



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

25.04.2017 nr 409

Maaosa võõrandamise tagamiseks eelmärke seadmine Tartu linna kasuks

Tartu Linnavolikogu 30. juuni 2016. a otsusega nr 365 algatati Aruküla tee 8 krundi detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi krundi kasutamise sihtotstarbe muutmiseks ja ehitusõiguse määramiseks korterelamu hoone(te) püstitamiseks.

Planeeringu koostaja on AB Artes Terrae OÜ, huvitatud isik on Nordecon AS ja planeeringu tellija on Tartu linn.

Tartu Linnavolikogu 16.02.2017 otsusega nr 422 võeti detailplaneering vastu ning suunati avalikule väljapanekule. Planeeringu avalik väljapanek toimus 8. märts - 7. aprill 2017. a. Avaliku väljapaneku käigus planeeringu kohta vastuväiteid ega ettepanekuid ei esitatud.

Tartu linna ja Nordecon ASi vahel on sõlmitud kirjalik kokkulepe Aruküla tee 8 krundi detailplaneeringu kehtestamise eelduste ja avalikult kasutatavate rajatiste väljaehitamise kohta. Kokkulepe on sõlmitud eesmärgiga tagada enne detailplaneeringu kehtestamist kinnistusregistri registriosa nr 1251003 koosseisus olevast Aruküla tee 8 katastriüksusest avalikuks otstarbeks eraldatava maa-ala Tartu linnale võõrandamise lepingu sõlmimine ning avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ja tehnorajatiste väljaehitamine. Kokkuleppe kohaselt kohustub kinnistu omanik muuhulgas detailplaneeringu elluviimise tagamiseks sõlmima enne detailplaneeringu kehtestamist Tartu linnaga kokkuleppe avalikuks otstarbeks eraldatavast maa-alast moodustatud kinnisasja omandiõiguse tasuta üleandmise tagamiseks. Eraldatavast maa-alast moodustatud kinnisasja omandiõiguse kohustub kinnistu omanik Tartu linnale üle andma pärast detailplaneeringu kehtestamist järgmiste eelduste täitumisel: maamöödutööd on läbi viidud, katastriüksus maakatastris registreeritud ja kinnistusraamatusse kantud.

Aruküla tee 8 krunt pindalaga 22 715 m² asub Ülejõe linnaosas, ajaloomälestise Tartu Baptisti kalmistu kaitsevööndis. Aruküla tee 8 krunt on maakasutuselt sihtotstarbeta maa ning hoonestamata. Krundile on rajatud kergliiklustee, mis ühendab Kesklinna, Ülejõe ja Kvissentali linnaosad Tartu valla piiril algava Tartu - Lähte suunalise kergliiklusteega.

Kergliiklustee ning teerajatiste ehitamiseks ja avaliku kasutamise tagamiseks on kinnistusregistri registriosa nr 1251003 koormatud Tartu linna kasuks tähtajatu tasuta isikliku kasutusõigusega vastavalt 29.06.2016 lepingule, millega seatud isiklik kasutusõigus katastriüksusele Aruküla tee 8.

Kinnistusregistri registriosa nr 1251003 on koormatud hüpoteegiga panga kasuks. Registriosa kolmandasse jakku on kantud isiklikud kasutusõigused aktsiaseltsi Tartu Veevärk kasuks.

Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on Aruküla tee 8 krundi juhtotstarve üldkasutatavate haljasalade maa. Detailplaneering muudab Tartu linna üldplaneeringu põhilahendust maakasutuse juhtotstarbe osas, krundi Aruküla tee poolse osa korterelamu maa-alaks. Arvestades, et jalgrattaliikluse arendamine on Tartu linna transpordipoliitika üks prioriteetidest, on Tartu linn asunud detailplaneeringu algatamisel seisukohale, et Aruküla tee 8 krundi osas on võimalik kaaluda üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamist tingimusel, et korterelamumaa krundist üle jääv maa-ala kavandatakse avalikult kasutatavaks maa-alaks, mis võõrandatakse Tartu linnale tasuta.

Aruküla tee 8 krundi detailplaneering näeb ette Aruküla tee 8 krundi jagamise kaheks krundiks:

-korterelamumaa krundile Pos 1 on lubatud püstitada kuni kolm korterelamut ja üks abihoone (hoonete suurim lubatud ehitisealune pind 1200 m²; hoone suurim lubatud absoluutkõrgus põhihoonetel 58.50, abihoonel 51.50). Juurdepääs krundile on Aruküla teelt olemasoleva mahasõidu kaudu. Parkimine tuleb lahendada Pos 1 krundil;

- haljasalamaa ning tee- ja tänavamaa krundile Pos 2 on lisaks olemasolevale kergliiklusteele planeeritud Ujula tänava pikenduse trassi koridor.

Detailplaneeringu seletuskirja punktis 2.13 "Planeeringu elluviimine" seatakse selle elluviimiseks järgmised tingimused:

- planeeringualal mistahes planeeringukohase ehitusõiguse realiseerimise eelduseks on kruntide Pos 1 ja Pos 2 moodustamine vastavalt planeeritule;
- krunt Pos 2 võõrandatakse tasuta Tartu linnale.

Detailplaneeringu elluviimise tagamiseks tuleb enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmida kokkulepe Tartu linna ja kinnistu omaniku vahel.

Aruküla tee 8 katastriüksusest eraldatava avalikku kasutusse määratava maaosa (haljasalamaa ning tee- ja tänavamaa krunt Pos 2) omandiõiguse tasuta Tartu linnale üleandmise tagamiseks on vajalik kokkulepe kinnistu koormamiseks Tartu linna kasuks eelmärkega. Tartu linnale üleantav maaosa (krunt Pos 2) 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, Tartu linnavara eeskirja § 6 ja arvestades Tartu linna ehitusmääruse § 18 lg 1 ning Tartu Linnavolikogu 16.02.2017 otsusega nr 422 vastu võetud Aruküla tee 8 krundi detailplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b :

1. Sõlmida Nordecon ASiga (registrikood 10099962) leping Aruküla tee 8 krundi detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering) elluviimiseks kinnistusregistri registriosa nr 1251003, (kinnistu koosseis: Aruküla tee 30, katastritunnus 79501:002:0407, sihtotstarbeta maa 100%, pindala 186476 m²; Aruküla tee 8, katastritunnus 79501:002:0408, sihtotstarbeta maa 100%, pindala

22715 m²) koormamiseks eelmärkega Tartu linna kasuks järgmistel tingimustel:

1.1. Detailplaneeringu alal mistahes planeeringukohase ehitusõiguse realiseerimise eelduseks on korterelamumaa krundi (Pos 1) ja haljasalamaa ning tee- ja tänavamaakrundi (Pos 2) moodustamine. Avalikku kasutusse määratava haljasalamaa ning tee- ja tänavamaakrundi krundi (Pos 2) võõrandamine Tartu linnale toimub kinnistu igakordse omaniku poolt tasuta.

1.2. Kinnistusregistri registriosa nr 1251003 koormatakse eelmärkega Tartu linna kasuks detailplaneeringus ette nähtud krundi Pos 2 (ligikaudu 17477 m² ulatuses) eraldamiseks Aruküla tee 8 katastriüksusest ja tasuta Tartu linnale üleandmiseks. Kinnisasja jagamise korraldab ja jagamisega seotud kulud kannab kinnistu igakordne omanik.

1.3. Haljasalamaa ning tee- ja tänavamaakrundi (Pos 2) omandiõigus antakse tasuta Tartu linnale üle pärast kruntide Pos 1 ja Pos 2 moodustamist ning enne mistahes planeeringukohase ehitusõiguse realiseerimist.

1.4. Pärast kinnisasja jagamise maamöödutööde teostamist ja katastriüksuste registreerimist maakatastris ning vajalike võla- ja asjaõiguslepingute sõlmimist eelmärge kustutatakse kinnistusraamatust.

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

3. Korralduses märgitud eesmärkide saavutamiseks sõlmitavate kokkulepete ja/või lepingute vormistamise ja/või tõestamisega seotud kulud kannab Nordecon AS.

4. Korraldus jõustub Nordecon ASile 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 /
Anneli Apuhtin
õigusteenistuse juhataja linnasekretäri
ülesannetes