



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

15.09.2015 nr 989

Kokkuleppe sõlmimine ehituskohustuse täitmiseks ja Tartu linna kasuks eelmärke seadmine

Tartu Linnavolikogu 27. juuni 2013. a otsusega nr 492 algatati Riia tn 193 krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda krundile 2-5-korruseliste äri- ja büroohoonete ehitamise võimalusi. Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on Riia tn 193 kinnistu omanik Incorpore Invest OÜ ning detailplaneeringu koostaja on aktsiaselts KOBRAS. Tartu Linnavolikogu 21. mai 2015. a otsusega nr 215 võeti detailplaneering vastu ning suunati avalikule väljapanekule.

Riia tn 193 hoonestamata krunt suurusega 21 659 m² asub Riia tänava ääres linna piiril. Krunt piirneb põhjasuunas SA Tartu Teaduspark maadega, kus on lubatud kuni 5-korruseline hoonestus. Krundi ida- ja lõunaküljel asuvad väikeelamud (hoonestuse kõrgus kuni 2 korrust).

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on Riia tn 193 krundi maakasutuse sihtotstarbeks määratud korruselamute maa ning suurimaks lubatud korruselisuseks on kuni 3 korrust. Detailplaneeringuga muudetakse üldplaneeringu põhilahendust hoonete kõrguse ja maakasutuse sihtotstarbe osas. Tartu Linnavolikogu on oma 12. juuni 2014. a otsusega nr 83 "Tartu linna üldplaneeringu ülevaatamise tulemused" sätestanud põhimõtte, et lähtudes Tallinn–Tartu–Võru–Luhamaa põhimaantee (Ringtee tn) ja Tartu-Valga mnt liikluskoormuse tõusust ja sellega kaasnevast kahjulikust mõjust inimese tervisele, eelistada nimetatud teede äärsetel aladel elamufunktsioonile kaubandus- ja teenindusfunktsiooni ning viia vastavad muudatused üldplaneeringusse. Nimetatud põhimõttest tulenevalt on üldplaneeringu muutmine antud krundi osas põhjendatud. Rajataval uushoonestusel ning täiendavalt uutest ärihoonetest läände kavandatud kõrghaljastuse võõndil on ööpäevaringne summutav toime Riia tänavalt lähtuva müra ja muu saaste suhtes ida ja loode suunda jäävate elamute jaoks.

Detailplaneeringuga kavandatakse olemasoleva Riia tn 193 (79505:001:0001) kinnistu jagamine kolmeks eraldiseisvaks krundiks: positsioon 1 (100% tänavamaa), positsioon 2 (100% kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa) ning positsioon 3 (100% tänavamaa). Kaks eraldiseisvat teemaa krundi (pos 1 ja pos 3) luuakse seepärast, et planeeringuala kattub osaliselt Maanteeameti eelprojekti faasis oleva ehitusprojektiga „T2 Tallinn- Tartu-Võru-Luhamaa maantee Kandiküla - Uhti lõigu ehitus km 182,6 - 194,2“, kuhu on kavandatud uus ringtee ja kogujatee.

Hoonestus on kavandatud realiseerida kahes etapis. Esimeses etapis realiseeritakse Riia tänava äärde kavandatud kuni 3-korruseline hoonestus, teise etappi on kavandatud Optika tänava poolne hoonestusala.

Detailplaneeringu seletuskirja punktis 3.13 "Planeeringu elluviimise võimalused" seatakse selle elluviimiseks järgmised etapid ja tingimused:

1. Planeeringu elluviimise esimeses etapis tuleb planeeritud ala jaotada kruntideks. Kruntideks jaotamine peab olema lõpetatud enne planeeritavale alale esimese hoone püstitamiseks ehitusloa taotlemist.

2. Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust avalikult kasutatava tee, sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.

3. Pos 2 kavandatava 1. ehitusjärjekorra 1. hoone ehitusloa väljastamise eelduseks on planeeringukohase juurdepääsutanava (Viirpuu tn-Optika tn vahelises lõigus kuni nimetatud tänavate ristmikeneni (Pos 1)) ehitusprojektile väljastatud ehitusloa olemasolu.

4. Avalikku kasutusse määratav tänavamaa (Pos 1 ja Pos 3) võõrandatakse linnale tasuta.

5. Krundi hoonestamise tingimused:

- planeeringualale jääva avalikult kasutatava tänavamaa (pos 1) projekti tellija, ehitaja ja finantseerija on Riia tn 193 krundi (Pos 2) krundi igakordne omanik;
- tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt igakordse krundi (Pos 2) omaniku ja võrguvaldajate kokkulepetele. Sademevee lahendus ja tehnovõrgud ehitatakse välja vastavalt tehnilistele tingimustele liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus;
- planeeringualale jääva avalikult kasutatava tänavamaa (sõidutee koos kõnniteega), sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste ehitamine on esimese ehitusjärjekorra esimese hoone ehitamise tingimuseks.

6. Enne esimesele hoonele ehitusloa väljastamist peab olema Tartu linnaga sõlmitud leping, millega garanteeritakse planeeringu elluviimise peatükis sätestatud avalikult kasutatava tee, üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimise väljaehitamine hiljemalt kavandatud esimese hoone valmimise ajaks.

Detailplaneeringu elluviimise tagamiseks tuleb enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmida kokkulepped Tartu linna ja Riia tn 193 kinnistu omaniku vahel.

Sõlmitakse kokkulepe, mille kohaselt avalikult kasutatava tänavamaa krundi Pos 1 (sõidutee koos kõnniteega), sellega seonduvad rajatised, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatised ehitab detailplaneeringus sätestatud tingimustel kinnistu igakordne omanik.

Riia tn 193 kinnistust eraldatavate avalikku kasutusse määratavate kinnistuosade (tänavamaa krundid Pos 1 ja Pos 3) omandiõiguse tasuta Tartu linnale üleandmise tagamiseks on vajalik kokkulepe Riia tn 193 kinnistu koormamiseks Tartu linna kasuks eelmärkega. Tartu linnale üleantavad kinnistuosad (krundid Pos 1 ja Pos 3) on näidatud detailplaneeringu joonisel nr 4 "Põhijoonis", mis asub korralduse lisas.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 2, § 35 lg 5, asjaõigusseaduse § 63 lg 1 p 1, § 63¹ lg 1, § 64¹, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lg 1, Tartu linnavara eeskirja § 6 ja arvestades Tartu linna ehitusmääruse § 18 lg 1 ning Tartu Linnavalikogu 21. mai 2015. a otsusega nr 215 vastu võetud Riia tn 193 krundi ja lähiala detailplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b :

1. Sõlmida Incorporate Invest OÜga (edaspidi kinnistu omanik) leping Riia tn 193 krundi ja lähiala

detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering) elluviimiseks ja ehituskohustuse täitmiseks ning Riia tn 193 kinnistu (registriosa nr 75303, katastritunnus 79505:001:0001, sihtotstarve 100% elamumaa) koormamiseks eelmärkega Tartu linna kasuks järgmistel tingimustel:

1.1 Kinnistu igakordne omanik teeb kõik tööd, mis on vajalikud detailplaneeringust tulenevalt tänavamaa (krundi Pos 1 (Viirpuu tn-Optika tn vahelises lõigus kuni nimetud tänavate ristmikenii)), sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste ehitamiseks. Kõigi tööde teostamine, sh selleks vajalike nõusolekute ja kooskõlastuste saamine kolmandatelt isikutelt, dokumentide hankimine ja vormistamine, lepingute sõlmimine, projekteerimis- ja ehitustööde läbiviimine toimub kinnistu igakordse omaniku vastutusel ja kulul. Krundile Pos 2 kavandatava 1. ehitusjärgkorra 1. hoone ehitusloa väljastamise eelduseks on planeeringukohase juurdepääsutäna (Pos 1) ehitusprojektile väljastatud ehitusloa olemasolu.

1.2. Riia tn 193 kinnistu koormatakse eelmärkega Tartu linna kasuks kinnistu pindala vähendamiseks, kinnistust detailplaneeringus ette nähtud kruntide Pos 1 (ligikaudu 4549 m² ulatuses) ja Pos 3 (ligikaudu 1601 m² ulatuses) eraldamiseks ja tasuta Tartu linnale üleandmiseks. Planeeritud ala tuleb jaotada kruntideks planeeringu elluviimise esimeses etapis. Kinnistu jagamise korraldab ja jagamisega seotud kulud kannab kinnistu igakordne omanik. Eraldatud maaüksuste omandiõigus antakse Tartu linnale üle pärast planeeringukohase juurdepääsutäna (krundi Pos 1 (Viirpuu tn-Optika tn vahelises lõigus kuni nimetud tänavate ristmikenii)), sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste valmishitamist kinnistu igakordse omaniku poolt.

1.3. Kinnistu igakordsel omanikul tuleb enne planeeringuala esimesele hoonele ehitusloa väljastamist sõlmida Tartu linnaga leping, millega garanteeritakse planeeringu elluviimise peatükis sätestatud avalikult kasutatava tee, üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimise väljahitamine hiljemalt kavandatud esimese hoone valmimise ajaks.

1.4. Kinnistu omanik on Riia tn 193 kinnistu või selle osa võõrandamisel kohustatud uuele omanikule üle andma kõik talle lepingu alusel kuuluvad õigused ja kohustused koos nimetatud õiguste ning kohustuste järgnevatele omanikele ülekandmise kohustusega. Käesolevaga annab Tartu linn 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 alapunktis nimetatud kohustuste rikkumisel kohustub kinnistu omanik hüvitama Tartu linnale kõik rikkumisega tekitatud kahjud ja kulutused.

2. Volitada linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna juhatajat Urmas Ahvenat sõlmima korralduses märgitud eesmärkide saavutamiseks kokkuleppeid ning võla- ja asjaõiguslepinguid.

3. Korralduses märgitud eesmärkide saavutamiseks sõlmitavate kokkulepete ja/või lepingute vormistamise ja/või tõestamisega seotud kulub maksab Tartu linn.

4. Korraldus jõustub Incorpore Invest OÜle teatavakstegemisest.

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

/ allkirjastatud digitaalselt /
Urmas Klaas
linnapea

/ allkirjastatud digitaalselt /
Jüri Mölder
linnasekretär