste menetlus sarnaneb planeerimismenetlusele, kuna projekteerimistingimuste menetlus peab samuti toimuma avatud menetlusena, st projekteerimistingimuste menetlusele tuleb kaasata kinnisasjadega piirnevad piirinaabrid ning teavitada avalikkust antud menetlusest ning isikutel tekib õigus oma arvamuse avaldamiseks. Arvamuste avaldamine on sarnane detailplaneeringu menetluses avalikustamisega. Kuivõrd haldusmenetlus tuleb läbi viia eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, siis ei ole otstarbekas valida planeerimismenetlust, mis on huvitatud isikule koormavam (ajaliselt kui ka majanduslikult). Alati tuleb valida huvitatud isiku jaoks soodsaim menetluslahendus, kui on võimalik läbi menetluse jõuda samale lahendusele. Kambja Vallavalitsus kaalus esitatud taotlust ning leiab, et taotleja poolt planeeritav ehitustegevus vastab üldplaneeringu tingimustele, sobib mahuliselt ja oma sihtotstarbalt piirkonda. Projekteeritav tootmishoone laiendus Puiestee tn 12 maaüksusele tuleb olemasoleva hoone asemele. Samuti on tootmishoone ümbruses olevad hooned tootmishoone kasutusotstarbega. Tootmishoone laiendamine ei muuda lähiala määratud ruumilist lahendust ega mõjuta naaberkiinnistute ehitusõigust ega halvenda piirkonnas juba väljakujunenud ja tulevikus rajatavat hoonestuslaadi.

Projekteerimistingimuste andja

Asutus - Kambja Vallavalitsus

Asutuse registrikood - 77000275

Ametniku nimi – Timo Varik

Ametniku ametinimetus - maa- ja ehitusosakonna juhataja

Taotluse andmed

Liik - taotlus detailplaneeringu koostamise kohutuse puudumisel

Number - 2311002/07337

Kuupäev - 01.09.2023

Ehitamisega hõlmatava kinnisasja andmed, sh katastritunnus ja koha-aadress:

Tartu maakond, Kambja vald, Kambja alevik, Puiestee tn 16 (kü tunnus 28203:005:0038);

Tartu maakond, Kambja vald, Kambja alevik, Puiestee tn 12 (kü tunnus 28203:005:0161).

Projekteerimistingimuste sisu ja põhjendused²:

Hoone kasutamise otstarve: Puidutööstuse hoone (12517);

Hoonestusala: vastavalt esitatud asendiskeemile (Lisa 2);

¹ Projekteerimistingimuste andmise päev, kuu ja aasta.

² Projekteerimistingimuste sisustamisel lähtutakse detailplaneeringu koostamise kohutuse puudumisel ehitusseadustiku § 26 lõikest 4 ja detailplaneeringu olemasolul ehitusseadustiku § 27 lõikest 4.

Tootmishoone lubatud suurim ehitisealune pind: kuni 5500 m²;

Hoonete arv: uusi hooneid pole lubatud;

Hoonete suurim lubatud kõrgus: elamul kuni 10 m maapinnast;

Hoone arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused:

- Rajatava hoone kaugus naaberhoonetest: arvestada tuleohutuskujadega;
- Arhitektuur: kaasaegne, kõrgetasemeline, elukeskkonna kvaliteeti parandav, piirkonda sobiv;
- Hoone min tulepüsivuse aste: vastavalt kehtivatele seadustele;
- Korruste arv: kuni 2 korrust;
- Soklijoone kõrgus: lahendada projektiga;
- Räästajoone kõrgus: lahendada projektiga;
- Katuse kalle: 0-20 kraadi;
- Katuse tüüp: viilkatus, kaldkatus (hoone ühendusosal lamekatus);
- Katuse harjajoone suund: lahendada projektiga;
- Kohustuslik ehitusjoon: puudub;
- Piirete lahendus: lahendada projektiga (kõrgusega kuni 1,5 m, peab olema ažuurne, lubatud lahendada ka hekiga). Aia, heki vms piirde kaugus avalikult kasutatavast tee servast minimaalselt 2 meetrit;
- Katusekatte materjal: plaatmaterjal, katuseplekk, rullmaterjal, bituumensindel;
- Välisviimistlus: plekk, puit, krohv, klaas. Keelatud imiteerivad materjalid nt plastikvooder;
- Asendiplaan: lahendada kõrguslik sidumine ja vertikaalplaneerimine. Projekti koostamise alusplaaniks võtta olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav digitaalselt mõõdistatud geodeetiline alusplaan koos kitsendustega täpsusastmega 1:500 (peab olema registreeritud geoarhiivis);
- Servituudid ja piirangud: Vajalikud kanded peavad olema kantud kinnistusraamatusse enne ehitusloa taotlemist;
- Teed, platsid, juurdepääsud, parkimine: parkimine lahendada oma krundil (peab olema tagatud min 3 parkimiskohta).
- Haljastus: vähemalt 15% planeeritud tootmismaa krundi pindalast tuleb haljastada, vähemalt 2/3 haljastatavast alast, see on 10% planeeritud tootmismaa krundi pindalast, tuleb täis istutada kõrghaljastust. Kõrghaljastuse nõue on vajalik nii töökeskkonna

parandamiseks kui ka tootmisest tulenevate võimalike negatiivsete keskkonnamõjude leevendamiseks. Kõrghaljastus planeerida ennekõike elamumaade lähedusse;

- Jäätmekäitlus: lahendada normikohaselt oma krundil;
- Projekti koosseisus esitada insener-tehniline lahendus vee-, kanalisatsiooni- ja elektrivarustusele ning küttele ja ventilatsioonile;
- Sademevee kanalisatsioon lahendada krundisisesele – tuleb näidata ära sademevee kogused ja selle käitlemine;
- Kambja vallavalitsus ei võta endale kohustust rajada juurdepääsu krundi piirini ega varustada krundi tehnovõrkude liitumispunktidega krundi piiril;
- Keskkonnamõjude hindamise ja riskianalüüsi läbiviimise vajadus lahendada projektiga.

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

KOOSKÕLASTUSED:

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

Vaidlustamisviide

Käesoleva korralduse peale võib esitada Kambja Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saama või esitada kaebus Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

(Allkirjastatud digitaalselt)

Timo Varik

Maa- ja ehitusosakonna juhataja

Kambja Vallavalitsus

+372 5684 1033

Timo.varik@kambja.ee