



# TARTU VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Kõrveküla

x.xx.2025 nr xx  
eelõu

### Projekteerimistingimuste väljastamine

Tartu vallas, Tabivere alevikus asuvale Kaldaääre kinnistule (kü 77301:002:0153) esitati 22.04.2025 projekteerimistingimuste taotlus nr 2511002/10838, millega soovitakse kinnistule püstitada üksikelamu ja abihoone. Kinnistu on Ehitisregistri andmetel hoonestamata.

Kaldaääre maaüksuse maakasutuse sihtotstarve on 100 % maatulundusmaa, kinnistu pindala on kokku 9336 m<sup>2</sup>. Kinnistu 39 Tartu-Jõgeva-Aravete tee poolne osa on ca 3166 m<sup>2</sup> ulatuses kasutuses haritava maana ja ca 1141 m<sup>2</sup> ulatuses loodusliku rohumaana, kinnistu Saadjärve poolne osa on ca 5029 m<sup>2</sup> suurusel ulatusel kasutuses metsamaana.

Antud maaüksus asub Tabivere alevikus, üldplaneeringujärgsel tiheasustusosal, 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. Vastavalt Tartu valla üldplaneeringule on alale määratud mitu võimalikku maakasutuse juhtotstarvet: kinnistu riigitee poolses osas väikeelamu maa-ala (EV) ning kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa-ala (Ä). Kinnistu Saadjärve poolne osa on üldplaneeringu järgi roheline võrgustiku tugiala osa, mille juhtotstarbeks on määratud haljasala maa-ala (H). Taotletav tegevus (elukondliku hoone projekteerimine kinnistu väikeelamu maa-ala juhtotstarbega alale) on üldplaneeringu kohane.

Kaldaääre kinnistu asub lähimast suuremast hoonete grupist kaugel, Saadjärve ning 39 Tartu-Jõgeva-Aravete tee vahelisele alale. Kinnistust loode suunas jääb ulatuslikum metsa- ja rohumaa ala, kagusse Tabivere aleviku avalik ranna-ala (teenindava parkla koos muu ranna-ala taristuga). Kinnistu külgneb 39 Tartu- Jõgeva-Aravete teega, millelt aga otse sõidukite juurdepääsu võimalus puudub.

Kinnistule seavad kitsendusi Saadjärv (ehituskeeluvöönd, piiranguvöönd, veekaitsevöönd) ning külgnev riigitee (teekaitsevöönd). Lisaks paikneb kinnistu Vooremaa maastikukaitsealal (maastiku väärtuste jaotuses II väärtusklassi ala).

Kinnistul puudub kehtiv detailplaneering.

Arvestades piirkonnas oleva hoonestusega ja üldplaneeringu põhimõtetega on võimalik Kaldaääre kinnistule 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 1 kohaselt esitatakse projekteerimistingimuste eelnõu kooskõlastamiseks asutusele, kelle seadusest tulenev pädevus on seotud projekteerimistingimuste taotluse esemega. Projekteerimistingimuste eelnõu esitati kooskõlastamiseks Keskkonnaametile ning Transpordiametile.

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 Kaldaääre, Teekalda, Pikknurme metskond 158, Pikknurme metskond 190 ja Jõgeva tee 12 kinnistute omanikele.

Lisaks teavitati projekteerimistingimuste eelnõuga tutvumise võimalusest Tartu valla kodulehel ja ajalehes Postimees.

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 Kaldaääre maaüksusele (kü tunnus 77301:002:0153) elamu ja abihoone 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 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