



# KASTRE VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Kurepalu

5. september 2025 nr 521

### **Projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena Melliste katlamaja rekonstrueerimiseks**

Ehitisregistri keskkonda laekus läbivaatamiseks projekteerimistingimuste taotlus nr 2511002/14096 Melliste külas Tartu mnt 8 (katastritunnus 29101:001:0986) maaüksusele hakkepuidu/pelleti katlamaja püstitamiseks.

Üldplaneeringu järgi on Melliste küla määratud kaugküttepiirkonnaks. Kaugküttepiirkond on määratud selleks, et tagada kindel, usaldusväärne, tõhus, põhjendatud hinnaga ning keskkonnanõuetele ja tarbijate vajadustele vastav soojusvarustus, mis arvestab Mellistesse planeeritud hoonestuse ja infrastruktuuri arenguga.

Taotleja soovib püstitada kinnistule katlamaja ehitisealuse pinnaga u 300 m<sup>2</sup>, hoone kõrgus eskiisi järgi on 8,5 m planeeritud maapinnast. Korstna kõrgus 18 meetrit. Piirkonda jäävad 3 korruselised kortermajad (ehitisealuse pinnaga u 450 m<sup>2</sup>), garaaziboksid ja Melliste raamatukogu.

Vallavalitsus on seisukohal, et projekteerimistingimustega ehitusõiguse määramine katlamaja püstitamiseks ei halvenda piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi.

Eraldi maatoimingu käigus suurendatakse Oraviku põik 11 kinnistu pindala Tartu mnt 8 kinnistu arvelt umbes 1000 m<sup>2</sup> ning uue katlamaja asukoht on olemasolevast umbes 35 meetrit lõuna suunas.

Vallavalitsuse hinnangul ei ole nimetatud taotluse kohase krundi ehitusõiguse määramiseks uue detailplaneeringu koostamine otstarbekas ega vajalik, kuna eesmärki on võimalik saavutada projekteerimistingimustega. Detailplaneeringu koostamisega kaasneks käesoleval juhul tarbetu ajakulu, sest kõik eeldused projekteerimistingimuste alusel projekteerimiseks ja püstitamiseks on olemas. Samuti on tähelepanuväärne ja asjakohane suure avaliku huvi olemasolu uue katlamaja ehitamise asjus.

Ehitusseadustiku § 31 lõike 1 kohaselt otsustab pädev asutus projekteerimistingimuste andmise menetluse korraldamise avatud menetlusena. Haldusmenetluse seaduse § 46 lõike 1 kohaselt võib haldusorgan avatud menetluse põhjendatud juhtudel läbi viia kui see on vajalik asja lahendamiseks ega kahjusta oluliselt menetlusosaliste huve. Kastre Vallavalitsuse hinnangul on katlamaja kavandamine laiemapõhjalist kaasamist eeldav olulise avaliku huviga tegevus, millest tulenevalt on antud juhul avatud menetluse läbiviimine põhjendatud.

Ehitusseadustiku § 26 lõike 1 kohaselt on projekteerimistingimused nõutavad olulise avaliku huviga rajatise ehitusprojekti koostamiseks.

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 Melliste külas Tartu mnt 8 maaüksusele katlamaja (hakkepuut, pellet) 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 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/

Priit Lomp  
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Elen Heidok  
vallasekretär

Lisad: Projekteerimistingimused nr 2511802/06571

## PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

Nr 2511802/06571

### Kinnistu üldandmed

|                           |                                |
|---------------------------|--------------------------------|
| Katastriüksuse nimi:      | Tartu mnt 8                    |
| Kinnistu asukoht:         | Melliste küla, Kastre vald     |
| Kinnistu registriosa nr:  | 253304                         |
| Maakasutuse sihtotstarbe: | Ühiskondlike ehitiste maa 100% |
| Katastriüksuse tunnus:    | 29101:001:0986                 |
| Katastriüksuse pindala:   | 19159,0 m <sup>2</sup>         |
| Taotleja:                 | Rando Raudsepp                 |

### 1. Üldist

- 1.1. Projekteerimistingimused väljastatakse ehitusseadustiku 3. peatüki alusel. Projekteerimistingimuste andmisel arvestatakse hoone või olulise rajatise asukohas väljakujunenud keskkonda. Projekteerimistingimuste andmine ei tohi olla vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga.
- 1.2. Projekti koostamisel tuleb lähtuda kehtivatest Eesti Vabariigi õigusaktidest, normidest (EPN) ja standarditest (EVS).
- 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. Asendiplaan tuleb esitada nii pdf- kui dwg-failina.
- 1.5. Projekti kausta lisada ära kiri projekteerimistingimustest.
- 1.6. Hoonestajal seada maaomanikuga notariaalne hoonestusõiguse seadmise leping.

### 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 12745, Katlamaja, boilerjaam.

### 3. Ehitise suurimad lubatud mõõtmed

- 3.1. Ehitisregistri andmetel paikneb kinnistul Melliste raamatukogu.
- 3.2. Ehitusprojektiga nähakse ette 18 m kõrguse korstna ja sellega seotud rajatiste (kõrgusega u 8,5m) püstitamine ning lahendatakse muu kinnistuga seotud ehitustegevus.
- 3.3. Lubatud ehitusalune pindala kuni 300 m<sup>2</sup>.

### 4. Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused

- 4.1. Kinnistule ulatuvad kitsendused: Elektripaigaldise kaitsevöönd, soojatoru kaitsevöönd, sideehitise kaitsevöönd.
- 4.2. Arhitektuur: kõrgetasemeline, kaasaegne. Kujunev kompleks peab moodustama professionaalselt lahendatud arhitektuurse terviku ja sobituma ümberkaudsete hoonetega (Melliste raamatukogu). Kompleks ei tohi jääda piirkonnas visuaalselt domineerima.
- 4.3. Katus: lahendada hoone tervikut silmas pidades.

4.4. Välisviimistlus: kasutada ajas kestvaid kvaliteetmaterjale. Vaadetel anda läbimõeldud värvilahendus kataloogi alusel koos värvinäidistega.



*Joonis 1. Melliste katlamaja eskiislahendus, koostanud SW energia*

## **5. Maa- või veealal asuvate ehitiste teenindamiseks vajalikud ehitised**

- 5.1. Projektis peab käsitlema rajatise teenindamiseks vajalike tehnosüsteemide rajamist. Rajatisest väljapoole ulatuvad tehnosüsteemid tuleb kanda asendiplaanile. Asukoha valikul tuleb arvestada kinnistut piiravate kitsendustega ja rajatiste kujadega.
- 5.2. Tehnovõrkude valdajatelt võtta vajadusel täiendavad tehnilised tingimused.
- 5.3. Projekti koosseisus lahendada Tartu mnt 8 kinnistul asuva õhuliini ümberpaigutamine.
- 5.4. Projekti koosseisus lahendada olemasoleva katlamaja ja sellega seotud rajatiste likvideerimine.

## **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.
- 6.3. Kui kaevetööde käigus ilmub nähtavale reostunud pinnas või koguneb kaevendi süvendisse reostustunnustega vesi, tuleb sellest koheselt teavitada Keskkonnaametit, Kastre vallavalitsust ja vajadusel ka Päästeametit ning kuni asjaolude selgitamiseni ja reostuskolde likvideerimiseni reostuse levikut soodustav tegevus peatada. Keskkonnareostuse tuvastamisel tuleb kaevetöödesse kaasata keskkonnaspetsialist, kes pinnaseproovide ning analüüsitulemuste põhjal otsustab pinnase edasise käitlemise.
- 6.4. Enne ehitusloa taotlemist tuleb Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 79 lg 6 kohaselt taotleda keskkonnaluba (õhusaasteluba).

6.5. Projektis käsitleda tegevusest lähtuvad keskkonnamõjud (sh müra ja tolmu) ning leevendavad meetmed.

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

7.1. Juurdepääs tuleb tagada avalikult teelt.

7.2. Massiivsete plankaedade ja läbipaistmatute aedade rajamine on keelatud.

7.3. Asendiplaanile kanda kõik olemasolevad ja kavandatavad hooned ning rajatised (sh piirded), kinnistut piiravad kitsendused, üldine haljastuslahendus, liikluskorralduse teave.

**8. Ehitusloa taotlemine**

8.1. Ehitusprojekt koos ehitusloa taotlusega esitada ehitisregistris ([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>.