



KASTRE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Kurepalu

3. juuli 2025 nr 391

Projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena

Ehitisregistri keskkonda laekus läbivaatamiseks projekteerimistingimuste taotlus nr 2311002/05903 Kriimani külas Vaarika maaüksusel asuva elamu laiendamise projekteerimiseks üle 33% esialgsest mahust. Taotleja eesmärk on olemasoleva ühekorruselise viilkatusega taluhoone laiendamine ning ümberehitamine kahekorruseliseks kaasaegseks pereelamuks koos moodsa küttesüsteemi ja veevarustusega.

Vaarika maaüksusel asub elamust ja kolmest abihoonest koosnev hoonete kompleks. Katastriüksust ümbritsevad maatulundus- ja elumumaad, idaküljel paikneb Tarekese tee. Kehtiva Haaslava valla üldplaneeringu põhikaardil on Vaarika maaüksus tähistatud elamumaana. Kõik üldplaneeringus esitatud elamumaa tähistusega alad on detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ning loetakse tiheasustusaladeks. Minimaalne krundi suurus üldplaneeringuga määratud elamumaal on 1200 m². Üldplaneeringu kohaselt ei tohi väikeelamumaa otstarbega maal maksimaalne hoonealune pind olla suurem kui 20 % krundi pindalast, kui mitte üle 400 m².

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 ehitise sobitus mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi. Ühtlasi peavad üldplaneeringus olema määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitistingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste aluseks olevad tingimused ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

Ehitusseadustiku¹ § 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 § 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 Kriimani külas Vaarika maaüksusel asuva elamu laiendamise ehitusprojekti koostamiseks.

2. Avalikustada projekteerimistingimuste eelnõu Kastre valla kodulehel ja teade maakondlikus ajalehes. Ettepanekute ja vastuväidete esitamise tähtajaks määratakse kaks nädalat väljapaneku algusest arvates. Teate avaldamise kulud kannab haldusmenetluse seaduse § 47 lõike 5 alusel projekteerimistingimuste taotleja.
3. Korraldus jõustub teatavastegemisest.
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 teatavastegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Annika Pajumaa-Murov
abivallavanem
vallavanema ülesannetes

/allkirjastatud digitaalselt/

Elen Heidok
vallasekretär

Lisa: Projekteerimistingimused nr 2311802/02912

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

nr 2311802/02912

Kinnistu üldandmed

Katastriüksuse nimi:	Vaarika
Kinnistu asukoht:	Kriimani küla, Kastre vald
Kinnistu registriosa nr:	1024404
Maakasutuse sihtotstarbe liik:	maatulundusmaa
Katastriüksuse tunnus:	18502:005:0357
Katastriüksuse pindala:	23 852 m²
Taotleja:	Mikk Pärdi, Juula Pärdi

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, töstmiseks või langetamiseks kasutatakse energiat. Ehitusprojekti energiatõhususe osas esitada energiaarvutuse lähteandmed ja energiaarvutuse tulemused.
- 1.5. Asendiplaan tuleb esitada nii pdf- kui dwg-failina.
- 1.6. Projekti kausta lisada ära kiri 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 paiknevad katastriüksusel elamu (EHR kood 104002873), saun (EHR kood 104002874), kelder (EHR kood 104002875) ja kuur-garaaž (EHR kood 104002876). Katastriüksusele ulatuvad ka L353 Mustvee-Tsirguliina 330 kV õhuliin (EHR kood 220576441), Viru-Tsirguliina 330 kV õhuliin (EHR kood 221381458) ja püstitamisel olev Kriimani küla passiivne elektroonilise side juurdepääsuvõrk (EHR kood 221469383). Ümberehitatava ja laiendatava elamu ehitisealune pind on 62 m², maht 180 m³. Abihoonete ehitisealune pind on kokku 81 m².

- 3.2. Vastavalt Haaslava valla üldplaneeringule on elamule lubatud projekteerida kuni kaks maapealset korrust, hoone kõrgus ei tohi ületada 9 m. Projekteeritava hoone ehitisealune pind ei tohi ületada 319 m².

4. Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused

- 4.1. Kinnistule ulatuvad kitsendused: Melliste oja kalda veekaitse-, ehituskeelu- ja piiranguvöönd, elektripaigaldiste kaitsevööndid, avalikult kasutatava tee kaitsevöönd ning piiratud asjaõigusega ala. Ümberehitatav ja laiendatav hoone ei paikne kitsenduste alal.
- 4.2. Hoone peab sobituma ümbritsevasse keskkonda, tuleb järgida väljakujunenud planeerimisviisi ja hoonestuslaadi.

5. Maa- või veealal 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.
- 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 Tarekese teelt olemasoleva sissesõidutee kaudu. Parkimine lahendada kinnistusesiselt.
- 7.2. Vertikaalplaneeringuga lahendada sademevee ära juhtimine.
- 7.3. Keelatud on massiivsete plankaedade ja läbipaistmatute aedade rajamine, va kohtades, kus see võib osutuda vajalikuks müratõrje eesmärgil.
- 7.4. Asendiplaanile kanda kõik olemasolevad hooned ning rajatised (sh piirded), kinnistut piiravad kitsendused, üldine haljastuslahendus, liikluskorralduse teave (katendid, parkimiskohad) ja jäätmekonteinerite asukohad.
- 7.5. Kui biojäätmekompostitakse kinnistul, siis näidata asendiplaanil kompostimisauna või komposti asukoht.

8. Ehitusloa taotlemine

Ehitusprojekt koos ehitusloa taotlusega esitada ehitisregistris (www.ehr.ee) Kastre Vallavalitsusele läbivaatamiseks ja kooskõlastamiseks. Enne taotluse esitamist tasuda riigilõiv ehitusloa menetlemise eest vastavalt riigilõivuseaduse §-le 331¹.