



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

11.06.2019 nr 621

Kokkuleppe sõlmimine ehituskohustuse täitmiseks, Tartu linnale hüvitise maksmiseks ja Tartu linna kasuks isiklike kasutusõiguste seadmiseks

Tartu Linnavalitsuse 10.04.2018. a korraldusega nr 351 algatati Kalda tee 29 krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamine ja kinnitati lähteseisukohad eesmärgiga kaaluda võimalusi määrata kruntidele ehitusõigus kaubandus- ja teenindushoone rajamiseks ning liikluskorralduse lahendamiseks. Planeeringust huvitatud isik on Lidl Eesti OÜ ja planeeringu koostaja Kobras AS.

Detailplaneering võeti vastu ja suunati avalikule väljapanekule Tartu Linnavalitsuse 18.02.2018. a korraldusega nr 1448.

Planeeringuala suurusega ligikaudu 2,5 ha asub Tartu linnas, Annelinna linnaosas. Ala on hoonestamata, piirneb Kalda teega ja ärimaadega, naabruses asub kahekorruseline ärihoone. Kuna Kalda tee 29 krundile sõidukitega juurdepääs tuleb lahendada Kalda tee - Kaunase pst ristmikult Kaunase puistee pikendusena Kalda tee 27 krundi kaudu, on planeeringualasse kaasatud Tartu linna omandis olevad Kalda tee 27 ärimaa krunt, pindalaga 7034 m² ning Kalda tee 32b // Kalda tee T29 tänavamaa krunt planeeritava alaga piirnevas lõigus. Planeeringualasse jääb ka 41 m² suurune Kalda tee 33 tootmismaa krunt, millel asub alajaam.

Detailplaneeringuga moodustatakse Kaunase puistee pikendusena Kalda tee 27 ja Kalda tee 29 kruntide baasil üks tee- ja tänavamaa krunt Pos 2, mille kaudu lahendatakse juurdepääsud hoonestatavatele kruntidele. Kalda tee 27 (Pos 1) ja Kalda tee 29 kruntidele määratakse ehitusõigus ärihoonete rajamiseks. Hoonestusaladele on kavandatud Kalda tee tänava ja kavandatud Kaunase puistee pikenduse ääres paiknevate ning nendest lähtuvate kergliiklusteede kaudu kergliiklejate mugav juurdepääs. Lisaks on kavandatud läbi Kalda tee 29 krundi teisel pool Kalda tee tänavat paikneva jalakäijate kiire jätkumine, et luua kergliiklejatele parem ühendus Kalda tee 41//43 krundiga. Detailplaneeringuga on tehtud ettepanek seada eelnimetatud kergliiklustee avaliku kasutamise tagamiseks seada Kalda tee 29 kinnisasjale isiklik kasutusõigus Tartu linna kasuks.

Detailplaneeringu seletuskirja punktis 3.15 "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 sademevee kanalisatsiooni (edaspidi *rajatised*) väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.

Planeeritud rajatiste väljaehitamise planeeringus ettenähtud ulatuses ja sellega seotud kulude kandmine ning Kalda tee 27 kinnisasjast tänavamaa krundi moodustamise tulemusel kinnisasja väärtuse vähenemise hüvitamise Tartu linnale tagab Kalda tee 29 krundi igakordne omanik (edaspidi *arendaja*).

Kalda tee 29 parklas on avalikuks kasutamiseks määratud 12 parkimiskohta, mille asukohad on toodud detailplaneeringu põhijoonisel (joonis 4). Mujal parklas on parkimiskohtade kasutus lubatud ainult hoone töötajatele ja külastajatele.

Planeeringu elluviimise tingimused:

1. Hüvitatud on Kalda tee 27 kinnisasja väärtuse vähenemine kokkulepitud ulatuses.
2. Moodustatakse planeeringukohased krundid ja antakse Tartu linnale tasuta üle teekruntide moodustamiseks vajalikud äralõiked (Pos 2a ja Pos 3) kinnisasjast Kalda tee 29.
3. Arendaja koostab ehitusprojekti planeeringukohaseks rajatiste väljaehitamiseks (Kalda tee ja Kaunase pst ristmiku ümberehitamiseks ning krundi Pos 2 väljaehitamiseks).
4. Arendaja ehitab välja planeeringukohaselt projekteeritud rajatised.
5. Planeeritud hoonete ehitusloa andmise eelduseks on eeltoodud punktides 1-4 nimetatud tingimuste täitmine. Juhul kui punktides 1-4 nimetatud tingimused ei ole täidetud, on Tartu linnal õigus keelduda mistahes planeeringukohase hoone ehitusloa andmisest.

Ehitusloa võib anda enne eeltoodud punktis 4 nimetatud tingimuse täitmist, kui on täidetud samal ajal järgmised tingimused:

- 1) täidetud on punktides 1-3 tingimused;
- 2) arendaja on sõlminud enne mistahes esimesele hoonele ehitusloa andmist Tartu linnaga lepingu, millega garanteeritakse punktis 3 esitatud tingimuse täitmine arendaja poolt hiljemalt planeeritud mistahes hoone valmimise ajaks. Hoone loetakse valminuks, kui sellele on väljastatud kasutusluba.

Detailplaneeringu elluviimise tagamiseks tuleb enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmida Tartu linna ja Kalda tee 29 kinnisasja omaniku vahel järgmised kokkulepped:

- 1) Kalda tee 29 kinnisasja igakordne omanik kohustub välja ehitama detailplaneeringu kohased avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvad rajatised, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatised sh sademevee kanalisatsiooni ning kandma sellega seotud kulud;
- 2) Kalda tee 29 kinnisasja igakordne omanik tagab Tartu linnale Kalda tee 27 kinnisasjast tee ja tänava maa krundi moodustamise tulemusel Kalda tee 27 kinnisasja väärtuse vähenemise hüvitamise hüvitisega, mille suuruseks on linna esindaja ja kinnisasja omanik kokku leppinud 80 000 eurot. Moodustatavad krundid on näidatud detailplaneeringu joonisel nr 6, mis asub korralduse lisas 1;
- 3) Kalda tee 29 kinnisasjal parkimiskohtade avaliku kasutuse tagamiseks koormatakse kinnisasi Tartu linna kasuks tähtajatu, tasuta isikliku kasutusõigusega. Avalikuks kasutamiseks määratud parkimiskohad on näidatud detailplaneeringu joonisel nr 4, mis asub korralduse lisas 2;
- 4) Kalda tee 29 kinnisasja läbiva kergliiklustee avaliku kasutuse tagamiseks koormatakse kinnisasi Tartu linna kasuks tähtajatu, tasuta isiklik kasutusõigusega. Kergliiklustee on näidatud detailplaneeringu joonisel nr 4, mis asub korralduse lisas 2.

Kinnistu Kalda tee 29, registriosa nr 3786403 kolmandasse jakku on kantud isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ kasuks.

Võttes aluseks asjaõigusseaduse § 64¹, § 173 lg 1, § 225 lg 1 ja arvestades Tartu Linnavalikogu 28.06.2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 9 lg 1 ja Tartu Linnavalitsuse 18.02.2018. a korraldusega nr 1448 vastu võetud Kalda tee 29 krundi ja lähiala detailplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1.Sõlmida Lidl Eesti OÜga (registrikood 14131773) leping Kalda tee 29 krundi ja lähiala detailplaneeringu (edaspidi *detailplaneering*) elluviimiseks ja ehituskohustuse täitmiseks, Tartu linnale kinnistu registriosa nr 5263103 (asukoht Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Kalda tee 27, katastritunnus 79516:038:0043, sihtotstarve 100% ärimaa) (edaspidi *Kalda tee 27 kinnistu*) väärtuse vähenemise hüvitamiseks ning kinnistu registriosa nr 3786403 (asukoht Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Kalda tee 29, (edaspidi *Kalda tee 29 kinnistu*) katastritunnus 79516:038:0023, sihtotstarve 100% ärimaa) koormamiseks isiklike kasutusõigustega Tartu linna kasuks järgmistel tingimustel:

1.1. Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste sh sademevee kanalisatsiooni (edaspidi *rajatised*) väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.

1.2. Kalda tee 29 kinnistu igakordne omanik (edaspidi *arendaja*) tagab rajatiste väljaehitamise detailplaneeringus ettenähtud ulatuses ning kannab sellega seotud kulud. 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 hüvitab Tartu linnale tee ja tänava maa krundi moodustamise tulemusel Kalda tee 27 kinnisasja väärtuse vähenemise, makstes Tartu linnale hüvitise suurusega 80 000 eurot. Arendaja maksab hüvitise enne planeeringukohaste rajatiste ehitamist (Kalda tee ja Kaunase pst ristmiku ümberehitamine ning krundi Pos 2 väljaehitamine) Tartu Linnavalitsuse arve alusel.

1.4. Detailplaneeringuga planeeritud hoonetele ehitusloa andmise eelduseks on detailplaneeringus sätestatud tingimuste täitmine:

1.4.1. Tartu linnale on hüvitatud Kalda tee 27 kinnistu väärtuse vähenemine kokkulepitud ulatuses;

1.4.2. moodustatud on planeeringukohased krundid ja Tartu linnale on tasuta üle antud tee ja tänava maa kruntide moodustamiseks vajalikud ärälõiked (Pos 2a ja Pos 3) Kalda tee 29 kinnistust;

1.4.3. arendaja on koostanud ehitusprojekti planeeringukohaseks rajatiste väljaehitamiseks (Kalda tee ja Kaunase pst ristmiku ümberehitamiseks ning krundi Pos 2 väljaehitamiseks);

1.4.4. arendaja on planeeringukohaselt projekteeritud rajatised välja ehitanud.

1.5. Tartu linnal on õigus keelduda mistahes planeeringukohase hoone ehitusloa andmisest juhul, kui punktides 1.4.1-1.4.4 nimetatud tingimused ei ole täidetud. Ehitusloa võib anda enne punktis 1.4.4 nimetatud tingimuse täitmist, kui on täidetud samal ajal järgmised tingimused:

1.5.1. täidetud on punktides 1.4.1-1.4.3 esitatud tingimused;

1.5.2. arendaja on sõlminud enne mistahes esimesele hoonetele ehitusloa andmist Tartu linnaga lepingu, millega garanteeritakse punktis 1.4.4 esitatud tingimuse täitmine arendaja poolt hiljemalt planeeritud mistahes hoone valmimise ajaks. Hoone loetakse valminuks, kui sellele on väljastatud kasutusluba.

1.6. Kalda tee 29 kinnistu koormatakse detailplaneeringuga kavandatavas parklas 12 parkimiskoha avalikuks kasutamiseks tähtajatu tasuta isikliku kasutusõigusega Tartu linna kasuks. Isikliku kasutusõigusega koormatavate alade ligikaudsed asukohad on näidatud korralduse lisas 2 asuval detailplaneeringu joonisel nr 4 tähistatuna tingmäärgiga "võimalik avalikult kasutatav parkimiskoht". Isikliku kasutusõiguse objektis olevate parkimiskohtade alal on igapäevaseks kasutamiseks soidukeid parkida ööpäevaringselt. Arendajal on kohustus tagada avalikuks kasutamiseks kavandatud 12 parkimiskoha isikliku kasutusõiguse alal igapäevaselt heakord vastavalt kehtivatele õigusaktidele.

1.7. Kalda tee 29 kinnistu koormatakse detailplaneeringuga kavandatava kinnistut läbiva kergliiklustee avalikuks kasutamiseks tähtajatu tasuta isikliku kasutusõigusega Tartu linna kasuks. Isikliku kasutusõigusega koormatava ala ligikaudne asukoht on näidatud korralduse lisas 2 asuval detailplaneeringu joonisel nr 4 tähistatuna. Isikliku kasutusõiguse alal on igal kergliiklejal õigus ööpäevaringselt liikuda. Arendajal on kohustus tagada kinnistut läbiva kergliiklustee isikliku kasutusõiguse alal igapäevaselt heakord vastavalt kehtivatele õigusaktidele.

1.8. Arendaja 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 arendajale oma nõusoleku lepingust tulenevate arendaja 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. Kinnisomandi koormamiseks sõlmitava notariaalselt tõestatava kokkuleppe ja kinnistusraamatusse sellekohase kande tegemise kulud kannab Lidl Eesti OÜ.

4. Korraldus jõustub 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 /
Raimond Tamm
abilinnapea linnapea ülesannetes

/ allkirjastatud digitaalselt /
Anneli Apuhtin
õigusteenistuse juhataja linnasekretäri
ülesannetes