TARTU VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Kõrveküla x.xx.2026 nr xx
eelnõu

Projekteerimistingimuste väljastamine

Tartu vallas, Äksi alevikus asuvale Tuule tn 10 kinnistule (kü 79601:001:3243) esitati 23.08.2024 projekteerimistingimuste taotlus nr 2411002/06542, millega soovitakse kinnistule ehitada üksikelamu ja abihooned. Kinnistu on Ehitisregistri andmetel hoonestamata.

Tuule tn 10 sihtotstarve on 100 % maatulundusmaa, kinnistu pindala on 11648 m². Kinnistust 10742 m² on kasutuses loodusliku rohumaana, 757 m² metsamaana ja ülejäänud muu maana.

Antud maaüksus asub Äksi alevikus tiheasustusalal, kus on *planeerimisseaduse* järgi ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks detailplaneeringu koostamise kohustus. *Planeerimisseaduse § 125 lg 5* lubab detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada olemasoleva hoonestuse vahele või selle vahetusse lähedusse jäävale hoonestatud või hoonestamata kinnisasjale hoone ja seda teenindavad ehitised, kui üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega. Projekteerimistingimusi võib anda ka juhul, kui üldplaneeringus puuduvad piisavad ehitustingimused, kuid ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ning üldplaneeringus määratud kasutus- ja muid tingimusi.
Projekteerimistingimuste menetlus viiakse läbi avatud menetlusena ilma avaliku istungi läbiviimiseta.
Kavandatav tegevus on üldplaneeringu kohane. Üldplaneering näeb ette antud alal väikeelamu maa-ala juhtotstarvet (EV), mis lubab krundile püstitada elamu ja teenindavaid abihooneid. Kinnistu kirdenurk on üldplaneeringu kohaselt haljasala maaks (H) reserveeritud. Lisaks näeb üldplaneering ette tulevikus matkaraja rajamise kallasraja vööndisse.

Kinnistule seab kitsendusi külgneva Saadjärve kalda ehituskeelu (50m) - ja piiranguvöönd (100m). Vastavalt Looduskaitseseaduse **§ 38 lg 4 p 1[1]** ei laiene kalda ehituskeeluvöönd tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele või olemasoleva ehitise laiendusele. Tuule tn 10 kinnistu asub piirkonnas, kus väljakujunenud ehitusjoon asub ca 25m kaugusel järve kaldast.

Kinnistu paikneb Vooremaa maastikukaitsealal.

Kinnistule seab kitsendusi II kategooria kaitsealune liik.

Tuule tn 10 kinnistu asub keset Äksi aleviku kompaktselt hoonestatud ala. Kinnistule on juurdepääs avalikult kasutatava Tuule tänavalt.

Kinnistul puudub kehtiv detailplaneering.

Arvestades piirkonnas oleva hoonestusega ja üldplaneeringu põhimõtetega on võimalik Tuule tn 10 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 ja RMK-l.

Ehitusseadustiku § 31 lg 4 p 2 kohaselt esitatakse projekteerimistingimuste eelnõu vajaduse korral arvamuse avaldamiseks asutusele või isikule, kelle õigusi või huve võib taotletav ehitis või ehitamine puudutada. Projekteerimistingimuste eelnõu saadeti tutvumiseks Tuule tn 3, 6, 8, 10, Kaare tn 4, 6, 8 ja Väike-Rätsepa 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, § 46 lg 1, ehitusseadustiku § 26 lg 4, § 28, § 31 lg 1, planeerimisseaduse § 125 lg 5 lg 6 ja Tartu valla üldplaneeringu alusel Tartu Vallavalitsus

otsustab:

1. Anda välja projekteerimistingimused Tartu vallas, Äksi alevikus asuvale Tuule tn 10 kinnistule (kü tunnus 79601:001:3243) elamu ja abihoonete 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