



KASTRE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Kurepalu

19. märts 2026 nr 192

Projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena Võnnu alevikus Tartu tn 11a kinnistule abihoone projekteerimiseks

Ehitisregistri keskkonda laekus läbivaatamiseks projekteerimistingimuste taotlus nr 2611002/01433 Võnnu alevikus Tartu tn 11a kinnistule (katastritunnus 91501:003:0367) abihoone projekteerimiseks.

Kehtiva Kastre valla üldplaneeringu kohaselt paikneb kinnistu 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 ehitise sobitub 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.

Tartu tn 11a katastriüksusel kehtivad Kastre valla üldplaneeringus määratud elamu maa-ala ehitistingimused. Minimaalne krundi suurus üldplaneeringuga määratud elamumaal on 3000 m². Hoonete suurim ehitisealune pind ei tohi olla suurem kui 20% krundi pindalast, kuid mitte suurem kui 1000 m². 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. Taotlusega soovitakse püstitada elamu juurde kuuluv abihoone ehitusaluse pinnaga ca 150 m².

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, ehitusseadustiku¹ § 31 lõike 1 alusel ning kooskõlas Kastre Vallavolikogu 16. juuni 2020 määruse nr 99 "Pädevuse delegerimine" § 2 lõikega 1, annab Kastre Vallavalitsus

k o r r a l d u s e:

1. Algatada projekteerimistingimuste andmise avatud menetlus Võnnu alevikus Tartu tn 11a maaüksusele abihoone ehitusprojekti koostamiseks vastavalt korralduse lisale.
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 saama, või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule haldusmenetluse seadustikus sätestatud 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

/digitaalselt allkirjastatud/

Priit Lomp
vallavanem

/digitaalselt allkirjastatud/

Elen Heidok
vallasekretär

Lisad: Projekteerimistingimused nr 2611802/01105

PROJEKTEERIMISTINGIMUSED

nr 2611802/01105

Kinnistu üldandmed

Katastriüksuse nimi:	Tartu tn 11a
Kinnistu asukoht:	Võnnu alevik, Kastre vald
Kinnistu registriora nr:	4398650
Maakasutuse sihtotstarbe:	elamumaa 100%
Katastriüksuse tunnus:	91501:003:0356
Katastriüksuse pindala:	3379,0 m ²
Taotleja:	Märt Tammoja

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), Kastre valla üldplaneeringust ja Kastre valla jäätmehoolduseeskirjast.
- 1.3. Projekt peab vastama majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015 määruse nr 97 „Nõuded ehitusprojektile¹“ nõuetele ning Eesti standardi EVS 932:2017 valitud staadiumi mahule ja sisule.
- 1.4. Ehitis peab vastama ehitusseadustiku § 65 lõike 3 alusel majandus- ja taristuministri 11. detsembri 2018 määrusega nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ 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 radooniriskide 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 12744 Elamu, kooli vms abihoone.

3. Ehitise suurimad lubatud mõõtmed

- 3.1. Ehitisregistri andmetel paikneb kinnistul:
Elamu (ehr kood: 104020664), ehitusalune pind 64,0 m²;
Kuur (ehr kood: 104020664), ehitusalune pind 33,0 m²;

Kõrvalhoone (ehr: kood 104020665), ehitusalune pind 74,0 m²;

Saun-pesuköök (ehr kood: 104020666), ehitusalune pind 50,0 m².

3.2. Kehtiva Kastre valla üldplaneeringu kohaselt võib katastriüksusele planeerida hoonestust kuni 1000 m².

3.3. Abihoone kõrgus kuni 5 meetrit olemasolevast maapinnast.

3.4. Ühele katastriüksusele on lubatud ehitada üks põhihoone ja kuni 2 abihoonet. Hooned peavad katastriüksusel paiknema kompaktselt. Enne ehitusloa taotlemist tuleb kinnistul asuvad amortiseerunud ehitised ehtisregistrist kustutada. Läbi ehtisregistri esitada täieliku lammutamise teatis.

4. Arhitektuurilised, ehituslikud ja kujunduslikud tingimused

4.1. Kinnistule ulatuvad kitsendused: Elektripaigaldise kaitsevöönd, sideehitise kaitsevöönd (Telia Eesti AS), ühisveevärgi ja kanalisatsiooni vöönd.

4.2. Hoone peab sobituma ümbritsevasse keskkonda, tuleb järgida väljakujunenud planeerimisviisi ja hoonestuslaadi. Lähtudes ümbruskonna väljakujunenud ja planeeritud keskkonnast on lubatud katusekalle 5-45°.

4.3. Hoone fassaadi materjaliks ei tohi kasutada plekki rohkem kui 25% hoone fassaadi pinnast.

4.4. Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel peaks eelistama naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi, valtsplekk katus).

4.5. Kavandatava hoonekompleksi kaugus kinnistu servast peab olema >4 meetrit.

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.

5.2. Tehnovõrkudega liitumise projekteerimiseks tuleb taotleda tehnilised tingimused kommunikatsioonide valdajatelt.

5.3. Kaitsevööndis tegutsemiseks kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga täiendavalt töö- või põhiprojekti joonised. Vastavalt Ehitusseadustiku §70 lõige 2 punkt 1 on elektripaigaldise kaitsevööndis keelatud ohustada ehitist või selle korrakohast kasutamist. Projekt on võimalik esitada läbi Elektrilevi OÜ kodulehe: Ehitusprojektide kooskõlastamine – Elektrilevi.

5.4. Soojuspumpade välisosi mitte kavandada hoone tänavapoolsele küljele.

5.5. Kinnistul on kehtiv liitumisleping ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga.

6. Ehitusuuringute tegemise vajadus

6.1. Ehitusloa kohustuslike hoonete puhul on ehitusprojekti koostamise aluseks topogeodeetiline ja ehitusgeoloogiline uuring ning vajadusel radooniuuring.

6.2. 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.

6.3. 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. Parkimine lahendada kinnistusesiselt.

- 7.2. Juurdepääs kinnistule on tagatud läbi Tartu tn 7 kinnistu.
- 7.3. Vertikaalplaneeringuga lahendada valgvee ära juhtimine. Sademeveed tuleb immutada omal kinnistul.
- 7.4. Piirdeaia kõrgus ei tohi ületada 1,5 m. Massiivsete plankaedade ja läbipaistmatute aedade rajamine on keelatud.
- 7.5. Asendiplaanile kanda kõik olemasolevad ja kavandatavad hooned ning rajatised (sh piirded), kinnistut piiravad kitsendused, üldine haljastuslahendus, liikluskorralduse teave (katendid, parkimiskohad) ja jäätmekonteinerite asukohad.
- 7.6. Kui biojätmed kompostitakse kinnistul, siis näidata asendiplaanil kompostimisauna või kompostri asukoht.

8. Ehitusloa taotlemine

- 8.1. 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.