



# TARTU VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Kõrveküla

x.xx.2024 nr xx  
eelõu

### Projekteerimistingimuste väljastamine

Tartu vallas, Tabivere alevikus asuvale Peenra kinnistule (kü 77301:002:3290) esitati 18.08.2023 projekteerimistingimuste taotlus nr 2311002/06956, millega soovitakse maaüksusele püstitada äri- ja/või tootmisfunktsiooniga hoone (täpne kasutus täpsustub projekteerimise käigus).

Peenra maaüksus on hoonestamata, krundi (kü tunnus 79601:001:1897) maakasutuse sihtotstarve on 100 % tootmismaa, kinnistu pindala on

8966 m<sup>2</sup>. Kinnistule seavad kitsendusi krundil kulgevad elektriõhuliinid (kesk- ja madalpinge) ning kinnistu idapiiril kulgev Pulgaoja (kalda piirangu-, ehituskeelu- ja veekaitsevöönd).

Vastavalt Tartu valla üldplaneeringule on ala maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud kaubandus-, teenindus ja büroohoone ning tootmise- ja logistikakeskuse maa-ala (ÄT). Kuna krunt külgneb põhjast ja idast elamumaadega, näeb üldplaneering ette nendel külgedel haljaspuhvri rajamise kohustust, et vähendada võimalikke tootmismaa krundilt lähtuvaid mõjusid. Krunt asub üldplaneeringujärgsel tiheasustus- ja detailplaneeringu kohustusega alal. Kavandatav tegevus on üldplaneeringu kohane.

Antud maaüksus asub Tabivere alevikus, üldplaneeringujärgsel tiheasustusalal, kus on üldplaneeringu ja *planeerimisseaduse* järgi ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks, detailplaneeringu koostamise kohustus. *Planeerimisseaduse § 125 lg 5* lubab detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised kui ehitised sobituvad piirkonna väljakujunenud keskkonda ja taotletav tegevus on üldplaneeringu kohane.

Peenra kinnistu paikneb Same OÜ tootmiskompleksi vahetus läheduses, kinnistust põhja- ja idapoole jäävad hoonestatud elamukrundid, läänepoolt külgneb krunt Tapa-Tartu raudteekoridoriga. Krunt jääb olemasolevasse Same tee tootmishoonete piirkonda. Kruntide suurused piirkonnas on väga erinevad, kindlat ehitusjoont ei ole välja kujunenud.

Kinnistul puudub kehtiv detailplaneering.

Eeldatavalt olulist keskkonnamõju kavandatava tegevusega ei kaasne.

Arvestades piirkonnas oleva hoonestuse ning üldplaneeringu tingimustega, on võimalik Peenra maaüksusele väljastada projekteerimistingimused. Vallavalitsus on seisukohal, et projekteerimistingimustega ehitusõiguse määramine ei halvenda piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi. Vallavalitsuse hinnangul ei ole esitatud taotluse kohase krundi ehitusõiguse määramiseks detailplaneeringu koostamine otstarbekas ega vajalik, kuna eesmärki on

võimalik saavutada läbi projekteerimistingimuste väljastamise. Detailplaneeringu koostamisega kaasneks käesoleval juhul tarbetu ajakulu.

Ehitusseadustiku § 31 lg 4 p 2 kohaselt esitatakse projekteerimistingimuste eelnõu vajaduse korral arvamuse avaldamiseks asutusele või isikule, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitise või ehitamine puudutada. Projekteerimistingimuste eelnõu saadeti tutvumiseks Jaama tee 3 (kü

77301:002:3150), Peenra (kü 77301:002:3290), Tiigi tn 11a (kü 79601:001:1022) Same tee 2 (kü 77301:002:0189), Partsi (kü 77301:002:3400), Same tee 5 (kü 77301:002:3360) ja Same tee 7 (kü 77301:002:3340) kinnistute omanikele.

Ehitusseadustiku § 31 lg 4 p 1 kohaselt esitatakse projekteerimistingimuste eelnõu vajaduse korral kooskõlastamiseks asutusele, kelle seadusest tulenev pädevus on seotud projekteerimistingimuste taotluse esemega. Projekteerimistingimuste eelnõu saadeti tutvumiseks Põllumajandus- ja Toiduametile.

Krundiga külgneva Same tee olemasolev olukord ei võimalda teele tuua täiendavat tootmismaa krunti teenindavat liikluskoormust. Hoonestamisest huvitatud isikuga on läbi räägitud külgnevas Same tee lõigus tee projekteerimise ja väljaehitamise tingimused. Peale projekteerimistingimuste väljastamist sõlmitakse vastavasisuline leping. Lepingu eelnõu kohaselt peab huvitatud isik *projekteerima ja välja ehitama avalikult kasutatava tee ja rajatised (vee- ja kanalisatsioonitrassid, tänavavalgustus) koos sademeveelahendusega Tabivere alevikus Same tee maaüksusel (77301:002:0263) kuni Peenra maaüksuse juurdepääsu kohani, lisaks pikendada rajatavat teelõiku mahasõidu raadiuse jagu, et oleks perspektiivselt võimalik tee rajamist tulevikus jätkata. Hoonele ei väljastata enne kasutusluba, kui hoonet teenindavad rajatised (tehnovõrgud, juurdepääsutee, jmt) on lõplikult välja ehitatud ning saanud kasutusloa või kasutusteatised on aktsepteeritud.*

Vallavalitsus on seisukohal, et planeeritav tegevus on üldplaneeringu kohane ja ei ole vastuolus ruumilise planeerimise eesmärkidega. Projekteerimine ja ehitamine peab toimuma kõiki kehtivaid nõudeid ja norme arvestavalt.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 30 lg 1 p 2, Haldusmenetluse seaduse § 4 lg 1, lg 2, Ehitusseadustiku § 26 lg 4, § 28, Planeerimisseaduse § 125 lg 5 lg 6 ja Tartu valla üldplaneeringu alusel Tartu Vallavalitsus

korraldab:

1. Anda välja projekteerimistingimused Tartu vallas, Tabivere alevikus asuvale Peenra maaüksusele (kü tunnus 77301:002:3290) hoone projekteerimiseks.
2. Korraldus jõustub teatavaks tegemisel.
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 saada 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