



LUUNJA VALLAVALITSUS  
KORRALDUS

Luunja

10. september 2025 nr

**Projekteerimistingimuste väljastamine Nurmenuku tee 8 maaüksusel ehitusõiguse määramiseks**

Ehitisregistris esitati menetlemiseks projekteerimistingimuste taotlus nr 2511002/13090 Kabina külas, Nurmenuku tee 8 maaüksusel (katastritunnus 43202:001:0072) üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks. Nurmenuku tee 8 maaüksusel ei ole eelnevalt läbi viidud detailplaneeringu menetlust. Maa-alal kehtib Luunja valla üldplaneering. Üldplaneeringuga määratud ehitustingimuste kohaselt asub maaüksus detailplaneeringu kohustusega, tiheasustusega maa 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 Nurmenuku tee 8 maaüksusel detailplaneeringu koostamine või väljastada elamu ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimused ja leidis, et detailplaneeringu koostamine ei ole otstarbekas, sest Nurmenuku tee 8 maaüksusele kavandatav elamu jääb olemasoleva hoonestuse vahele väljakujunenud hoonestuslaadiga piirkonda. Projekteerimistingimusega määratakse kindlaks ehitusloakohustusliku hoone püstitamise tingimused.

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 2511802/06696 Kabina külas Nurmenuku tee 8 maaüksusel üksikelamu ehitusprojekti 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 Nurmenuku tee 8 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. Projekteeritav hoone kavandada vähemalt 4 meetri kaugusele Sinilille tee 7 (katastritunnus 43202:001:0124), Nurmenuku tee 6 (katastritunnus 43202:001:0126) ja Kellukese tee L2 (katastritunnus 43202:001:0176) katastriüksuse piirist, arvestades täiendavalt, et naaberkinnistutel asuvatest hoonetest on lubatud ehitustegevuse kavandamine minimaalselt 8 meetri kaugusele. Nurmenuku tee 8 kinnistul paikneb käesoleval hetkel aiamaja (ehitisregistri kood 104048662), mis asub krundi piirile lähemal kui 4 meetrit.

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

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

2.4. Nurmenuku tee 8 krundile kavandada juurdepääs Nurmenuku teelt, kasutades olemas olevat juurdepääsu asukohta.

### **3. Ehituslikud nõuded:**

3.1. Ehitusõigus:

3.3.1. üksikelamu püstitamine: ehitisealune pindala kuni 130 m<sup>2</sup>, lubatud kõrgus kuni 7,0 meetrit, viilkatus kaldega 15-35 kraadi. Absoluutkõrgusena merepinnast määrata vundamendi +/-0.00. Hoone kasutusviis ja minimaalne tulepüsivusklass määrata ehitusprojekti koostajal.

3.2. Arhitektuur/konstruksioonid lahendada projekteerijal.

3.3. Piirded lahendada piirkonna miljöösse sobivalt, kõrgusega kuni 1,5 meetrit.

### **4. Tehnovarustuse nõuded:**

4.1. Asendiplaanilises osas näidata lähim aastaringselt 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 ehitusprojektis.

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

## **5. Keskkonnakaitselised nõuded:**

5.1. Reovee käitlemiseks näha ehitusprojektis ette lekkekindla kogumismahuti paigaldamine. Kanalisatsioonirajatised peavad vastama Vabariigi Valitsuse 16. mai 2001. a määrusele nr 171 "Kanaliseerimis- ja veevõrgu ehitiste veekaitsenõuded".

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

5.3. Heakorrastus- ja haljastusnõuded kirjeldada projekti seletuskirjas.

## **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 alusplaanel, millele märkida muuhulgas hoone nurgapunktide kõrgused ja Nurmenuku tee 8 maaüksuse ulatuses kehtivad kitsendused.

6.5. Projektis 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.

7.2. Projekti asendiplaan kooskõlastada Sinilille tee 7 (katastritunnus 43202:001:0124) ja Nurmenuku tee 6 (katastritunnus 43202:001:0126) kinnistute omanikega.

## **8. Ehitusloa taotlemine**

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