



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

05.04.2016 nr 316

Kokkuleppe sõlmimine ehituskohustuse täitmiseks ja Tartu linna kasuks eelmärke ja isikliku kasutusõiguse seadmine

Päeva 1, Tähe 8, Tähe 10 ja Pargi 15 kruntide detailplaneeringu koostamine algatati Tartu Linnavolikogu 19. mai 2005. a otsusega nr 434 eesmärgiga määrata planeeritavate kruntide ehitusõigus elamute projekteerimiseks ning piiritleda avalikult kasutatav park ja välja töötada kujunduspõhimõtted.

Tartu Linnavolikogu 25. juuni 2015. a otsusega nr 242 võeti detailplaneering vastu ning suunati avalikule väljapanekule.

Planeeringuala pindalaga *ca* 1,7 ha asub Kesklinna linnaosas Karlova miljööväärtusega hoonestusalal.

Planeeringu koostaja on Arhitektibüroo Siim & Põllumaa OÜ arhitekt Jüri Siim, huvitatud isikuks on OÜ Marteburg ja planeeringu tellija on Tartu linn. Planeeringuala kinnisasjade omanikke on kolm.

Planeeringuga määratakse ehitusõigus kolmeteistkümnele korterelamumaa krundile. Igale krundile on lubatud ehitada üks hoone. Hooned on kavandatud kuni kolmekorruselised (välja arvatud Pos 5 hoone, mis on kavandatud kahekorruseline). Parkimine on lahendatud krundil, arvestusega üks koht korteri kohta. Transpordi juurdepääsud on lahendatud kas kruntidega piirnevalt Päeva tänavalt ja Pargi tänavalt või kvartalisiseselt juurdepääsu tänavalt. Juurdepääsutänav on avalikult kasutatav nii autotranspordile kui ka jalakäijatele.

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule on Tähe ja Pargi tänavate nurgale planeeritud üldkasutatav maa. Planeeringuga on sätestatud, et moodustatav üldkasutatava maa krunt antakse pärast väljaehitamist tasuta üle Tartu linnale.

Planeeringuga on sätestatud, et tulenevalt planeeringuala paiknemisest linnaehituslikult olulises asukohas tuleb planeeringuala hoonestamiseks parima võimaliku arhitektuurse lahenduse saamiseks läbi viia vähemalt viie kutsutud osavõtjaga kogu planeeringuala (sh pargiala) hõlmav arhitektuurivõistlus.

Detailplaneeringu seletuskirja punktis 17 "Planeeringu elluviimise võimalused" seatakse selle elluviimiseks järgmised tingimused:

- planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustusi detailplaneeringuga avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sh sademeveekanaliseerimise väljaehitamiseks ja sellega seotud kulude kandmiseks.

- Päeva tn 1, Tähe tn 8 ja Tähe tn 10 kinnistute igakordne omanik tagab detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike rajatiste (avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ja tehnorajatiste, sh sademeveekanaliseerimise) väljaehitamise ja sellega seotud kulutuste kandmise detailplaneeringus sätestatud viisil, mahus ja ulatuses.

- Päeva 1, Tähe 8, Tähe 10 ja Pargi 15 kruntide detailplaneeringu ala tervikliku tulemuse saavutamiseks tuleb enne planeeringu ehitusõiguse realiseerimist Päeva tn 1, Tähe tn 8 ja Tähe tn 10 kinnistu igakordse omaniku poolt läbi viia vähemalt viie kutsutud osavõtjaga kogu planeeringuala (sh pargiala) hõlmav arhitektuurivõistlus. Võistlustingimustega tuleb sätestada ka tingimused Pargi-Tähe tänavate ristmikul oleva väljaku sidumiseks Pos 12 ja Pos 13 haljasaladega.

Üldkasutatav maa

Hoonete ehitusprojektid ja avalikku kasutusse määratava üldkasutatava maa, Pos 12, projekt tuleb koostada vastavalt detailplaneeringule ja arhitektuurivõistluse võidutööle.

Pos 12 ja Pos 13 avaliku pargiala, sh selle sidumine Pargi-Tähe tänavate ristmikul oleva väljakuga, projekti tellija ja realiseerija on Pos 12 krundi igakordne omanik.

Päeva tn 1, Tähe tn 8 ja Tähe tn 10 kinnistute igakordsed omanikud rajavad omal kulul üldkasutatavale maale (Pos 12) laste mänguväljaku, kõnniteed ja haljastuse (v.a kõrghaljastus).

Üldkasutatava maa haljastusprojekt realiseeritakse koos hoonete ehitamisega.

Üldkasutatav maa (Pos 12) antakse pärast väljaehitamist üle Tartu linnale. Avalikku kasutusse määratava üldkasutatava maa Pos 12 võõrandamine linnale toimub krundi igakordse omaniku poolt tasuta. Tähe tn 10 kinnistu igakordne omanik kohustub enne esimesele ehitatavale hoonele ehitusloa väljastamist sõlmima Tartu linnaga lepingu, millega garanteeritakse Pos 12 väljaehitamine ja tasuta üle andmine Tartu linnale.

Läbipääsuservituut

Päeva tn 1, Tähe tn 8 ja Tähe tn 10 kinnistu igakordsed omanikud kohustuvad detailplaneeringukohaselt välja ehitama Pos 1, 2, 3, 4, 9, 10, 11 ja Tähe tn 8 hoonestamise korral planeeringuga määratud ulatuses kvartalisese avalikku kasutusse määratava tee (asfaltkattega sõidu- ja kõnnitee) ja sellega seonduvad rajatised, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatised (sh sademeveekanaliseerimise).

Juurdepääsutäna kogu ulatuses sõlmitakse Tartu linna kasuks tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus (läbipääsuservituut autotranspordile ja jalakäijatele).

Tehnovõrgud/ sadevesi

Vajalike kommunikatsioonide väljaehitamise kokkulepped võrguvaldajatega peavad olema fikseeritud enne hoonete ehitusloa väljastamist.

Sajuvee kanaliseerimise eeltingimuseks on sademeveetorustiku väljaehitamine Päeva tänavale ja kavandatud juurdepääsutänavale, ühendusega Pargi täna sademeveetorustikku.

Sajuvee kanaliseerimine tuleb tagada esimese rajatava uushoone või kvartalisese täna valmimise ajaks. Sademeveetorustiku väljaehitus on eelduseks esimese hoone kasutusloale.

Avalikult kasutatav tänav

Päeva tn 1 ja Tähe tn 10 kinnistu igakordne omanik (Pos 1,2,3,4 ja 5 krundi igakordne omanik) kohustub detailplaneeringukohaselt välja ehitama planeeringuga määratud ulatuses avalikult kasutatava tee (Päeva tänavale planeeritud kõnnitee ja Päeva tänav põhjaküljele kavandatud välisvalgustuse).

Enne Pos 1, 2, 3, 4, 5 kavandatavatele hoonetele ehitusloa väljastamist peab olema Tartu linnaga sõlmitud leping, millega garanteeritakse Päeva tänavale kavandatud kõnnitee ja tänavavalgustuse väljaehitamine hiljemalt hoonete valmimise ajaks.

Detailplaneeringu elluviimise tagamiseks tuleb enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmida kokkulepped Tartu linna ja Päeva tn 1, Tähe tn 8 ning Tähe tn 10 kinnistute omanike vahel.

Tähe tn 10 kinnistust eraldatava avalikku kasutusse määratava kinnistu (üldkasutatav maa krunt Pos 12) omandiõiguse tasuta Tartu linnale üleandmise tagamiseks on vajalik kokkulepe Tähe tn 10 kinnistu koormamiseks Tartu linna kasuks eelmärkega. Tartu linnale üleantav kinnistuosa (krunt Pos 12) on näidatud detailplaneeringu joonisel nr 4 "Põhijoonis".

Sõlmitakse kokkulepe, mille kohaselt Päeva tn 1, Tähe tn 8 ja Tähe tn 10 kinnistu igakordne omanik kohustub detailplaneeringukohaselt välja ehitama planeeringuga määratud ulatuses avalikult kasutatava tee (Päeva tänavale planeeritud kõnnitee), välisvalgustuse (Päeva tänav põhjaküljele kavandatud välisvalgustuse) ja sademeveekanalisatsiooni (Päeva tänavale ja kavandatud juurdepääsutänavale, ühendusega Pargi tänav sademeveetorustikku).

Sõlmitakse kokkulepe, mille kohaselt Päeva tn 1, Tähe tn 8 ja Tähe tn 10 kinnistu igakordne omanik kohustub detailplaneeringukohaselt välja ehitama Pos 1, 2, 3, 4, 9, 10, 11 ja Tähe tn 8 hoonestamise korral planeeringuga määratud ulatuses kvartalisese avalikku kasutusse määratava tee (asfaltkattega sõidu- ja kõnnitee) ja sellega seonduvad rajatised, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatised (sh sademeveekanalisatsiooni). Juurdepääsutänav kogu ulatuses avaliku kasutuse tagamiseks sõlmitakse Tartu linna kasuks isikliku kasutusõiguse seadmise kokkulepe (läbipääsuservituut autotranspordile ja jalakäijatele). Isikliku kasutusõigusega koormatav ala on näidatud detailplaneeringu joonisel nr 5 "Planeeritud maakasutus ja kitsendused".

Detailplaneeringu joonis nr 4 "Põhijoonis" ja joonis nr 5 "Planeeritud maakasutus ja kitsendused" asuvad käesoleva 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, § 172, § 225 lg 1 ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lg 1, Tartu linnavara eeskirja § 6 ja arvestades Tartu linna ehitusmääruse § 18 lg 1 ning Tartu Linnavolikogu 25. juuni 2015. a otsusega nr 242 vastu võetud Päeva 1, Tähe 8, Tähe 10 ja Pargi 15 kruntide detailplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b :

1. Sõlmida OÜga Marterburg (registrikood 10852566) ja ASiga Merko Tartu (registrikood 10081063) leping Päeva tn 1, Tähe tn 8, Tähe tn 10 ja Pargi tn 15 kruntide detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering) elluviimiseks ja ehituskohustuse täitmiseks ning Tähe tn 10 kinnistu (registriosa nr 5087303, katastritunnus 79507:046:0043, sihtotstarve 95% ühiskondlike ehitiste maa, 15% elumumaa) koormamiseks eelmärkega Tartu linna kasuks ja Päeva tn 1 kinnistu (registriosa nr 131403, katastritunnus 79507:046:0011, sihtotstarve 100% üldkasutatav maa), Tähe tn 8 (registriosa nr 721003, katastritunnus 79507:046:0020, sihtotstarve 100% üldkasutatav maa)

ja Tähe tn 10 kinnistu (registriosa nr 5087303, katastritunnus 79507:046:0043, sihtotstarve 95% ühiskondlike ehitiste maa, 15% elamumaa) koormamiseks isikliku kasutusõigusega Tartu linna kasuks järgmistel tingimustel:

1.1. Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustusi detailplaneeringuga avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sh sademeveekanaliseerimise väljaehitamiseks ja sellega seotud kulude kandmiseks.

1.2. Tähe tn 10 kinnistu igakordne omanik (kinnistu jagamise korral Pos 12 krundi igakordne omanik) teeb kõik tööd, mis on vajalikud detailplaneeringust tulenevalt üldkasutatava maa Pos 12 ja Pos 13 (sh sidumine Pargi-Tähe tänavate ristmikul oleva väljakuga) ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste.

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.

1.3. Tähe tn 10 kinnistu (registriosa nr 5087303) koormatakse eelmärkega Tartu linna kasuks kinnistust detailplaneeringus ette nähtud krundi Pos 12 (ligikaudu 2113 m² ulatuses) eraldamiseks ja tasuta Tartu linnale üleandmiseks. Kinnistu jagamise korraldab ja jagamisega seotud kulud kannab kinnistu igakordne omanik. Eraldatud maaüksuse omandiõigus antakse Tartu linnale üle pärast planeeringukohase üldkasutatava maa Pos 12 ja Pos 13 ning sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste sh sademeveekanaliseerimise valmimisehitamist kinnistu igakordse omaniku (kinnistu jagamise korral Pos 12 krundi igakordne omaniku) poolt.

1.4. Tähe tn 10 kinnistu igakordne omanik kohustub enne detailplaneeringuga kavandatud esimesele ehitatavale hoonele ehitusloa taotlemist sõlmima Tartu linnaga lepingu, millega garanteeritakse detailplaneeringukohase Pos 12 väljaehitamine hiljemalt kavandatud esimese hoone valmimise ajaks. Hoone loetakse valminuks, kui sellele on väljastatud kasutusluba.

1.5. Päeva tn 1, Tähe tn 8 ja Tähe tn 10 kinnistu igakordne omanik kohustub detailplaneeringukohaselt välja ehitama planeeringuga määratud ulatuses avalikult kasutatava tee (Päeva tänavale planeeritud kõnnitee), välisvalgustuse (Päeva tänavale põhjaküljele kavandatud välisvalgustuse) ja sademeveekanaliseerimise (Päeva tänavale ja kavandatud juurdepääsutänavale, ühendusega Pargi tänavale sademeveetorustikku).

1.6. Päeva tn 1, Tähe tn 8 ja Tähe tn 10 kinnistu igakordne omanik kohustub enne detailplaneeringuga kavandatud hoonetele ehituslubade taotlemist sõlmima Tartu linnaga lepingu, millega garanteeritakse Päeva tänavale kavandatud kõnnitee, tänavavalgustuse ja sademeveekanaliseerimise väljaehitamine hiljemalt kavandatud esimese hoone valmimise ajaks. Hoone loetakse valminuks, kui sellele on väljastatud kasutusluba.

1.7. Päeva tn 1, Tähe tn 8 ja Tähe tn 10 kinnistu igakordne omanik kohustub detailplaneeringukohaselt välja ehitama Pos 1, 2, 3, 4, 9, 10, 11 ja Tähe tn 8 hoonestamise korral planeeringuga määratud ulatuses kvartalisese avalikku kasutusse määratava juurdepääsutee (asfaltkattega sõidu- ja kõnnitee) ja sellega seonduvad rajatised, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatised (sh sademeveekanaliseerimise).

1.8. Päeva tn 1 kinnistu (registriosa nr 131403), Tähe tn 8 (registriosa nr 721003),) ja Tähe tn 10

kinnistu (registriosa nr 5087303) koormatakse tähtajatu ja tasuta isikliku kasutusõigusega Tartu linna kasuks detailplaneeringuga kavandatud avaliku kasutusega juurdepääsutäna kogu ulatuses (läbipääsuservituut autotranspordile ja jalakäijatele). Isikliku kasutusõigusega koormatav ala on tähistatud korralduse lisas asuval detailplaneeringu joonisel nr 5 tingmärgiga "avaliku kasutusega juurdepääsutee". Isikliku kasutusõigusega koormatava ala korrashoiu ja hoolduse tagab kinnistu igakordne omanik.

1.9. Kinnistu omanik on 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 kulud maksavad AS Merko Tartu ja OÜ Marteburg.

4. Korraldus jõustub ASile Merko Tartu ja OÜle Marteburg 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