

Tartu Linnavalitsuse korralduse eelnõu „Kokkuleppe sõlmimine ehituskohustuse täitmiseks ja varjuservituudi seadmine“ kavand

Tartu Linnavalitsuse 17.04.2018. a korraldusega nr 391 algatati Väike-Turu tn 7 krundi detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks äri- ja teenindushoonete ehitamiseks. Tartu Linnavalitsuse 28.10.2020. a korraldusega nr 1208 võeti detailplaneering vastu ning Rahandusministeerium on andnud planeeringule 12.07.2021 kirjas nr 14-11/4695-4 heakskiidu.

Planeeringuga antakse võimalus moodustada Väike-Turu tn 7 krundist kuni neli krunti, mille kasutamise sihtotstarbed on 60-100% ulatuses kaubandus-, teenindus-, toidlustushoone, büroohoone, konverentsihoone, majutushoone maa-ala ja 0-40% ulatuses korterelamumaa, ühiselamumaa. Hoonete suurim lubatud arv on 5.

Arvestades Tartu linna omandis oleva ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega Turu tn 10 krundil üldplaneeringukohase ehitusõiguse realiseerimise võimalusega on planeeritud Väike-Turu tn 7 krundile varjuservituut Turu tn 10 kinnistu igakordse omaniku kasuks.

Planeeringuga kavandatakse Väike-Turu tänava laiendamine. Määratud on Väike-Turu tn 7 krundi igakordse omaniku poolt avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sh sademeveekanaliseerimise) väljaehitamise kohustuse ala.

Kuna planeeringuga ei kaasne Tartu linnale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sh sademeveekanaliseerimise) väljaehitamiseks, tuleb detailplaneeringu elluviimise tagamiseks enne planeeringu kehtestamist sõlmida Tartu linnal ja Väike-Turu tn 7 kinnistu omanikul kokkulepe, millega kinnistu Väike-Turu tn 7 igakordne omanik kohustub omal kulul välja ehitama avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvad rajatised, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatised (sh sademeveekanaliseerimise).

Planeeringus määratud varjuservituudi seadmise vajadust arvestades tuleb Tartu linnal ja Väike-Turu tn 7 kinnistu omanikul sõlmida enne detailplaneeringu kehtestamist kokkulepe Väike-Turu tn 7 kinnistu koormamiseks varjuservituudiga Turu tn 10 kinnistu igakordse omaniku kasuks.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 2, § 35 lg 5, asjaõiguse seaduse § 64<sup>1</sup>, § 172, § 173 lg 1, Tartu Linnavolikogu 12. septembri 2013. a määruse nr 98 „Tartu linnavara eeskiri“ § 5<sup>1</sup> lg 1 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 28. juuni 2017. a määruse nr 140 „Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas“ § 9 lg-d 1 ja 3 ja Tartu Linnavalitsuse 28. oktoobri 2020. a korraldusega nr 1208 vastuvõetud Väike-Turu tn 7 krundi detailplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Sõlmida kinnistu Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Väike-Turu tn 7, registriori nr 5170903 omanikuga (edaspidi kinnistu omanik) leping Väike-Turu tn 7 krundi detailplaneeringu elluviimiseks ja ehituskohustuse täitmiseks vastavalt detailplaneeringule ning

registriosa nr 5170903 koormamiseks reaalservituudiga kinnistu Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Turu tn 10, registriosa nr 171803 igakordse omaniku kasuks.

2. Kinnistu Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Väike-Turu tn 7, registriosa nr 5170903 (edaspidi teeniv kinnisasi) koormatakse tähtajatu ja tasuta reaalservituudiga (valguse varjamisest tulenev varjuservituut) kinnistu Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Turu tn 10, registriosa nr 171803 (edaspidi valitsev kinnisasi) igakordse omaniku kasuks. Varjuservituudi sisuks on valitseva kinnisasja igakordse omaniku õigus üldplaneeringu kohase ehitusõiguse realiseerimiseks ehitada kinnisasjale detailplaneeringus näidatud asukohta kuni 24 meetri kõrgune hoone. Kirjeldatud hoonest tulenevaid varjusid peab teeniva kinnisasja igakordne omanik hoone projekteerimisel insolatsiooni tagamisel arvestama.

3. Kinnistu omanik on kinnistu või selle osa võõrandamisel kohustatud uuele omanikule üle andma kõik talle lepingu alusel kuuluvad õigused ja kohustused koos nimetatud õiguste ja kohustuste järgnevatele omanikele ülekandmise kohustusega. Tartu linn annab kinnistu omanikule oma nõusoleku lepingust tulenevate kinnistu omaniku õiguste ja kohustuste üleandmiseks lepingu eseme omandajale. Kinnistu omanik on kohustatud Tartu linna viivitamatult teavitama kinnistu või selle osa võõrandamisest. Käesolevas punktis nimetatud kohustuste rikkumisel kohustub kinnistu omanik hüvitama Tartu linnale kõik rikkumisega tekitatud kahjud ja kulutused.

4. Tartu linna esindaja on linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna juhataja Urmas Ahven.

5. Korralduses märgitud eesmärkide saavutamiseks sõlmitavate kokkulepete ja/või lepingute vormistamise ja/või tõestamisega seotud kulud maksab kinnistu igakordne omanik.

6. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

7. Käesoleva korralduse peale võib esitada Tartu Linnavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul, arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saama, või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.