



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

19.09.2017 nr 917

Kokkuleppe sõlmimine ehituskohustuse täitmiseks, Tartu linna kasuks maaosa tasuta võõrandamiseks eelmärke seadmine ja isikliku kasutusõiguse seadmine

Tartu Linnavolikogu 27. juuni 2013. a otsusega nr 497 algatati Rõõmu tee 10 krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamine ja kinnitati lähteseisukohad eesmärgiga kaaluda planeeringualal elamukruntide moodustamise võimalusi, määrata ehitusõigused ja lahendada liikluskorraldus. Planeering võeti Tartu Linnavolikogu 28. juuni 2017. a otsusega vastu ja suunati avalikule väljapanekule. Planeeringust huvitatud isik on MP VARA OÜ ja planeeringu koostaja Ruumi Grupp OÜ. Planeeringu tellija on Tartu linn.

Planeeringuala, suurusega 3,3 hektarit, asub Jaamamõisa linnaosas. Planeeringuga on kavandatud 28 krunti: 1 korterelamu krunt, 24 üksikelamu krunti ja 3 transpordimaa krunti. Planeeringualale kavandatud uued tänavad ühendatakse ida poolt Rõõmu teega, lõunast Oksa tänavaga ning põhjast ja läänest Jaamamõisa linnaosa elumupiirkonnas varem planeeritud teekoridoriga.

Detailplaneeringu seletuskirja punktis 18 "Planeeringu elluviimise võimalused" sätestatakse järgmist:

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste sh sademeveekanalisatsiooni (*edaspidi* Rajatised) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

Rõõmu tee 10 kinnistu igakordne omanik (*edaspidi* Arendaja) tagab detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike Rajatiste väljaehitamise ja sellega seotud kulutuste kandmise detailplaneeringus sätestatud viisil, mahus ja ulatuses. Rajatiste väljaehitamine on Rõõmu tee 10 krundi detailplaneeringuga planeeritud hoonete rajamise tingimuseks. Planeeringuga seatakse selle elluviimiseks järgmised tingimused:

1. Sademeveekraavi planeeringukohane ümbertõstmine planeeringuala põhja- ja läänepiirile ning olemasoleva drenaažitorustiku ümberehitamine läbi Pos 9, Pos 11 ja Pos 4 kruntide ja ühendamine sademeveekraaviga peab toimuma *Arendaja* poolt enne planeeringuala kruntideks jagamist ja avalikult kasutatava tee ja tänava maa-ala rajamist.

2. Planeeringukohaste kruntide moodustamine. Planeeringuala kruntideks jagamine peab olema lõpetatud enne planeeringualale esimese hoone püstitamiseks ehitusloa taotlemist.

3. Planeeringualale jäävate *Rajatiste* projekti tellija, ehitaja ja finantseerija on *Arendaja*. Planeeritud esimesele hoonele (välja arvatud Pos 23, Pos 26, Pos 27) ehitusloa saamise eeldus on Pos 11, Pos 18 ja Pos 29 planeeritud tänavamaa väljaehitamine ning planeeringukohase sademeveetrassi väljaehitamine kuni olemasoleva ühenduskohani Oksa tänaval (Käbi tänav T1).

4. Pärast tee ja tänava maa-ala (Pos 11, Pos 18 ja Pos 29) väljaehitamist antakse nimetatud maa-alad Tartu linnale tasuta üle.

5. Hoonetele ehitusloa väljastamise eelduseks on:

5.1. Planeering on realiseeritud punktide 1-2 osas ja on välja ehitatud Pos 11, Pos 18 ja Pos 29 planeeritud tänavamaa ning planeeringukohane sademeveetrass kuni olemasoleva ühenduskohani Oksa tänaval (Käbi tänav T1). Rajatiste väljaehitamise kohustuse mittetäitmise korral on Tartu linnal õigus keelduda mistahes planeeringukohase hoone ehitusloa väljastamisest.

5.2. Ehitusloa võib anda enne p 5.1 nimetatud rajatiste väljaehitamist, kui on täidetud korraga järgmised eeldused:

5.2.1. planeering on realiseeritud punktide 1-2 osas;

5.2.2. krundi igakordne omanik on sõlminud enne esimesele hoonele ehitusloa väljastamist Tartu linnaga lepingu, millega tagatakse hiljemalt esimese hoone valmimise ajaks Pos 11, Pos 18 ja Pos 29 tänavamaa väljaehitamine ja planeeringukohase sademeveetrassi väljaehitamine kuni olemasoleva ühenduskohani Oksa tänaval (Käbi tänav T1). Hoone loetakse valminuks, kui sellele on väljastatud kasutusluba;

5.2.3. olemas on Pos 11, Pos 18 ja Pos 29 tänavamaa ümberehitamiseks ehitusprojekt ja ehitusluba;

5.2.4. planeeringuala kinnisasjale on seatud isiklik kasutusõigus Tartu linna kasuks, mille sisuks on kinnisasja omaniku kohustus omandiõiguse teostamisel hoiduda detailplaneeringu seletuskirjas kirjeldatud hoone(te) ehitus- ja kasutusloa taotlemisest kuni detailplaneeringus ettenähtud tingimused rajatiste ehitamisel on täidetud.

6. Planeeringut on lubatud ellu viia kahes etapis. Etapiviisilise elluviimise korral peavad olema realiseeritud käesoleva peatüki punktid 1. ja 2. ning välja ehitatud planeeringukohane sademeveetrass kuni olemasoleva ühenduskohani Oksa tänaval (Käbi tänav T1). *Rajatised* ehitatakse välja põhijoonisel näidatud vastava etapiga määratud ala ulatuses (1. etapis rajatakse Pos 18 krundi lõunaosas ning Pos 29 olev avalikult kasutatav tänavamaa koos kõigi elementidega ning seejärel realiseeritakse kruntide Pos 12-17, 19-22 ja 24-25 ehitusõigus. 2. etapis rajatakse Pos 18 krundi põhjaosas ning krundil Pos 11 olev avalikult kasutatav tänavamaa koos kõigi elementidega ning seejärel realiseeritakse kruntide Pos 1-10 ehitusõigus.) Tartu linnal õigus keelduda hoone ehitusloa väljastamisest, kui ei ole täidetud *Rajatiste* väljaehitamise kohustus.

Detailplaneeringu elluviimise tagamiseks tuleb enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmida kokkulepped Tartu linna ja Rõõmu tee 10 kinnistu omaniku vahel.

Sõlmitakse kokkulepe, mille kohaselt Rõõmu tee 10 kinnistu igakordne omanik kohustub detailplaneeringu kohaselt välja ehitama planeeringuga määratud ulatuses avalikult kasutamiseks ettenähtud teed (Pos 11, Pos 18 ja Pos 29 planeeritud tänavamaa) ning nendega seonduvad rajatised, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatised (sh sademeveekanalisatsioon) ja planeeringukohase sademeveetrassi kuni olemasoleva ühenduskohani Oksa tänaval (Käbi tänav T1).

Rõõmu tee 10 kinnistust eraldatava avalikku kasutusse määratava tänavamaa kruntide Pos 11, Pos 18 ja Pos 29 omandiõiguse tasuta Tartu linnale üleandmise tagamiseks on vajalik kokkulepe

Rõõmu tee 10 kinnistu koormamiseks Tartu linna kasuks eelmärkega. Tartu linnale üleantavad kinnistuosad (krunt Pos 11, 18, ja 29) on näidatud detailplaneeringu joonisel nr 4 "Põhijoonis", mis asub käesoleva korralduse lisas.

Sõlmitakse Tartu linna kasuks isikliku kasutusõiguse seadmise kokkulepe, mille sisuks on kinnisasja omaniku kohustus omandiõiguse teostamisel hoiduda detailplaneeringu seletuskirjas kirjeldatud hoone(te) ehitus- ja kasutusloa taotlemisest kuni detailplaneeringus ettenähtud tingimused rajatiste ehitamisel on täidetud.

Kinnistusregistri registriosa nr 5463203 kolmandasse jakku on kantud isiklikud kasutusõigused Elektrilevi OÜ kasuks ja reaalservituudid.

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 ehitismääruse § 18 lg-ga 1 ning Tartu Linnavolikogu 28. juuni 2017. a otsusega vastu võetud Rõõmu tee 10 krundi ja lähiala detailplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b :

1. Sõlmida MP VARA OÜga, registrikood 10850171, leping Rõõmu tee 10 krundi ja lähiala detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering) elluviimiseks ja ehituskohustuse täitmiseks ning kinnistu Rõõmu tee 10 kinnistu (registriosa nr 5463203, katastritunnus 79515:018:0064, sihtotstarve 100% tootmismaa) koormamiseks eelmärkega ja isikliku kasutusõigusega Tartu linna kasuks järgmistel tingimustel:

1.1. Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sh sademeveekanaliseerimise (edaspidi Rajatised) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

1.2. Rõõmu tee 10 kinnistu igakordne omanik (edaspidi Arendaja) tagab detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike Rajatiste väljaehitamise ja sellega seotud kulutuste kandmise detailplaneeringus sätestatud viisil, mahus ja ulatuses. Rajatiste väljaehitamine on Rõõmu tee 10 krundi ja lähiala detailplaneeringuga planeeritud hoonete rajamise tingimuseks.

Kõigi tööde teostamine, sh selleks vajalike nõusolekute ja kooskõlastuste saamine kolmandatelt isikutelt, dokumentide hankimine ja vormistamine, lepingute sõlmimine, projekteerimis- ja ehitustööde läbiviimine toimub Arendaja vastutusel ja kulul.

1.3. Arendaja kohustub enne planeeringuala kruntideks jagamist ja avalikult kasutatava tänavamaa kruntide (Pos 11, Pos 18 ja Pos 29) rajamist planeeringukohaselt ümber tõstma sademeveekraavi planeeringuala põhja- ja läänepiirile ning ümber ehitama olemasoleva drenaažitorustiku läbi Pos 9, Pos 11 ja Pos 4 kruntide ja ühendama selle sademeveekraaviga.

1.4. Planeeringuala kruntideks jagamine peab olema lõpetatud enne planeeringualale esimese hoone püstitamiseks ehitusloa taotlemist.

1.5. Arendaja kohustub välja ehitama Pos 11, Pos 18 ja Pos 29 planeeritud tänavamaa ning sademeveetrassi kuni olemasoleva ühenduskohani Oksa tänaval (Käbi tänav T1). Rajatiste

väljaehitamine on planeeritud esimesele hoonele (välja arvatud Pos 23, Pos 26, Pos 27) ehitusloa saamise eelduseks. *Rajatiste* projekti tellija, ehitaja ja finantseerija on Arendaja. Avalikku kasutusse määratavate tänavamaa kruntide (Pos 11, Pos 18 ja Pos 29) võõrandamine Tartu linnale toimub pärast Rajatiste valmis ehitamist Arendaja poolt tasuta.

1.6. Hoonetele ehitusloa väljastamise eelduseks on:

1.6.1. Planeering on realiseeritud punktide 1.3.-1.4. osas ja on välja ehitatud Pos 11, Pos 18 ja Pos 29 planeeritud tänavamaa ning planeeringukohane sademeveetrass kuni olemasoleva ühenduskohani Oksa tänaval (Käbi tänav T1). Rajatiste väljaehitamise kohustuse mittetäitmise korral on Tartu linnal õigus keelduda mistahes planeeringukohase hoone ehitusloa väljastamisest.

1.6.2. Ehitusloa võib anda enne p 1.6.1. nimetatud rajatiste väljaehitamist, kui on täidetud korraga järgmised eeldused:

1.6.2.1. planeering on realiseeritud punktide 1.3.-1.4. osas;

1.6.2.2. Arendaja on sõlminud enne esimesele hoonele ehitusloa väljastamist Tartu linnaga lepingu, millega tagatakse hiljemalt esimese hoone valmimise ajaks Pos 11, Pos 18 ja Pos 29 tänavamaa väljaehitamine ja planeeringukohase sademeveetrassi väljaehitamine kuni olemasoleva ühenduskohani Oksa tänaval (Käbi tänav T1). Hoone loetakse valminuks, kui sellele on väljastatud kasutusluba;

1.6.2.3. olemas on Pos 11, Pos 18 ja Pos 29 tänavamaa väljaehitamiseks ehitusprojekt ja ehitusluba;

1.6.2.4. planeeringuala kinnisasjale on seatud isiklik kasutusõigus Tartu linna kasuks, mille sisuks on kinnisasja omaniku kohustus omandiõiguse teostamisel hoiduda detailplaneeringu seletuskirjas kirjeldatud hoone(te) ehitus- ja kasutusloa taotlemisest kuni detailplaneeringus ettenähtud tingimused rajatiste ehitamisel on täidetud.

1.7. Planeeringut on lubatud ellu viia kahes etapis. Etapiviisilise elluviimise korral peavad olema realiseeritud punktid 1.3. ja 1.4. ning välja ehitatud planeeringukohane sademeveetrass kuni olemasoleva ühenduskohani Oksa tänaval (Käbi tänav T1). *Rajatised* ehitatakse välja põhijoonisel näidatud vastava etapiga määratud ala ulatuses (1. etapis rajatakse Pos 18 krundi lõunaosas ning Pos 29 olev avalikult kasutatav tänavamaa koos kõigi elementidega ning seejärel realiseeritakse kruntide Pos 12-17, 19-22 ja 24-25 ehitusõigus. 2. etapis rajatakse Pos 18 krundi põhjaosas ning krundil Pos 11 olev avalikult kasutatav tänavamaa koos kõigi elementidega ning seejärel realiseeritakse kruntide Pos 1-10 ehitusõigus). Tartu linnal on õigus keelduda hoone ehitusloa väljastamisest, kui ei ole täidetud *Rajatiste* väljaehitamise kohustus.

1.8. Kinnistu Rõõmu tee 10 (registriosa nr 5463203) koormatakse eelmärkega Tartu linna kasuks kinnistust detailplaneeringus ette nähtud kruntide Pos 11 (597 m²), Pos 18 (3491 m²) ja Pos 29 (1420 m²) (kokku ligikaudu 5508 m² ulatuses) eraldamiseks ja tasuta Tartu linnale üleandmiseks. Kinnistu jagamise korraldab ja jagamisega seotud kulud kannab Arendaja. Eraldatud maaüksuste omandiõigus antakse Tartu linnale üle pärast planeeringukohaste Rajatiste valmishitamist Arendaja poolt.

1.9. Kinnistu Rõõmu tee 10 (registriosa nr 5463203) koormatakse isikliku kasutusõigusega Tartu linna kasuks, mille sisuks on kinnistu omaniku kohustus omandiõiguse teostamisel hoiduda detailplaneeringu seletuskirjas kirjeldatud hoone(te) ehitus- ja kasutusloa taotlemisest kuni detailplaneeringus ettenähtud tingimused Rajatiste ehitamisel on täidetud.

1.10. Tartu linn annab nõusoleku Rõõmu tee 10 kinnistu jagamiseks ning eralduvate kinnistute (välja arvatud kruntide Pos 11, Pos 18 ja Pos 29) koormamiseks isiklike kasutusõigustega punktis 1.9 esitatud tingimustel Tartu linna kasuks.

1.11. Arendaja on Rõõmu tee 10 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 Arendajale oma nõusoleku lepingust tulenevate kinnistu omaniku õiguste ja kohustuste üleandmiseks lepingu eseme omandajale. Arendaja on kohustatud Tartu linna viivitamatult teavitama kinnistu või selle osa võõrandamisest. Käesolevas alapunktis nimetatud kohustuste rikkumisel kohustub Arendaja 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 maksab MP VARA OÜ.

4. Korraldus jõustub MP VARA 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