EELNÕU

LUUNJA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Luunja oktoober 2026 nr

**Sepa maaüksusel üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimuste määramine**

Luunja Vallavalitsusele esitati menetlemiseks projekteerimistingimuste taotlus nr 2611802/04112 Sirgu külas Sepa (43201:002:0157) maaüksusele üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks.

Maaüksuse pindala on 62 176 m² ja sihtotstarve on 100% maatulundusmaa. Maaüksusel asub üksikelamu (ehitisregistri kood 120312009), laut-küün (ehitisregistri kood 120312020), saun (ehitisregistri kood 120312026), puurkaev (ehitisregistri kood 220833857) ja reoveepuhasti koos imbväljakuga (ehitisregistri kood 220840160).

Luunja valla üldplaneeringu maakasutuskaardi kohaselt paikneb Sepa maaüksuse kavandatava ehitustegevusega hõlmatud ala reserveeritud elamumaal, ehitustingimuste kaardi kohaselt detailplaneeringu koostamise kohustusega alal hajaasustuses ning keskkonnatingimuste kaardi kohaselt miljööväärtuslikul alal.

Sepa maaüksusel kehtiv detailplaneering puudub. Kavandatava üksikelamu püstitamine on kooskõlas üldplaneeringus piirkonnale määratud elamumaa juhtotstarbega. Üldplaneeringu seletuskirja punkti 4 kohaselt võib asjaomasele elamumaale kavandada kuni kahekorruselisi ühe- või kahepereelamuid. Seletuskirja punktis 8 on sätestatud miljööväärtuslike alade ehitustingimused, mille kohaselt tuleb järgida piirkonnale iseloomulikke hoonestus- ja ehitustavasid, arvestades muu hulgas hoonete paiknemist, mastaapi, korruselisust, arhitektuurset lahendust ning traditsioonilisi ehitusmaterjale. Nimetatud alal peab moodustatava uue krundi pindala olema vähemalt 5000 m² ning minimaalne laius või pikkus 50 meetrit, kui ei kohaldu üldplaneeringus sätestatud erand. Kuna kavandatav ehituskoht paikneb detailplaneeringu koostamise kohustusega alal, hinnatakse detailplaneeringu koostamise asemel projekteerimistingimuste andmise võimalikkust planeerimisseaduse § 125 lõike 5 alusel.

Projekteerimistingimuste taotlusega esitatud informatsiooni kohaselt kavandatakse püstitada uus üksikelamu, mille veevarustuse ja kanalisatsiooniosa lahendatakse olemasoleva puurkaevu ja reoveepuhasti baasil.

Planeerimisseaduse § 125 lõike 5 kohaselt võib kohaliku omavalitsuse üksus detailplaneeringu koostamise kohustuse korral lubada detailplaneeringut koostamata püstitada

või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele või selle vahetusse lähedusse

jäävale hoonestatud või hoonestamata kinnisasjale hoone ja seda teenindavad ehitised, kui üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus üldplaneeringu muude tingimustega. Seadus lubab projekteerimistingimusi anda ka ebapiisavate üldplaneeringu ehitustingimuste korral, kui ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda ning arvestatakse üldplaneeringu kasutus- ja muid tingimusi.

Luunja Vallavalitsus on hinnanud kavandatava üksikelamu püstitamise võimalikkust detailplaneeringut koostamata ning leidnud, et planeerimisseaduse § 125 lõike 5 kohaldamine on põhjendatud. Kavandatav üksikelamu paikneb Sepa maaüksuse põhjapoolses osas, Sepa ja Lootuse maaüksuste olemasoleva hoonestuse vahel, järgides piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi ja hoonete paiknemise põhimõtteid. Tegemist on väljakujunenud hoonestusega piirkonnaga, kus täiendava üksikelamu püstitamine on kooskõlas üldplaneeringus määratud elamumaa juhtotstarbega. Kavandatav ehitustegevus ei eelda piirkonna senise maakasutus- ega hoonestusstruktuuri olulist ümberkujundamist. Projekteerimistingimustega määratakse hoone ehituslikud ja arhitektuursed nõuded, sealhulgas hoone suurim lubatud ehitisealune pind, kõrgus, korruselisus, katusekalle ja paiknemine, arvestades piirkonna väljakujunenud hoonestuslaadi ning miljööväärtusliku ala eripära. Eeltoodust tulenevalt leiab Luunja Vallavalitsus, et kavandatava üksikelamu ehitusprojekti koostamiseks on võimalik määrata projekteerimistingimustega ning detailplaneeringu koostamine ei ole antud juhul vajalik.

Projekteerimistingimused antakse ehitusseadustiku § 31 lõike 1 kohases avatud menetluses. Projekteerimistingimuste eelnõu avalik väljapanek toimus [kuupäevad]. Menetluses esitatud arvamused ja ettepanekud ning nende arvestamise põhjendused: [täidetakse pärast menetlust].

Lähtudes eeltoodust ning võttes aluseks planeerimisseaduse § 125 lõike 5, ehitusseadustiku § 26 lõiked 1 ja 2, § 28 lõike 1 ja § 31 lõike 1 ning Luunja Vallavolikogu 26.06.2008 määruse nr 8-1 „Luunja valla üldplaneeringu kehtestamine“, arvestades ehitisregistris esitatud taotlusega, annab Luunja Vallavalitsus korralduse:

1. Väljastada projekteerimistingimused nr 2611802/04198 Sirgu külas Sepa maaüksusel (katastritunnus 43201:002:0157) uue üksikelamu ja seda teenindava taristu 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/*
Radž Sauk
vallavalitsuse liige

*/allkirjastatud digitaalselt/*
Elen Heidok
vallasekretär

EELNÕU

vallavanema ülesannetes

Luunja Vallavalitsuse xxxx.2026 korralduse nr xx

„ Sepa 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 Sepa maaüksusel uue üksikelamu ehitamiseks ning seda teenindava taristu rajamiseks.

**2**. **Üldnõuded:**

Projektis kajastada tuletõrje veevõtukoht, veevarustuse torustiku ja olmereovee kanalisatsiooniseadmete tüüp, kaevude, mahutite ning torustike, elektrikaablite ja liitumiskilbi asukohad. Kavandatav ehitis paigutada arvestusega, et hoone kaugus Lootuse maaüksuse (katastritunnus 43201:002:0100) poolsest kinnistu piirist oleks vähemalt 20 meetrit. Elamu projekteerida viilkatusega, mille arhitektuurne lahendus ja ehitusjoone asukoht samastuvad üldjoontes naabruses olemasolevaga. Mahasõit 22250 Luunja-Kavastu-Koosa teelt projekteerida tüüplahendusena.

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

**3**. **Arhitektuursed nõuded:**

3.1 Arhitektuur/konstruktsioonid lahendada projekteerijal. Konstruktiivses osas (akende, seinte U-arv; soojustus: põrandad, seinad; kütteliik) 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: kuni kahekorruselise üksikelamu ehitisealuse pindalaga kuni 160 m², kõrgusega kuni 8,5 meetrit, viilkatus (sh. kelpkatus katusekaldega 25-40 kraadi). Absoluutkõrgusena merepinnast määrata vundamendi +/-0.00. Hoone kasutusviis ja minimaalne tulepüsivusklass määrata ehitusprojekti koostajal.

**4. Tehnovarustuse nõuded:**

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

4.2. Teostada geodeetilised uuringud kinnistul asuva taristu (elektrikaablid, torustikud) paiknemise osas.

4.3. Projekteeritava üksikelamu katuse sademevesi suunata väljaspool hoonet maapinnale ning võimalusel suunata isevoolselt sademeveelehtrisse või restkaevu.

4.4. Joogi- ja majandusveega varustamine lahendada Sepa kinnistul olemas oleva puurkaevu baasil.

4.5. Elektrivarustus projekteerida kooskõlas OÜ Elektrilevi tehniliste tingimustega, üldpõhimõtted kajastada ehitusprojektis.

4.6. Küttelahenduse põhimõtted kajastada ehitusprojekti koosseisus.

**5. Keskkonnakaitselised nõuded:**

5.1. Reovee käitlemine lahendada Sepa maaüksusel olemas oleva reoveepuhasti baasil.

5.2. Heakorrastus- ja haljastusnõuded, olmeprügi kogumisviis ning prügi äraveo korraldamine kirjeldada projekti seletuskirjas. Asendiplaanil näidata prügikonteineri asukoht.

**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 ehitusprojektis peavad olema välja toodud kasutatavad materjalid ja värvitoonid. Välisviimistluseks mitte kasutada matkivaid ehitusmaterjale. Fassaadi materjalina kasutada puit- või kivivoodrit. Projekti koosseisus esitada Sepa (43201:002:0157) maaüksuse miljööväärtusliku ala analüüs, arvestades Luunja valla väärtusliku maastiku uuringuga ning koostatud tööga “Luunja valla hajaasustuse väärtusliku ajaloolise miljööga alade väljaselgitamine ning kaitse- ja kasutustingimuste väljatöötamine” https://luunja.ee/ehitus-planeerimine-ja-keskkond/teed-transport-ja-taristu/uuringud/).

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 alusplaanil 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 Sepa 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 ehitusprojektis esitada insenertehniline projektlahendus vee- ja kanalisatsiooniosale, elektrivarustusele, küttele, ventilatsioonile ning sademevee lahendusele.

6.8. Projekti kausta lisada ärakiri 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).