



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

25.02.2020 nr 194

Kokkuleppe sõlmimine ehituskohustuse täitmiseks ja Tartu linna kasuks maaosade tasuta võõrandamiseks eelmärke seadmine

Hipodroomi tn 4 ja Männimetsa tee 3a kruntide detailplaneering algatati Tartu Linnavolikogu 18. märtsi 2004. a otsusega nr 267 eesmärgiga määrata avalikku kasutusse jäävad ja elamuehituseks sobilikud alad.

Hipodroomi tn 4 ja Männimetsa tee 3a kinnistu (registriosa nr 130803, katastritunnus 79517:018:0001 ja 79517:018:0012) omanikeks on kaks juriidilist isikut ja kaks füüsilist isikut.

Planeeritav ala pindalaga ligikaudu 12 ha asub Ihaste linnaosas Hipodroomi tänava ja Männimetsa tee vahelisel alal. Planeeringuala on hoonestamata ja valdavalt kaetud kõrghaljastusega, alal asuvad kaitsavad loodusobjektid.

Tartu Linnavolikogu 14. septembri 2017. a otsusega nr 494 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala maakasutuse juhtotstarve väikeelamute maa-ala ja roheala.

Tartu Linnavalitsuse 14. juuni 2018. a korralduse nr 631 alusel sõlmiti detailplaneeringu elluviimise tagamiseks Tartu linna ning Hipodroomi tn 4 ja Männimetsa tee 3a kinnistu omanike vahel kokkulepe avalikult kasutatavate rajatiste väljaehitamiseks. Kokkuleppes sätestati osapoolte kohustused rajatiste väljaehitamisel. Kuna detailplaneeringus oli ette nähtud Tartu linna kohustus välja ehitada omal kulul avalikuks kasutamiseks ettenähtud sademeveetorustiku lõik, otsustas vastavat linna kohustust sisalduva lepingu sõlmimise linnavalitsus.

Tartu Linnavolikogu 28. juuni 2018. a otsusega nr 76 võeti planeering vastu ja suunati avalikule väljapanekule.

Detailplaneering jagab planeeringuala üksikelamu maa, tee- ja tänava maa-ala ning loodusliku maa kruntideks. Kokku moodustatakse 28 üksikelamu maa krunti, 5 loodusliku maa krunti (Pos 1, 12, 13, 26 ja 34) ja 1 tee ja tänava maa-ala krunt (Pos 2).

Planeeritavate kruntide pindala on kokku 107 308 m², millest moodustab üksikelamu maa 39 033 m² (36%), looduslik maa 59 730 m² (56%), tee- ja tänavamaa 8545 m² (8%).

Detailplaneeringu seletuskirja peatükis 17 "Planeeringu elluviimise võimalused" sätestatakse järgmist.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud tänavamaa Pos 2 ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste sh sademeveekanalisatsiooni (edaspidi *Rajatised*) väljaehitamiseks (v.a punktides 2.3 ja 2.5 fikseeritud) ega vastavate kulude kandmiseks.

Hipodroomi tn 4 ja Männimetsa tee 3a kinnistu igakordne omanik (edaspidi ka *Arendaja*) tagab detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike *Rajatiste* väljaehitamise (va punktides 2.3 ja 2.5 fikseeritud) ja sellega seotud kulutuste kandmise detailplaneeringus sätestatud viisil, mahus ja ulatuses. *Rajatiste* väljaehitamine on Hipodroomi tn 4 ja Männimetsa tee 3a kruntide detailplaneeringuga planeeritud hoonete rajamise tingimuseks.

Planeeringuga seatakse selle elluviimiseks järgmised tingimused.

1. Planeeringukohaste kruntide moodustamine:

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

2. Planeeringukohaste rajatiste ehitamine:

2.1. Planeeringuala elamukrunte teenindavate *Rajatiste* projektide tellija ja finantseerija on *Arendaja*.

2.2. *Arendaja* ehitab omal kulul välja planeeringuga määratud ulatuses Hipodroomi tn 15 krundile kavandatud mänguväljaku, Pos 2 tänavamaa (sõidutee koos ühepoolse kõnniteega, välisvalgustuse, üldkasutatava haljastuse), sademeveetorustiku krundiühendused, Pos 2 sademeveetorustiku lõigus Hipodroomi tänav kuni Tartu linna poolt välja ehitatava lõiguga liitumine (krundi Pos 26 lõunanurga juures) ning kruntidele Pos 20 ja Pos 22-25 kavandatud sademeveetorustiku.

2.3. Tartu linn ehitab omal kulul välja Kraavikalda valgala teenindava sademeveetorustiku lõigus Männimetsa tee 36 kinnistul paikneva kraavi Männimetsa tee poolne ots kuni Raeremmelga tn 11 kinnistul paiknev sademevee eesvoolu kraav.

2.4. *Arendajal* tuleb linna teavitada punktis 2.3 nimetatud rajatise väljaehitamise vajadusest ja punktis 2.5 nimetatud mänguväljaku rajamise kavatsusest ning linnale esitada taotlus eelarveaastale eelneva aasta augustikuuks, et linn jõuaks eelarvesse vastavad vahendid planeerida. Enne taotluse esitamist peavad *Rajatiste* kohta olemas olema kooskõlastatud projektid.

2.5. Hipodroomi tn 15 krundil asub arheoloogimälestis asulakoht (reg-nr 27428). Enne mänguväljaku rajamist ja ehitustööde algust korraldab linn proovikaevandite tegemise, sõltuvalt tulemustest määratakse kas arheoloogiline järelevalve ehitustööde käigus, eelnevad arheoloogilised uuringud ehituse alla mineval alal või määratakse mänguväljaku rajamiseks uus sobilik asukoht. Arheoloogiliste tööde eest tasub Tartu linn.

3. Planeeringukohane avalik kasutus:

3.1. Pärast Pos 2 Rajatiste ning Hipodroomi tn 15 krundile kavandatud mänguväljaku väljaehitamist antakse tänavamaa krunt (Pos 2) ja loodusliku maa krundid (Pos 1, 12, 13, 26 ja 34) tasuta üle Tartu linnale.

4. Planeeringukohaste hoonete ehitus:

4.1. Hoonete ehitusloa väljastamise eelduseks on, et planeering on realiseeritud käesoleva peatüki punktide 1, 2 ja 3 osas. *Rajatiste* väljaehitamise kohustuse mittetäitmise korral on Tartu linnal õigus keelduda mistahes planeeringukohase hoone ehitusloa väljastamisest või tunnistada detailplaneering kehtetuks.

4.2. Ehitusloa võib anda enne punktis 4.1 nimetatud kohustuste täitmist, kui on täidetud korraga järgmised eeldused:

4.2.1. planeering on realiseeritud käesoleva peatüki punkti 1 osas;

4.2.2. kinnistu igakordne omanik on sõlminud linna nõudmisel Tartu linnaga lepingu, millega antakse rajatiste väljaehitamise kohustuse täitmiseks hiljemalt planeeritud esimese hoone valmimise ajaks piisavad tagatised ja garanteeritakse Hipodroomi tn 15 krundile mänguväljaku väljaehitamine, Pos 2 tänavamaa väljaehitamine (sõidutee koos ühepoolse kõnniteega, välisvalgustuse, üldkasutatava haljastuse) ja Pos 2 sademeveetorstiku väljaehitamine lõigus Hipodroomi tänav kuni Tartu linna poolt välja ehitatava lõiguga liitumine (krundi Pos 26 lõunanurga juures) ning Pos 1, 2, 12, 13, 26 ja 34 maade tasuta üleandmine Tartu linna omandisse hiljemalt planeeritud mistahes esimese hoone valmimise ajaks arendaja poolt.

Hoone loetakse valminuks, kui sellele on väljastatud kasutusluba;

4.2.3. olemas on Pos 2 tänavamaa ehitamiseks ehitusprojekt ja ehitusluba.

Detailplaneeringu elluviimise tagamiseks tuleb enne detailplaneeringu kehtestamist sõlmida kokkulepped Tartu linna ning Hipodroomi tn 4 ja Männimetsa tee 3a kinnistu omanike vahel.

Sõlmitakse kokkulepe, mille kohaselt Hipodroomi tn 4 ja Männimetsa tee 3a kinnistu igakordne omanik kohustub detailplaneeringu kohaselt välja ehitama planeeringuga määratud ulatuses avalikuks kasutamiseks ettenähtud mänguväljaku Hipodroomi tn 15 krundile, Pos 2 tänavamaa (sõidutee koos ühepoolse kõnniteega, välisvalgustuse, üldkasutatava haljastuse), sademeveetorstiku krundiühendused, Pos 2 sademeveetorstiku lõigus Hipodroomi tänav kuni Tartu linna poolt välja ehitatava lõiguga liitumine (krundi Pos 26 lõunanurga juures) ning kruntidele Pos 20 ja Pos 22-25 kavandatud sademeveetorstiku.

Hipodroomi tn 4 ja Männimetsa tee 3a kinnistust eraldatava avalikku kasutusse määratava tänavamaa krundi Pos 2 ja loodusliku maa krundid Pos 1, 12, 13, 26 ja 34 omandiõiguse tasuta Tartu linnale üleandmise tagamiseks on vajalik kokkulepe Hipodroomi tn 4 ja Männimetsa tee 3a kinnistu koormamiseks Tartu linna kasuks eelmärkega. Tartu linnale üleantavad kinnistuosad (krunt Pos 1, 2, 12, 13, 26 ja 34) on näidatud detailplaneeringu joonisel 4 "Põhijoonis", mis asub 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, Tartu linnavara eeskirja § 6 ja arvestades Tartu Linnavolikogu 28.06.2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 9 lg-d 1 ja 3 ning Tartu Linnavolikogu 28.06.2018. a otsusega nr 76 vastu võetud Hipodroomi 4 ja Männimetsa tee 3a kruntide detailplaneering, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Sõlmida Hipodroomi tn 4 ja Männimetsa tee 3a kinnistu omanikega (edaspidi *kinnistu omanik* või *kinnistu igakordne omanik*) leping Hipodroomi 4 ja Männimetsa tee 3a krundi detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering) elluviimiseks ja ehituskohustuse täitmiseks ning kinnistu Hipodroomi tn 4 ja Männimetsa tee 3a kinnistu (registriosa nr 130803, katastritunnus 79517:018:0001 ja 79517:018:0012) koormamiseks eelmärkega 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 (välja arvatud punktides 1.5 ja 1.7 fikseeritud).

1.2. Hipodroomi tn 4 ja Männimetsa tee 3a kinnistu igakordne omanik teeb kõik tööd, mis on vajalikud detailplaneeringust tulenevalt avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sh sademeveekanalisatsiooni (edaspidi: *Rajatised*) väljaehitamise ja sellega seotud kulutuste kandmise detailplaneeringus sätestatud viisil, mahus ja ulatuses.

1.3. Hipodroomi tn 4 ja Männimetsa tee 3a krundi planeeringualal mistahes planeeringukohase ehitusõiguse realiseerimise eelduseks on 28 üksikelamu maa kruntide Pos 3 -11, Pos 14-25, Pos 27-33, tänavamaa krundi Pos 2 ja loodusliku maa kruntide Pos 1, 12, 13, 26 ja 34 moodustamine ja Rajatiste väljaehitamine ning nendega seotud kulutuste kandmine detailplaneeringus sätestatud viisil, mahus ja ulatuses. Avalikku kasutusse määratavad tänavamaa krundi Pos 2 ja loodusliku maa kruntide Pos 1, 12, 13, 26 ja 34 võõrandamine Tartu linnale toimub kinnistu igakordse omaniku poolt tasuta.

1.4. Hipodroomi tn 4 ja Männimetsa tee 3a kinnistu igakordne omanik kohustub detailplaneeringu kohaselt välja ehitama planeeringuga määratud ulatuses Hipodroomi tn 15 krundile kavandatud mänguväljaku, Pos 2 tänavamaa (sõidutee koos ühepoolse kõnniteega, välisvalgustuse, üldkasutatava haljastuse), sademeveetorstiku krundiühendused, Pos 2 sademeveetorstiku lõigus Hipodroomi tänav kuni Tartu linna poolt välja ehitatava lõiguga liitumine (krundi Pos 26 lõunanurga juures) ning kruntidele Pos 20 ja Pos 22-25 kavandatud sademeveetorstiku.

Rajatiste väljaehitamise kohustuse mittetäitmise korral on Tartu linnal õigus keelduda mistahes planeeringukohase hoone ehitusloa väljastamisest või tunnistada detailplaneering kehtetuks.

1.5. Tartu linn ehitab omal kulul välja Kraavikalda valgala teenindava sademeveetorstiku lõigus Männimetsa tee 36 kinnistul paikneva kraavi Männimetsa tee poolne ots kuni Raeremmelga tn 11 kinnistul paiknev sademevee eesvoolu kraav.

1.6. Kinnistu omanik kohustub punktis 1.5 nimetatud rajatise väljaehitamise vajadusest ja punktis 1.7 nimetatud mänguväljaku rajamise kavatsusest teavitama Tartu linna ning esitama vastava taotluse eelarveaastale eelneva aasta augustikuuks, et linn jõuaks eelarvesse vastavad vahendid planeerida. Enne taotluse esitamist peavad olema olema *rajatiste* väljaehitamiseks kooskõlastatud projektid.

1.7. Linn korraldab omal kulul enne punktis 1.4 nimetatud mänguväljaku rajamist ja ehitustööde algust proovikaevandite tegemise, sest Hipodroomi tn 15 krundil asub arheoloogimälestis asulakoht (reg-nr 27428). Sõltuvalt tulemustest määratakse kas arheoloogiline järelevalve ehitustööde käigus, eelnevad arheoloogilised uuringud ehituse alla mineval alal või määratakse mänguväljaku rajamiseks uus sobilik asukoht.

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

1.8.1. moodustatud on planeeringukohased krundid;

1.8.2. planeeringukohaselt projekteeritud rajatised on välja ehitatud (Hipodroomi tn 15 mänguväljak, Pos 2 tänavamaa, sademeveetorstik lõigus Hipodroomi tänav kuni Pos 26 lõunanurk);

1.8.3. avalikku kasutusse määratud krundid on Tartu linnale üle antud (Pos 1, 2, 12, 13, 26 ja 34).

1.9. Ehitusloa võib anda enne punktis 1.8 nimetatud kohustuste täitmist, kui on täidetud korraga järgmised eeldused:

1.9.1. moodustatud on planeeringukohased krundid;

1.9.2. kinnistu igakordne omanik on sõlminud Tartu linnaga lepingu, millega antakse rajatiste väljaehitamise kohustuse täitmiseks hiljemalt planeeritud esimese hoone valmimise ajaks piisavad tagatised ja garanteeritakse Hipodroomi tn 15 krundile mänguväljaku väljaehitamine, Pos 2 tänavamaa väljaehitamine (sõidutee koos ühepoolse kõnniteega, välisvalgustuse, üldkasutatava haljastuse) ja Pos 2 sademeveetorstiku väljaehitamine lõigus Hipodroomi tänav kuni Tartu linna poolt välja ehitatava lõiguga liitumine (krundi Pos 26 lõunanurga juures) ning Pos 1, 2, 12, 13, 26 ja 34 maade tasuta üleandmine Tartu linna omandisse hiljemalt planeeritud mistahes esimese hoone valmimise ajaks. Hoone loetakse valminuks, kui sellele on väljastatud kasutusluba;

1.9.3. Pos 2 tänavamaa ehitamiseks on olemas ehitusprojekt ja ehitusluba.

1.10. Kinnistu Hipodroomi tn 4 ja Männimetsa tee 3a (registriosa nr 130803, katastritunnus 79517:018:0001 ja 79517:018:0012) koormatakse eelmärkega Tartu linna kasuks kinnistust detailplaneeringus ette nähtud kruntide Pos 1 (52343 m²), Pos 2 (8545 m²), Pos 12 (389 m²), Pos 13 (325 m²), Pos 26 (6030 m²) ja Pos 34 (643 m²), (kokku ligikaudu 68 275 m² ulatuses) eraldamiseks ja tasuta Tartu linnale üleandmiseks.

Kinnistu jagamise korraldab ja jagamisega seotud kulud kannab kinnistu igakordne omanik. Eraldatud maaüksuste omandiõigus antakse Tartu linnale üle pärast planeeringukohase tänavamaa Pos 2 ning sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sh sademeveekanaliseerimine) ja Hipodroomi tn 15 krundile mänguväljaku valmishitamist kinnistu igakordse omaniku poolt.

1.11. 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 kinnistu igakordne omanik.

4. Korraldus jõustub 26. veebruaril 2020. 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)
Anneli Apuhtin
õigusteenistuse juhataja linnasekretäri
ülesannetes