



LUUNJA VALLAVALITSUS  
KORRALDUS

Luunja

10. september 2025 nr

**Projekteerimistingimuste väljastamine Männimetsa maaüksusel ehitusõiguse määramiseks**

Ehitisregistris esitati menetlemiseks projekteerimistingimuste taotlus nr 2511002/12070 Kabina külas, Männimetsa maaüksusel (katastritunnus 43202:003:0048) olemas oleva üksikelamu laiendusprojekti koostamiseks. Männimetsa maaüksusel ei ole eelnevalt läbi viidud detailplaneeringu menetlust. Maa-alal kehtib Luunja valla üldplaneering. Üldplaneeringuga määratud ehitustingimuste kohaselt asub maaüksus detailplaneeringu kohustusega, kaitstava metsamaa alal. Ehitusloakohustusliku hoone või hoonete püstitamisel on eelpool nimetatud maaüksusel detailplaneeringu koostamise kohustus.

Planeerimisseaduse § 125 lõige 5 sätestab, et kohaliku omavalitsuse üksus võib lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised.

Luunja Vallavalitsus kaalus, kas algatada Männimetsa maaüksusel detailplaneeringu koostamine või väljastada elamu rekonstrueerimisprojekti koostamiseks projekteerimistingimused ja leidis, et detailplaneeringu koostamine ei ole otstarbekas kuna Männimetsa maaüksusel paiknev laiendatav elamu jääb olemasoleva hoonestuse vahele väljakujunenud hoonestuslaadiga piirkonda. Projekteerimistingimusega määratakse kindlaks ehitusloakohustusliku hoone laiendamise tingimused Männimetsa maaüksusel.

Projekteerimistingimuste andmine korraldatakse avatud menetlusena, kuna tegemist on detailplaneeringut asendavate tingimuste andmisega. Avatud menetlus annab avalikkusele võimaluse menetluses osaleda ja sellest õigeaegselt teada saada. Projekteerimistingimuste eelnõu avalikustatakse Luunja valla veebilehel.

Lähtudes eeltoodust, võttes aluseks planeerimisseaduse § 125 lõike 5, ehitusseadustiku § 26 lõike 1 ja lõike 2 punkti 1, § 28 lõike 1 ja Luunja Vallavolikogu 26.06.2008 otsuse nr 8-2 „Luunja valla üldplaneeringu kehtestamine“, Luunja Vallavalitsus o t s u s t a b:

1. Väljastada projekteerimistingimused nr 2511802/06692 Kabina külas Männimetsa maaüksusel asuva elamu laiendusprojekti koostamiseks, vastavalt korralduse Lisale.

2. Korraldus jõustub teatavastegemisest.
3. Käesoleva korralduse peale võib esitada Luunja Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul teatavastegemisest või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavastegemisest.

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Aare Anderson  
vallavanem

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Marko Jaeger  
vallasekretär

Luunja Vallavalitsuse 10.09.2025 korralduse nr...

„Projekteerimistingimuste väljastamine Männimetsa maaüksusel ehitusõiguse määramiseks“

Lisa 1

## **PROJEKTEERIMISTINGIMUSED**

### **1. Üldandmed:**

1.1. Projekti koostamisel lähtuda kehtivatest normidest (EPN), standarditest (EVS), Eesti Vabariigi õigusaktidest ja Luunja valla üldplaneeringust.

1.2. Määrata projekteeritavale hoonele otstarve kooskõlas Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusega nr 51 “Ehitise kasutamise otstarvete loetelu”.

1.3. Projekt/id koostada üksikelamu ja seda teenindava taristu rajamiseks.

### **2. Asendiplaanilised nõuded:**

2.1. Kajastada veevarustuse torustiku, reoveekäitlemise taristu, olmereovee kanalisatsiooniseadmete tüüp, kaevude, mahutite ning elektrikaablite ja liitumiskilbi asukohad.

2.2. Projekteerijal järgida Maa-ameti geoportaali kaardirakenduses kajastatud piiranguid ja kitsendusi ning Luunja valla üldplaneeringuga kehtestatud maakasutus- ja ehitustingimusi.

2.3. Näidata avalikult teelt kuni Tagi maaüksuseni kulgeva seadusjärgse juurdepääsutee asukoht.

### **3. Ehituslikud nõuded:**

3.1. Ehitusalune pindala ulatus kavandada kooskõlas Luunja valla üldplaneeringuga. Lubatud on rajada üks majavalldus või hoonestus, mille paigutamisel tuleb lähtuda looduse säästmisest, Ehitus peab saama toimuda nii, et see tekitaks loodusele võimalikult väiksemat kahju ja selle tulemusena ei raadataks rohkem kui 10% kogu kinnistu metsamaast.

Metsamaade mittemetsamajandusliku kasutuse piiramine on tingitud Luunja valla metsamaade vähesusest. Projekteerimistingimuste väljastamise prioriteediks on looduslike rohealade säilitamine.

3.2. Arhitektuur/konstruksioonid lahendada projekteerijal.

3.3. Ehitusõigus:

3.3.1. üksikelamu laiendamine: ehitisealune pindala kuni 300 m<sup>2</sup>, lubatud kõrgus kuni 6,5 meetrit, viilkatus kaldega 15-35 kraadi. Absoluutkõrgusena merepinnast määrata vundamendi +/-0.00. Hoone kasutusviis ja minimaalne tulepüsivusklass määrata ehitusprojekti koostajal.

#### **4. Tehnovarustuse nõuded:**

4.1. Asendiplaanilises osas näidata lähim aastaringiselt kasutatav tuletõrje veevõtukoht (võib esitada piirkondliku skeemina).

4.2. Joogi- ja majandusveega varustamine lahendada lokaalselt. Üldpõhimõtted kajastada projekti koosseisus

4.3. Elektrivarustus (vajadusel) projekteerida kooskõlas OÜ Elektrilevi tehniliste tingimustega, üldpõhimõtted kajastada ehitusprojektiis.

4.4. Kütte- ja ventilatsiooniosade üldpõhimõtted lahendada ehitusprojekti koosseisus.,

#### **5. Keskkonnakaitselised nõuded:**

5.1. Kanalisatsiooniosa lahendada biopuhasti ja imbsüsteemiga. Kanalisatsioonirajatised peavad vastama Vabariigi Valitsuse 16. mai 2001. a määrusele nr 171 "Kanaliseerimisehitiste veekaitsenõuded".

5.2. Jäätmeäritlus ning prügi äraveo korraldamine kirjeldada projekti seletuskirjas. Asendiplaanil näidata prügi konteineri asukoht.

#### **6. Projekti koosseis ja vormistamine**

6.1. Projekt koostada projekteerimisõigust (kutseregistri andmete tuginedes) omava juriidilise või füüsilise isiku poolt.

6.2. Projekt peab vastama Eesti standardi EVS 811 valitud staadiumi mahule ja sisule.

6.3. Projekt vormistada Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusega nr 97 vastu võetud "Nõuded ehitusprojektile" sätete kohaselt.

6.4. Projekti koosseisus esitada asendiplaan, mis on vormistatud situatsiooni aktuaalselt kajastaval geodeetilisel alusplaani, millele märkida muuhulgas hoone nurgapunktide kõrgused, Männimetsa maaüksuse ulatuses kehtivad kitsendused ja avalikult teelt juurdepääsutee asukoht.

6.5. Projektiis esitada inseneritehniline projektlahendus vee- ja kanalisatsiooniosale ning elektrivarustusele.

6.6. Projekti kausta lisada ära kiri projekteerimistingimustest.

#### **7. Kooskõlastused**

7.1. Projekt kooskõlastada Päästeametiga ja võimalike kommunikatsioonide (k.a. maa-alused) valdajatega.

#### **8. Ehitusloa taotlemine**

Ehitusprojekt koos ehitusloa taotlusega esitada Ehitisregistris (ehr.ee) Luunja Vallavalitsusele läbivaatamiseks ja kooskõlastamiseks.