



LUUNJA VALLAVALITSUS
KORRALDUS

Luunja

oktoober 2025 nr

**Projekteerimistingimuste määramine Valguse tee 1 maaüksusel kasvuhuone
laiendusprojekti koostamiseks**

Ehitisregistris esitati menetlemiseks projekteerimistingimuste taotlus nr 2511002/14107 Lohkva külas, Valguse tee 1 maaüksusel (katastritunnus 43201:001:1405) olemas oleva kasvuhuone laiendusprojekti koostamiseks. Valguse tee 1 maaüksusel ei ole käesoleva hetkeni detailplaneeringu menetlust toimunud. Maa-alal kehtib Luunja valla üldplaneering, mille ehitustingimuste kaardi kohaselt on tegemist tiheasustusalaga ja ehitusloakohustusliku hoone püstitamisel või laiendamisel üle 33% kaasneb detailplaneeringu koostamise kohustus. Luunja valla üldplaneeringu maakasutuse kaarti kohaselt on maakasutuse juhtotstarve tootmismaa, millele on võimalik püstitada kuni 4-korruselisi hooneid.

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 Valguse tee 1 maaüksusel detailplaneeringu koostamine või väljastada kasvuhuone laiendusprojekti koostamiseks projekteerimistingimused ja leidis, et detailplaneeringu koostamine ei ole otstarbekas kuna laiendatava kasvuhuonega seotud maa-ala paikneb paralleelselt reaalselt toimiva kasvuhuonega ning laiendamiseks kavandatav ala jääb olemasoleva väljakujunenud hoonestuse vahele.. Projekteerimistingimusega määratakse kindlaks ehitusloakohustusliku kasvuhuone laiendamise tingimused Valguse tee 1 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 ehitusseadustiku § 26 lõike 1 ja lõike 2 punkti 1, lõiked 3 ja 4, § 28 lõike 1, planeerimisseaduse § 125 lõike 5 ning 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 2511802/07086 Lohkva külas Valguse tee 1 maaüksusel olemas oleva kasvuhoone laiendusprojekti koostamiseks, vastavalt korralduse Lisale.
2. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
3. Käesoleva korralduse peale võib esitada Luunja Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul teatavakstegemisest või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Aare Anderson
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Marko Jaeger
vallasekretär

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 olemas oleva kasvuhoone laiendamiseks ja seda teenindava taristu rajamiseks.

2. Asendiplaanilised nõuded:

Kajastada veevarustuse ja kanalisatsioonitaristu, kaevude, mahutite ning elektrikaablite ja liitumiskilbi asukohad.

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

3. Ehituslikud nõuded:

- 3.1 Arhitektuur/konstruksioonid lahendada projekteerijal.
- 3.2. Ehitusõigus:
 - 3.2.1. olemas oleva kasvuhoone laiendus, ehitisealuse pindalaga kuni 6500 m², lubatud kõrgus kuni 7,5 meetrit. 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 projekteerida kooskõlas OÜ Elektrilevi tehniliste tingimustega, üldpõhimõtted kajastada ehitusprojektis.
- 4.4. Kütte- ja ventilatsiooniosade üldpõhimõtted lahendada ehitusprojekti koosseisus.

5. Keskkonnakaitselised nõuded:

- 5.1. Jäätmekäitlus ning prügi äraveo korraldamine kirjeldada projekti seletuskirjas. Asendiplaanil näidata prügikonteineri/te asukoht.

6. Projekti koosseis ja vormistamine

- 6.1. Projekt koostada projekteerimisõigust (kutseregistri andmetele 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 kasvuhoone nurgapunktide kõrgused ja Valguse tee 1 maaüksuse ulatuses kehtivad kitsendused.

6.5. Projektis esitada insenertehniline projektlahendus vee- ja kanalisatsiooniosale ning elektrivarustusele.

6.6. Ehitusprojekti koosseisus esitada valgusreostuse mõjude hinnang, milles kajastatakse vajalikud leevendavad meetmed valgusreostuse vähendamiseks, sest laiendatavast kasvuhoonest ca 120 meetri kaugusel asuvad elukondlikud hooned.

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.