



LUUNJA VALLAVALITSUS
KORRALDUS

Luunja

xx. jaanuar 2025 nr

**Soojuse tee 21 maaüksusel laohoone ehitusprojekti koostamiseks
projekteerimistingimuste määramine**

Luunja Vallavalitsusele esitati menetlemiseks projekteerimistingimuste taotlus nr 2511002/11514 Lohkva külas Soojuse tee 21 (43201:001:0394) maaüksusele laohoone ehitusprojekti koostamiseks. Luunja valla üldplaneeringu kaardi nr 1 „Maakasutus“ kohaselt on maaüksuse maakasutuse juhtotstarve tootmismaa. Üldplaneeringu kaardi nr 2 „Ehitustingimused“ kohaselt asub maaüksus tiheasutusalal, kus on ehitusloakohustusliku hoone püstitamisel detailplaneeringu koostamise kohustus. Soojuse tee 21 maaüksusel puudub kehtiv detailplaneering.

Maaüksuse pindala on 3783 m² ja sihtotstarve on 100% ärimaa. Maaüksusel asub üks ehitusloakohustuslik hoone kaarhall, ehtisregistri koodiga 104005342, mille ehitisealune pindala on 556,4 m².

Planeerimisseaduse § 125 lõike 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) ehtis 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 algetada Soojuse tee 21 maaüksusel detailplaneeringu koostamine või väljastada laohoone ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimused ja leidis, et detailplaneeringu koostamine ei ole otstarbekas, kuna Soojuse tee 21 maaüksus jääb olemasoleva hoonestuse vahele väljakujunenud hoonestuslaadiga äri- ja tööstuspiirkonda ning püstitatav laohoone sobitub sihtotstarbe ja mahuga piirkonna väljakujunenud keskkonda. Maaüksus asub Luunja valla üldplaneeringuga määratud tootmismaa juhtotstarbega maa-alal.

Projekteerimistingimusega määratakse kindlaks ehitusloakohustusliku hoone püstitamise tingimused Soojuse tee 21 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 avalikustati Luunja valla veebilehel ja edastati kooskõlastamiseks asjakohastele asutustele ning arvamuse andmiseks naaberkinnisasjade omanikele.

Luunja Vallavalitsus korraldas projekteerimistingimuste eelnõu avaliku väljapaneku Luunja valla veebilehel ajavahemikul kuni 2026.

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, Luunja Vallavalitsus

o t s u s t a b:

1. Väljastada projekteerimistingimusedLohkva külas Soojuse tee 21 maaüksusel laohoone 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/

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 koostada laohoone ehitamiseks ning seda teenindava taristu (sh valgustatud juurdepääsutee) rajamiseks.

2. Üldnõuded:

Projektis kajastada tuletõrje veevõtukoht, veevarustuse torustiku ja olmereovee kanalisatsiooniseadmete tüüp, kaevude, mahutite ning torustike, elektrikaablite ja liitumiskilbi asukohad. Kavandata ehitise paigutamine arvestusega, et hoone kaugus Soojuse tee kinnistu (katastritunnus 43201:001:18379) piirist jääks vähemalt 4 meetri kaugusele. Soojuse tee ja Soojuse tee 21 katastriüksuste piirile (Soojuse tee 21 põhjapoolne külg) püstitada keevisvõrk piirdeaed kõrgusega 1,5 kuni 1,7 meetrit.

Mahasõit Soojuse teelt Soojuse tee 21 kinnistule projekteerida tüüplahendusena olemas olevasse asuhohta.

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

3.2. Ehitise ehitisealuse pindalaga kuni 400 m², hoone kõrgus ei tohi ületada Valguse tee 6 maaüksusel olemasoleva lasteaiahoone kõrgust. Absoluutkõrgusena merepinnast määrata vundamendi +/-0.00. Hoone kasutusviis ja minimaalne tulepüsivusklass määrata ehitusprojekti koostajal.

4. Tehnovarustuse nõuded:

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

4.2. Teemaalt vete piki- ja põiksuunalise äravoolu tagamiseks näha ette sadevete kanalisatsiooni tagamine piisavas ulatuses, olemasolevate vete ärajuhtimissüsteemi korrastamine (vajadusel ümberehitamine).

4.3 Joogi- ja majandusveega varustamiseks taotleda tingimused AS-lt Tartu Veevärk.

4.4. Elektrivarustus (sh tänavavalgustuse osa) projekteerida kooskõlas OÜ Elektrilevi tehniliste tingimustega, üldpõhimõtted kajastada ehitusprojekti.

4.5. Küttelahenduse kavandamisel kaaluda liitumist läheduses asuva kaugküttevõrguga.

4.6. Tehnilised näitajad esitada vastavalt Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“.

5. Keskkonnakaitselised nõuded:

5.1. Reovee kanaliseerimiseks taotleda tingimused AS-lt Tartu Veevärk.

5.2. Heakorrastus- ja haljastusnõuded, olmeprügi kogumisviis ning prügi äraveo korraldamine kirjeldada projekti seletuskirjas. Asendiplaanil näidata prügikonteineri/te asukoht. Krundi pindalast peab vähemalt 20% olema haljastatud.

6. Projekti koosseis ja vormistamine

6.1. Projekti on õigus koostada isikul, kes vastab ehitusseadustiku § 24 lg 2 punktis 2 esitatud tingimustele.

6.2. Projektis peavad olema selgelt välja toodud kasutatavad materjalid ja värvitoonid.. Välisviimistluseks kasutada heledaid värvitoone.

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 geodeetisel alusplaani mõõtkavas M 1:500, esitades hoone nurkade koordinaadid ning hoone põranda kõrguse (+/-0.00), mis ei ole kõrgemal, kui 0,3 meetrit olemas olevast ümbritsevast maapinnast. Asendiplaanil kajastada Soojuse tee 21 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. Projektis esitada insenertehniline projektlahendus vee- ja kanalisatsiooniosale ning elektrivarustusele, küttele ja ventilatsioonile.

6.8. Projekti kausta lisada ära kiri projekteerimistingimustest.

7. Kooskõlastused

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

7.2. Hoone eskiis kooskõlastada Luunja Vallavalitsuse vastava spetsialistiga, esitades selle digitaalselt (e-posti aadressil vald@luunja.ee).

8. Ehitusloa taotlemine

8.1. Hoone projekt esitada ehitusloa taotlemiseks elektroonselt riiklikus ehitisregistris (www.ehr.ee).

8.2. Luunja Vallavalitsus kooskõlastab projekti Lõuna Päästkeskusega.