



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

06.06.2006 nr 885

#### **Ropka silla, selle juurdepääsude ja sadamaraudtee koridori (lõigus Väike kaar - Turu tn) kavandatava tänava ja lähiala detailplaneeringu koostamise ajal ajutise ehituskeelu kehtestamine**

Tartu Linnavalitsuse 08. märtsi 2005 korraldusega nr 326 algatati Ropka silla, selle juurdepääsude ja sadamaraudtee koridori (lõigus Väike kaar - Turu tn) kavandatava tänava ja lähiala detailplaneeringu koostamine. Linnavalitsuse 17. jaanuari 2006 korraldusega nr 93 "Ropka silla, selle juurdepääsude ja sadamaraudtee koridori (lõigus Väike kaar - Turu tn) kavandatava tänava ja lähiala detailplaneeringu koostamine" otsustati vähendada lähteülesandega kinnitatud detailplaneeringuala Annelinna poolses osas kuni Lammi tänavani vastavalt korraldusele lisatud joonisele.

Ropka sild tagab Emajõe vasak- ja paremkalda parema ühendatuse ning aitab vähendada Sõpruse silla liikluskoormust, võimaldades Emajõe ületamist väljaspool linna keskusala. Lähtudes elu- ja töökohtade jaotusest (palju annelinlasi käib Ropka linnaosas töö) vähendab uus sild tuhandeid autosõidu meetreid igapäevaste käikude arvelt. Samas töötab Ropka sild kuni Ringtee silla, mille põhiline eesmärk on linna läbiva liikluse juhtimine, asendajana, ühendades Tallinna – Tartu – Võru – Luhamaa maanteelt lähtuvat liiklust Tartu – Räpina ja Jõhvi – Tartu – Valga maanteega. Ropka sild, olles lülilik ühes puutujasuunaliste magistraaltänavate süsteemis (Uus-Vaksali – Vaksali – sadamaraudtee tänav – Ropka sild) aitab vähendada kesklinna koormust, kuid samas parandab selle kättesaadavust. Ropka sild on seni kõrge maksumuse tõttu realiseerimata, kuigi varem koostatud transpordiskeemid nägid silla vältimatut olemasolu vajadust juba 2005. aastaks.

Ropka silla, selle juurdepääsude ja sadamaraudtee koridori (lõigus Väike kaar - Turu tn) kavandatava tänava ja lähiala detailplaneeringu eesmärgiks on Ropka sillale, selle juurdepääsudele ja sadamaraudtee koridori kavandatud tänavale eelprojekti täpsusele vastavate tehniliste lahenduste esitamine ning piisavate maaeralduste tagamine. Silla rajamine linna liikluskorralduse terviklikkuse ja funktsioneerimise seisukohalt on väga oluline. Et silla lahendus oleks võimalikult otstarbekas ja tasuv, on vajalik selle juurdepääsude konfiguratsiooni hoolikas läbimõtlemine planeerimis- ja projekteerimisstaadiumis. Hea tehnilise lahenduse saavutamise eesmärgil tuleb silla ja juurdepääsude kavandamiseks reserveerida vajalik maa-ala.

Detailplaneeringu ala hõlmab maa-ala, millele on varasemalt Tartu Linnavolikogu 18. jaanuari 2001 otsusega nr 269 kehtestatud Teguri tn 55, Ropka tee 29 ja Turu tn vahelise ala detailplaneering ja Tartu Linnavolikogu 05. septembri 2002 otsusega nr 596 Turu tn 39 krundi ja lähiala detailplaneering.

Linnavolikogu 18. jaanuari 2001. a otsusega nr 269 kehtestatud Teguri tn 55, Ropka tee 29 ja Turu tn vahelise ala detailplaneeringu järgi on planeeritud Turu 34 (pindala 41724 m<sup>2</sup>), Turu 34a (pindala 13887 m<sup>2</sup>) ja Turu 34b (pindala 13729 m<sup>2</sup>) kruntidele ärimaa sihtotstarve ning kuni 30% täisehitusprotsendiga maksimaalselt 3-korruselise hoonestuse püstitamise ja Ropka tee 29 krundile tootmishoonete maa (sadama-ala) ning kuni 15% täisehitusprotsendiga kuni 2-korruselise hoonestuse püstitamise. Turu 34 ja Turu 34a kruntidele on lubatud kolme lahushoone, Turu 34b ja Ropka tee 29 kruntidele kahe lahushoone püstitamist. Lisaks on Ropka tee 29 krundile kavandatud slipp ja inertmaterjalide ladustamise koht. Juurdepääsud on kõigile kruntidele kavandatud Ropka tee pikenduselt hakkava juurdepääsutäna kaudu. Planeeritud ehitusõigust veel realiseeritud ei ole. Suure tõenäosusega on võimalik, et koostatava Ropka silla, selle juurdepääsude ja sadamaraudtee koridori (lõigus Väike kaar – Turu tn) kavandatava täna ja lähiala detailplaneeringuga on vajalik muuta eelnimetatud ehitusõigusi ja maakasutust (sh juurdepääsud) mahus, mis ei võimalda kruntide varem planeeritud kasutust.

Linnavolikogu 05. septembri 2002. a otsusega nr 596 kehtestatud Turu tn 39 krundi ja lähiala detailplaneeringu järgi on Turu 39a krundile (planeeringus pos 9 pindalaga 3061m<sup>2</sup>) kavandatud ärimaa sihtotstarve kuni kahe 1-2-korruselise hoone püstitamiseks (täisehitusprotsent maksimaalselt 40) ning juurdepääs perspektiivselt tänavakoridorilt (pos 8, Turu 39b). Planeeritud ehitusõigust veel realiseeritud ei ole. Eeldatavalt ei ole võimalik nimetatud ehitusõiguse realiseerimine koostatava Ropka silla, selle juurdepääsude ja sadamaraudtee koridori (lõigus Väike kaar – Turu tn) kavandatava täna ja lähiala detailplaneeringu lahenduse tõttu.

Planeerimisseaduse § 15 lg 1 järgi võib kohalik omavalitsus kehtestada detailplaneeringu koostamise ajal ajutise ehituskeelu planeeritava maa-alal või sellel osal, kui detailplaneeringu algatamisel on teada, et algatatud planeeringuga kavatsetakse muuta selle maa-ala kohta varem kehtestatud detailplaneeringut, sellega määratud maakasutus- või ehitustingimusi või krundi ehitusõigust.

Vastavad kinnisasjad, millele linnavalitsus eeltoodud põhjustel peab vajalikuks ajutise ehituskeelu kehtestamist ning nende omanikud on järgmised:

- Ropka tee 29 (kinnistusregistriosa nr 3957403)- omanik AS Tartu Sadam, registrikood 10566323;
- Turu 34 (kinnistusregistriosa nr 2304103)- omanik Kaarsilla Kinnisvara OÜ, registrikood 10081732;
- Turu 34A (kinnistusregistriosa nr 2938703)- omanikud aktsiaselts VALLIKRAAVI KINNISVARA, registrikood 10051688; Arco Maadehalduse OÜ, registrikood 10643532;
- Turu 34B (kinnistusregistriosa nr 2938803) - omanik Aleg Kirs;
- kinnistusregistriosa nr 4353003, ( katastriüksused Turu 41D, Turu 41C, Turu 41B, Turu 41A, Turu 41, Turu 39C, Turu 39A, Turu 39, Turu 39B) - ehituskeelu kehtestamine katastriüksusele Turu 39A, katastritunnus 79510:006:0020 - omanik aktsiaselts SEB Ühisliising, registrikood 10281767.

Planeerimisseaduse § 15 lg-s 4 on sätestatud, et kohalik omavalitsus teatab kinnisasja omanikule, keda ajutine ehituskeeld puudutada võib, ajutise ehituskeelu kehtestamise kavatsusest ja põhjustest tähtsaadetisena edastatud kirjaga hiljemalt kaks nädalat enne ajutise ehituskeelu kehtestamist. Tartu linna ehitusmääruse § 5 lg 11 järgi teatab kinnisasja omanikule ajutise ehituskeelu kehtestamise kavatsusest ja põhjustest linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond saatis ASile Tartu Sadam, Kaarsilla Kinnisvara OÜle, aktsiaseltsile VALLIKRAAVI KINNISVARA, Arco Maadehalduse OÜle, Aleg Kirs'ile ja aktsiaseltsile SEB Ühisliising tähtsaadetisena 05.05.2006 kirja, milles teatati Tartu Linnavalitsuse poolt ajutise ehituskeelu kehtestamise kavatsusest ja põhjustest.

Vastuseks ehituskeelu kehtestamise kavatsuse teatele on esitanud Aleg Kirs'i esindajad, Advokaadibüroo Teder, Glikman & Partnerid vandeadvokaat Daisy Tauk ja advokaat Andres Siigur linnavalitsusele 16.05.2006 pöördumise. Pöördumises leitakse, et ajutise ehituskeelu kehtestamisega Turu 34B kinnistule võtab Tartu Linnavalitsus kinnistu omanikult Aleg Kirs'ilt võimaluse kasutada enda vara. Juhitakse tähelepanu ka sellele, et juba ajutise ehituskeelu kehtestamisel oleks kinnistu *de facto* sundvõrandatud.

Pöördumises palutakse linnavalitsusel võtta teadmiseks, et :

- planeeringu kehtestamisel kavatseb pöördumise esitaja esitada taotluse kinnistu võõrandamiseks hariliku väärtuse (turuväärtuse) eest;
- ajutise ehituskeelu kehtestamisel kavatseb pöördumise esitaja esitada kas taotluse kinnistu võõrandamiseks või kahjuhüvitisnõude Tartu linna vastu;
- planeeringu või ajutise ehituskeelu kehtestamisel on pöördumise esitaja valmis pidama läbirääkimisi kinnistu vahetamise osas teise ning samaväärse kinnisasja vastu.

Linnavalitsusel palutakse pöördumises toodu osas võtta seisukoht ning jätta kinnistule ajutine ehituskeeld kehtestamata.

Linnavalitsus on seisukohal, et Aleg Kirs'i esindajate pöördumises toodud põhjused ei ole piisavad selleks, et jätta ajutine ehituskeeld kehtestamata.

Planeerimisseaduses §-s 15 on sätestatud ajutise ehituskeelu kehtestamise võimalus juba detailplaneeringu koostamise algatamisel. Käesoleval juhul peab linnavalitsus vajalikuks ajutise ehituskeelu kehtestamist detailplaneeringu eskiislahenduse koostamise staadiumis, kuna koostatud eskiislahendusega on täpsustunud maa-alad, millele on otstarbekas ajutine ehituskeeld kehtestada. Maa-aladel, millele linnavalitsus ajutise ehituskeelu on kavatsenud kehtestada, muutub detailplaneeringu eskiislahenduse kohaselt kruntide ehitusõigus, samuti liikluskorraldus. Neile kruntidele ehituslubade väljastamine ja sellele järkev ehitamistegevus tooksid kaasa põhjendamatuid kulutusi, mis võivad takistada detailplaneeringu elluviimist. Linnavalitsus asub seisukohale, et vajalik on alustada kahjude vähendamise eesmärgil kinnistu omanikuga läbirääkimisi võimalike lahendite leidmiseks. Linnavalitsus peab võimalikuks nii kogu kinnistu võõrandamist õiglase hinnaga kui ka kinnistu vahetamist samaväärse kinnisasja vastu. Detailplaneeringu eskiislahenduse järgi võib osutada vajalikuks võõrandada mitte kogu kinnistut, vaid üksnes osa sellest. Juhul kui kinnistust osa võõrandamise vajaduse korral omanik ülejäänud osa otstarbekalt enam kasutada ei saa, võib ta taotleda kogu kinnistu võõrandamist.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 2, planeerimisseaduse § 15 lg-d 1, 2 ja 5, Tartu linna ehitusmääruse § 5 lg 11 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 18. jaanuari 2001 otsusega nr 269 kehtestatud Teguri tn 55, Ropka tee 29 ja Turu tn vahelise ala detailplaneeringut, Tartu Linnavolikogu 5. septembri 2002 otsusega nr 596 kehtestatud Turu tn 39 krundi ja lähiala detailplaneeringut, Tartu Linnavalitsuse 08. märtsi 2005 korraldust nr 326 "Ropka silla, selle juurdepääsude ja sadamaraudtee koridori (lõigus Väike kaar - Turu tn) kavandatava tänava ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteülesande kinnitamine" ja Tartu Linnavalitsuse 17. jaanuari 2006 korraldust nr 93 "Ropka silla, selle juurdepääsude ja sadamaraudtee koridori (lõigus Väike kaar - Turu tn) kavandatava tänava ja lähiala detailplaneeringu koostamine", Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Ropka silla, selle juurdepääsude ja sadamaraudtee koridori (lõigus Väike kaar - Turu tn) kavandatava tänava ja lähiala detailplaneeringu alal ajutine ehituskeeld tähtajaga kaks aastat järgmistele maa-aladele:


- 1.1 kinnistusregistriosale nr 3957403;
- 1.2 kinnistusregistriosale nr 2304103;

- 1.3 kinnistusregistriosale nr 2938703;
- 1.4 kinnistusregistriosale nr 2938803;
- 1.5 kinnistusregistriosale nr 4353003 katastriüksusele Turu 39A (katastritunnus 79510:006:0020).

2. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal teha ajutine ehituskeeld teatavaks ASile Tartu Sadam, Kaarsilla Kinnisvara OÜle, aktsiaseltsile VALLIKRAAVI KINNISVARA, Arco Maadehalduse OÜle, Aleg Kirs'ile ja aktsiaseltsile SEB Ühisliising.

3. Korraldus jõustub 7. juunil 2006. a.

4. 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 saada või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

  
Laine Jänes  
Linnapea

  
Jüri Mölder  
Linnasekretär