

# TARTU VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Kõrveküla

xx.xx.2020 nr xx

### Projekteerimistingimuste väljastamine

Tila külas asuvate Kõrve tn 19, 21, 23, 25, Käänu tn 26, 28 ja Pihlaka tn 24, 26 katastriüksuste kohta on esitatud sooviavaldus täpsustada alal kehtiva detailplaneeringu tingimusi. Projekteerimistingimuste taotlus nr 2011002/10169 esitati läbi ehr.ee keskkonna 23.10.2020. Projekteerimistingimustega taotletakse detailplaneeringu täpsustust pos 42, 43, 45, 46, 47, 48, 49 ja 50 kruntide osas. Alal kehtib Tartu Vallavolikogu 15.10.2006.a otsusega nr 221 kehtestatud *Tila külas paiknevate Marguse, Tagajüri ja Uus-Rähni maaiüksuste ning lähiala detailplaneering*. Planeeringujärgselt on moodustatud kruntide andmed järgmised:

- Pos 46-Kõrve tn 19 (kü 79403:002:1055, sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 3103 m<sup>2</sup>);
- Pos 45- Kõrve tn 21 (kü 79403:002:1057, sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 2685 m<sup>2</sup>);
- Pos 43- Kõrve tn 23 (kü 79403:002:1059, sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 2226 m<sup>2</sup>);
- Pos 42- Kõrve tn 25 (kü 79403:002:1061, sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 2420 m<sup>2</sup>);
- Pos 50- Käänu tn 26 (kü 79403:002:1125, sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 2632 m<sup>2</sup>);
- Pos 48- Käänu tn 28 (kü 79403:002:1074, sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 2740 m<sup>2</sup>);
- Pos 47- Pihlaka tn 24 (kü 79403:002:1076, sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 2619 m<sup>2</sup>);
- Pos 49- Pihlaka tn 26 (kü 79403:002:1078, sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 2644 m<sup>2</sup>).

Projekteerimistingimuste väljastamise vajaduse tingis eelkõige AS-ilt Tartu Veevärk saadud liitumistingimused kruntidele, mis sätestavad, et 3-korruseliste korterelamute ehitusõigusega kruntidel tuleb asendada korterelamud väiksemate hoonemahtudega (üksikelamute, kaksikelamute või ridaelamutega), kuna vee-ettevõtjal puudub võimekus nimetatud asukohas teenindada planeeringuga kavandatud hoonete mahtu.

Ehitusseadustik § 27 lubab väljastada projekteerimistingimused detailplaneeringu olemasolul juhul kui detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnenud olulisi uusi asjaolusid, mille tõttu ei ole enam võimalik detailplaneeringut täielikult ellu viia. Vee-ettevõtja poolt väljastatud liitumistingimused võib lugeda uuteks asjaoludeks, mis tingivad täiendavate projekteerimistingimuste väljastamise vajaduse.

Ehitusseadustiku § 27 lg 4 kohaselt on lubatud kohalikul omavalitsusel projekteerimistingimustega täpsustada muuhulgas kehtiva detailplaneeringuga määratud hoonete kasutamise otstarvet, hoonete kõrgust ja vajaduse korral sügavust (kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest detailplaneeringu lahendusest), täpsustada arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke tingimusi, täpsustada ehitusuuringu tegemise vajadust, täpsustada haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtteid, täpsustada hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest detailplaneeringu lahendusest.

Tingimustega täpsustatakse ka ehitusalune pindala/ ehitisealune pind mõistete sisu. Ehitusalune pindala oli planeeringuõiguses kasutatav mõiste, mida kasutati varasemates planeeringutes krundi ehitusõiguse määramisel. Mõistel puudus täpne legaaldefiniitsioon, kuid üldiselt mõisteti selle all hoone vundamendi alust pindala so sinna hulka ei kuulunud terrass, räästad, jne, kuivõrd planeerimise käigus ei ole sageli võimalik ega samuti vajalik ette näha, milline konkreetne hoone saab olema (sh kas ja kui laiad on selle räästad, terrassid jne). Ehitisealune pind on kehtiva seadusandluse järgi hoone maapealse ja maa-aluse osa projektsiooni pind horisontaaltasapinnal. Ehitisealune pind määratakse ehitusloaga ehitusprojekti alusel.

Kui projekteerimistingimused väljastatakse Ehitusseadustiku § 27 alusel, tuleb projekteerimistingimuste menetlus läbi viia avatud menetlusena.

Lähtuvalt eeltoodust valmistati ette projekteerimistingimuste eelnõu ning esitati eelnõu arvamuse avaldamiseks isikutele, kelle õigusi või huve võib taotletav muudatus puudutada.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 30 lg 1 p 2, Haldusmenetluse seaduse § 4 lg 1, Ehitusseadustiku § 27 alusel Tartu Vallavalitsus

korraldab:

1. Vallaarhitektil anda välja *Tila külas paiknevate Marguse, Tagajüri ja Uus-Rähni maaüksuste ning lähiala detailplaneeringut* täpsustavad projekteerimistingimused Kõrve tn 19, 21, 23, 25, Käänu tn 26, 28 ja Pihlaka tn 24, 26 (planeeringujärgsed pos pos 42, 43, 45, 46, 47, 48, 49 ja 50) maaüksuste osas.
2. Korraldus jõustub teatavakstegemisel.
3. Käesoleva korralduse peale võib esitada Tartu Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saama või esitada kaebus Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Jarno Laur  
Vallavanem

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Eve Kallas  
Vallasekretär