



LUUNJA VALLAVALITSUS  
KORRALDUS

Luunja

17. juuni 2026 nr

**Metsandiku maaüksusel üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks  
projekteerimistingimuste määramine**

Luunja Vallavalitsusele esitati menetlemiseks projekteerimistingimuste taotlus nr 2611002/03910 Savikoja külas Metsandiku (43201:001:1367) maaüksusele üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks.

Luunja valla üldplaneeringu kaarti nr 1 „Maakasutus“ kohaselt on maaüksuse maakasutuse juhtotstarve reserveeritud elamumaa. Üldplaneeringu kaardi nr 2 „Ehitustingimused“ kohaselt asub maaüksus detailplaneeringu koostamise kohustusega alal, kus on ehitusloakohustusliku hoone püstitamisel detailplaneeringu koostamise kohustus. Metsandiku maaüksusel puudub kehtiv detailplaneering.

Maaüksuse pindala on 43167 m<sup>2</sup> ja sihtotstarve 100% maatulundusmaa. Maaüksusel käesoleval hetkel ehitised puuduvad.

Planeerimisseaduse § 125 lõige 5 kohaselt võib kohaliku omavalitsuse üksus lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui: 1) ehitis sobib mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi; 2) üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

Luunja Vallavalitsus kaalus, kas algatada Metsandiku maaüksusel detailplaneeringu koostamine või väljastada üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimused ja leidis, et detailplaneeringu koostamine ei ole otstarbekas, kuna Metsandiku maaüksusele kavandatav üksikelamu sobitub sihtotstarbe ja mahuga juba väljakujunenud keskkonda.

Projekteerimistingimusega määratakse kindlaks ehitusloakohustusliku hoone püstitamise tingimused Metsandiku 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.

Luunja Vallavalitsus korraldas projekteerimistingimuste eelnõu avaliku väljapaneku Luunja valla veebilehel ajavahemikul xxxxxx. Avaliku väljapaneku ajal eelnõule ettepanekuid xxxx vastuväiteid xxxx..

Lähtudes eeltoodust ning võttes aluseks planeerimisseaduse § 125 lõike 5, ehitusseadustiku § 26 lõike 1 ja lõike 2 punkti 1, § 28 lõike 1, Luunja Vallavolikogu 26.06.2008 otsuse nr 8-2 „Luunja valla üldplaneeringu kehtestamine“, ning arvestades Ehitisregistris esitatud taotlusega, annab Luunja Vallavalitsus korralduse:

1. Väljastada projekteerimistingimused 2611802/02765 Savikoja külas Metsandiku maaüksusel üksikelamu ehitusprojekti 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/*

Annika Pajumaa-Murov  
vallavanem

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Elen Heidok  
vallasekretär

„Metsandiku maaüksusel üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimuste määramine“

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 koostada üksikelamu ehitamiseks ning seda teenindava taristu rajamiseks.

### **2. Üldnõuded:**

Projektis kajastada tuletõrje veevõtukoht ja hoonet teenindava taristu asukohad. Kavandatav ehitis paigutada arvestusega, et hoone kaugus Metsandiku kinnistu piirist jääks vähemalt 4 meetri kaugusele.

Projekteerijal järgida Maa-ameti geoportaali kaardirakenduses kajastatud piiranguid ja kitsendusi, Luunja valla üldplaneeringuga kehtestatud maakasutus- ja ehitustingimusi ja piirnevatel maaüksustel kehtestatud detailplaneeringutega.

### **3. Arhitektuursed nõuded:**

3.1 Arhitektuur/konstruksioonid lahendada projekteerijal. Konstruktiivses osas (akende, seinte U-ary; soojustus: põrandad, seinad; kütтелиik) arvestada, et ehitis peab vastama Ehitusseadustiku § 65 lg 3 alusel Majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrusega nr 55 kehtestatud energiatõhususe nõuetele.

3.2. Ehitusõigus: üksikelamu ehitisealuse pindalaga kuni 240 m<sup>2</sup>, kõrgusega kuni 7,0 meetrit, viilkatuse kaldenurgaga 20 kuni 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.

4.3. Elektrivarustus lahendada kooskõlas OÜ Elektrilevi tehniliste tingimustega, üldpõhimõtted kajastada ehitusprojekti.

## **5. Keskkonnakaitselised nõuded:**

- 5.1. Reovee käitlemine lahendada lokaalselt bioloogilise puhasti ja imbväljaku lahendusena.
- 5.2. Heakorrastus- ja haljastusnõuded, olmeprügi kogumisviis ning prügi äraveo korraldamine kirjeldada projekti seletuskirjas. Asendiplaanil näidata prügikonteineri/te asukoht.
- 5.3. Projekteerimis- ja ehitustegevuse korraldamisel arvestada, et ehitustegevus peab saama toimuda nii, et see tekitaks loodusele võimalikult väiksemat kahju.

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

- 6.1. Projekti on õigus koostada isikul, kes vastab ehitusseadustiku § 24 lg 2 punktis 2 esitatud tingimustele.
- 6.2. Hoone ehitusprojekti peavad olema välja toodud kasutatavad materjalid.
- 6.3. Projekt peab vastama ehitusseadustiku § 13 esitatud nõuetele, sh peab vastama valdkonna eest vastutava ministri määrusega ehitusprojektile kehtestatud nõuetele.
- 6.4. Projekt vormistada Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusega nr 97 vastu võetud "Nõuded ehitusprojektile" sätete kohaselt.
- 6.5. Projekti asendiplaan koostada kehtival, mitte vanemal kui kaks aastat digitaalsel geodeetilisel alusplaani mõõtkavas M 1:500, esitades hoone nurgapunktide koordinaadid ning hoone põranda kõrguse (+/-0.00), mis ei ole kõrgemal, kui 0,5 meetrit olemas olevast ümbritsevast maapinnast. Asendiplaanil kajastada Prosta maaüksuse ulatuses kehtivad kitsendused ja juurdepääsutee asukoht.  
  
Asendiplaan peab hõlmama kogu kinnistut, geodeetiline mõõdistus minimaalselt 20 meetri raadiuses kavandatava ehitustegevuse alast. Hoonete ja rajatiste sidumine anda koordinaatidega L-EST97 koordinaadisüsteemis. Täiendavad sidemed joonmõõtudega anda kas olemas olevatest hoonetest või krundi piiridest.
- 6.6. Tagada normatiivsed tuleohutuskujad või tuleohutusabinõud väiksema kuja puhul. Tagada ehitise vastavus tuleohutusnõuetele.
- 6.7. Hoone ehitusprojekti esitada insenertehniline projektlahendus vee- ja kanalisatsiooniosale, elektrivarustusele, küttele, ventilatsioonile ning sademevee lahendusele.
- 6.8. Projekti kausta lisada ära kiri projekteerimistingimustest.

## **7. Kooskõlastused**

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

## **8. Ehitusloa taotlemine**

- 8.1. Hoone projekt esitada ehitusloa taotlemiseks elektroonselt riiklikus ehitisregistris ([www.ehr.ee](http://www.ehr.ee)).