

	EELNÕU
Koostaja	E. Nõmmoja
Kannab ette	E. Nõmmoja
Täitmise eest vastutaja	T. Paat
Adressaat kellele edastada	Läbi EHRi taotlejale



# TARTU VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Kõrveküla

xx.xx.2026 nr xxx

### Projekteerimistingimuste väljastamine

Tartu vallas, Lähte alevikus asuvale Nurga tn 2 mü (kü 79601:001:3549) esitati 19.01.2026 projekteerimistingimuste taotlus nr 2611002/00493, millega soovitakse maaüksusele püstitada ärihoone. Kinnistu on hoonestamata. Kinnistu pindala on 4000 m<sup>2</sup> ja sihtotstarve 100% ärimaa. Krundi põhjaosas asub heas seisukorras puude grupp, puhkekohaks rajatud kärjed, reklaamtulp ja lipumastid. Lipumastid, reklaamtulp ja kärjed tuleb enne ehitustegevuse alustamist demonteerida.

Kinnistule seavad kitsendusi kinnistul kulgevad side- ja elektriliinid ning külgneva 39 Tartu-Jõgeva-Aravete tee kaitsevöönd.

Antud krundil ei ole kehtivat detailplaneeringut. Vastavalt Tartu valla üldplaneeringule on ala maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud segahoonestatav arenguala (S). Segahoonestatav arenguala on üldplaneeringu käsitluses mitmekesine hoonestuse- ja funktsionaalsusega maa-ala, mis sisaldab ka üldkasutatava avaliku ruumi ala. Kavandatav tegevus on üldplaneeringu kohane.

Antud maaüksus asub Lähte alevikus, kompaktselt hoonestatud alal, kus on *planeerimisseaduse* järgi ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks, detailplaneeringu kohustus. *Planeerimisseaduse § 125 lg 5* lubab detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada ja 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.

Nurga tn 2 kinnistu külgneb põhjast Nurga tänavaga ning idast 39 Tartu-Jõgeva-Aravete teega. Juurdepääs krundile on Nurga tänavalt. Tegu on Lähte aleviku keskosas asuva äri- ja teenuspiirkonnaga, kuhu soovitakse püstitada täiendav ärifunktsioonis hoonemaht koos teenindava parklaga. Lähipiirkonna hoonestatud kruntide suurused on väga varieeruvad, ka hoonete funktsionaalsus ja mahud on erinevad, ühtne hoonestusprintsip puudub.

Arvestades piirkonnas oleva hoonestusega, on võimalik Nurga tn 2 krundile 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 ehitus või ehitamine puudutada. Projekteerimistingimuste eelnõu saadeti tutvumiseks tingimuste taotlejale, Poe tn 2 ja Poe tn 4/1, 4/2, 4/3 maauksuste omanikele. Lisaks teavitati projekteerimistingimuste eelnõuga tutvumise võimalusest ajalehes Postimees ja Tartu valla kodulehel.

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 Transpordiametile.

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

1. Anda välja projekteerimistingimused Tartu valda, Lähte alevikku, Nurga tn 2 maauksusele (kü tunnus 79601:001:3549) ärihoone 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