



## TARTU LINNAVALITSUS

### KORRALDUS

Tartu, Raekoda

04.09.2018 nr 923

#### **Kokkuleppe sõlmimine ehituskohustuse täitmiseks ning varjuservituudi ja isikliku kasutusõiguse seadmine**

Tartu Linnavolikogu [8. juuni 2017. a otsusega nr 465](#) algatati Kitsas tn 8 krundi detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi määrata ehitusõigus kuni kuuekorruselise korterelamu-ärihoone rajamiseks. Planeeringust huvitatud isik on OÜ Marteburg, planeeringu koostaja on Arhitektibüroo Siim & Põllumaa OÜ. Planeeringu tellija on Tartu linn.

Kuna detailplaneeringu elluviimisega kaasnes vajadus ehitada välja avalikult kasutatavad rajatised planeeringust huvitatud isiku poolt, sõlmiti detailplaneeringu koostamise käigus 14. juunil 2017. a Tartu linna ja OÜ Marteburg vahel kokkulepe nr 21.3-5/3300 avalikult kasutatavate rajatiste väljaehitamise tagamiseks. Kokkuleppe punktis 2.2.4 sätestati, et vajadusel lepivad pooled enne detailplaneeringu kehtestamist kokku rajatiste väljaehitamise seotud kulutuste täpsemas sisus ning et rajatiste väljaehitamist ja sellega seotud kulutuste kandmist tagavate kokkulepete saavutamine on detailplaneeringu kehtestamise eelduseks.

Tartu Linnavolikogu 28. juuni 2018 otsusega nr 78 võeti detailplaneering vastu ja suunati avalikule väljapanekule.

Planeeritav krunt pindalaga 937 m<sup>2</sup> paikneb Kesklinna linnaosas. Krundi kasutamise sihtotstarve on ärimaa. Krunt on hoonestatud ühe kolmekorruselise 136 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga ärihoonega.

Detailplaneeringus on Kitsas tn 8 krundi kasutamise otstarbeks määratud korterelamu maa ning toetavateks otstarveteks büroohoone maa ning kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa. Ehitusõigus on antud kahele hoonele.

Detailplaneeringu koostamise käigus on kokku lepitud, et Kitsas tn 8 krundile määratakse ehitusõigus Vanemuise tn 15 krundi piirile ja Vanemuise tn 15 krunt kavandatakse hoonestada 8 m kaugusele krundi piirist. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on Vanemuise tn 15 krunt hoonestatav kuni 5-korruselise hoonestusega. Tulenevalt kavandatud hoonete vahelisest kaugusest ja arvestades asjaolu, et Vanemuise tn 15 hoonestus hakkab paiknema planeeritavast hoonest lõuna suunas, näeb planeering Kitsas tn 8 krundile Vanemuise tn 15 krundi hoonestusest tingitud valguse varjamise talumiseks varjuservituudi seadmise vajaduse.

Detailplaneeringu seletuskirja punktis 2.11 "Planeeringu rakendamine" seatakse selle elluviimiseks järgmised tingimused:

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sh sademevee kanalisatsioonitorustiku väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

Kitsas tn 8 kinnistu igakordne omanik tagab detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks

vajalike rajatiste (avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ja tehnorajatiste sh sademevee kanalisatsioon) väljaehitamise ja sellega seotud kulutuste kandmise detailplaneeringus sätestatud viisil, mahus ja ulatuses.

Planeeringulahenduse elluviimise eelduseks on Kitsas tänav T1 tupiktee väljaehitamine ja sademevee kanalisatsioonitorustiku rajamine.

Kitsas tn 8 kinnistu igakordne omanik kohustub detailplaneeringu kohaselt omal kulul välja ehitama sademevee kanalisatsioonitorustikud Kitsas tn 8 kinnistu piirist kuni Kitsas tn 6 kinnistu kohal asuva kaevuni, Kitsas tänav T1 jalakäijate eelistusega tänavamaa koos tänavavalgustusega kuni olemasoleva jalakäijate teeni Vanemuise tn 15 krundi piiril, sh koostama tänava ehitusprojekti ning kavandama Kitsas tn 8 maa-alusesse garaaži viiva sissesõidu järele tõkised – vältimaks autodega läbisõitu Vanemuise tn 15 parklasse.

Tupiktee ja sademevee kanalisatsioonitorustiku väljaehitamine tuleb tagada planeeritud uushoone valmimise ajaks.

Tupiktee ja sademevee kanalisatsioonitorustiku väljaehitamise kohustuse mittetäitmise korral on Tartu linnal õigus keelduda planeeringukohase uushoone ehitusloa väljastamisest. Ehitusloa võib anda enne tupiktee ja sademevee kanalisatsioonitorustiku väljaehitamist juhul, kui kinnistu igakordne omanik on sõlminud Tartu linnaga lepingu, millega garanteeritakse tupiktee ja sademevee kanalisatsioonitorustiku väljaehitamine hiljemalt Kitsas tn 8 kinnistu planeeritud hoone valmimise ajaks. Hoone loetakse valminuks, kui sellele on väljastatud kasutusluba.

Detailplaneeringu elluviimise tagamiseks tuleb enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmida kokkulepped Tartu linna ja Kitsas tn 8 kinnistu omaniku vahel.

Sõlmitakse kokkulepe, mille kohaselt Kitsas tn 8 kinnistu igakordne omanik kohustub detailplaneeringu kohaselt välja ehitama planeeringuga määratud ulatuses avalikult kasutamiseks ettenähtud tee (Kitsas tänav T1 tupiktee) ning sellega seonduvad rajatised, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatised (sh sademeveekanalisatsioon) ja planeeringukohase sademeveetrassi (Kitsas tn 6 kinnistu nurga kohal asuvast kaevust W. Struve tänava suunas Kitsas tn 8 kinnistu kohal asuvate restkaevudeni).

Sõlmitakse kokkulepe Kitsas tn 8 kinnistu koormamiseks tähtajatu ja tasuta reaalservituudiga (valguse varjamisest tulenev varjusedservituut) Tartu linnale kuuluva Vanemuise tn 15 kinnistu igakordse omaniku kasuks.

Sõlmitakse Tartu linna kasuks isikliku kasutusõiguse seadmise kokkulepe, mille sisuks on Kitsas tn 8 kinnistu omaniku kohustus omandiõiguse teostamisel hoiduda detailplaneeringu kohase uushoone ehitus- ja kasutusloa taotlemisest kuni detailplaneeringus ettenähtud tingimused rajatiste ehitamisel on täidetud.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 2, § 35 lg 5, asjaõigusseaduse § 64<sup>1</sup>, § 172, § 173 lg 1, § 178 lg 1, § 225 lg 1 ja arvestades Tartu Linnavolikogu 28. juuni 2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 9 lg 1 ning Tartu Linnavolikogu 28. juuni 2018. a otsusega nr 78 vastu võetud Kitsas tn 8 krundi detailplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b :

1. Sõlmida OÜga MARTEBURG, registrikood 10852566, leping Kitsas tn 8 krundi detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering) elluviimiseks ja ehituskohustuse täitmiseks ning kinnistu Kitsas tn 8 (registriosa nr 2903, katastritunnus 79507:062:0003, sihtotstarve 100% ärimaa) koormamiseks reaalservituudiga Tartu linna omandis oleva kinnistu Vanemuise tn 15 (registriosa nr 4959303, katastritunnus 79507:062:0028, sihtotstarve 100% transpordimaa) igakordse omaniku kasuks ning 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 sademeveekanalisatsiooni (edaspidi rajatised) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

1.2. Kitsas tn 8 kinnistu igakordne omanik tagab detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike rajatiste väljaehitamise ja sellega seotud kulutuste kandmise detailplaneeringus sätestatud viisil, mahus ja ulatuses. Rajatiste väljaehitamine on Kitsas tn 8 krundi detailplaneeringuga planeeritud hoone 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 kinnistu igakordse omaniku vastutusel ja kulul.

1.3. Kitsas tn 8 kinnistu igakordne omanik kohustub detailplaneeringu kohaselt välja ehitama planeeringuga määratud ulatuses avalikuks kasutamiseks ettenähtud tänavamaa koos sademeveetrassi ja välisvalgustusega (Kitsas tänav T1 (tupiktee) jalakäijate eelistusega tänavamaa kuni olemasoleva jalakäijate teeni Vanemuise tn 15 krundi piiril) ning sademeveetrassi (Kitsas tn 6 kinnistu nurga kohal asuvast kaevust W. Struve tänav suunas Kitsas tn 8 kinnistu kohal asuvate restkaevudeni) enne planeeringukohasele hoonele ehitusloa väljastamist.

Rajatiste väljaehitamise kohustuse mittetäitmise korral on Tartu linnal õigus keelduda planeeringukohase hoone ehitusloa väljastamisest.

Planeeringukohasele hoonele võib ehitusloa anda enne rajatiste väljaehitamist, kui Kitsas tn 8 kinnistu igakordne omanik on sõlminud enne planeeringukohasele hoonele ehitusloa väljastamist Tartu linnaga lepingu, millega garanteeritakse planeeritud rajatiste väljaehitamine hiljemalt kavandatud hoone valmimise ajaks.

Hoone loetakse valminuks, kui sellele on väljastatud kasutusloa.

1.4. Kinnistu Kitsas tn 8 (registriosa nr 2903) koormatakse tähtajatu ja tasuta reaalservituudiga (valguse varjamisest tulenev varjuservituut) Tartu linna omandis oleva kinnistu Vanemuise tn 15 (registriosa nr 4959303) igakordse omaniku kasuks.

1.5. Kinnistu Kitsas tn 8 (registriosa nr 2903) koormatakse isikliku kasutusõigusega Tartu linna kasuks, mille sisuks on kinnistu igakordse omaniku kohustus omandiõiguse teostamisel hoiduda detailplaneeringu kohase uushoone ehitus- ja kasutusloa taotlemisest kuni detailplaneeringus ettenähtud tingimused rajatiste ehitamisel on täidetud.

1.6. 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. 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 OÜ MARTEBURG.
4. Korraldus jõustub 5. septembril 2018. a.
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