



Pille Pettai
Advokaadibüroo LEVIN OÜ
pille.pettai@levinlaw.ee

Teie 17.01.2024
Meie 02.02.2024 nr 9-3.2/DP-21-029

Vastus pöördumisele

Märgime, et Teie 17.01.2024 pöördumise näol ei ole tegemist teabenõudega. Avaliku teabe seaduse kohaselt on avalik teave mis tahes viisil ja mis tahes teabekandjale jäädvustatud ja dokumenteeritud teave, mis on saadud või loodud seaduses või selle alusel antud õigusaktides sätestatud avalikke ülesandeid täites.

Tulenevalt Teie kliendilt saadud infost sooviga alustada planeeringu elluviimisega 2025 oleme vahepealsel ajal tegelenud planeeringukohase tänavalõigu väljaehitamise ja hilisema hooldusega kaasnevate rahaliste kohustuste mahu väljaselgitamisega, mis oli vajalik linnavolikogu poolt vastava otsuse ja planeeringu kehtestamise otsuse ettevalmistamiseks. Teatame, et olles hinnanud võimalikku maksumust ning arutanud linna eelarvelisi võimalusi, on linnavalitsus jõudnud järeldusele, et linnal puuduvad rahalised võimalused tee väljaehitamiseks. Linn ei ole ka analoogsetel juhtudel mujal avalike rajatiste väljaehitamise seotud kulusid kandnud. Planeeringu elluviimine tulevikus ei ole võimalik kui planeeringu koostamise korraldajal puudub võimalus detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse või avalikes huvides olevate tehnorajatiste ehitamise kohustuse täitmiseks vajalike kulude kandmiseks ja planeeringust huvitatud isik ei ole nõus vastavaid kulusi kandma. Seega on planeeringu elluviimise võimalused järgmised.

Linn ei võta detailplaneeringu kehtestamisega avalike rajatiste välja ehitamise kohustust. Klaose tänava pikenduse väljaehitamise kohustus on lähiala planeeringutest huvitatud isikutel, kellele see kohustus on planeeringu koostamisel üle antud.

Juhul, kui Teie klient soovib Pos 1 hoonestamist alustada ja tänavat ei ole selleks ajaks kolmandate isikute poolt välja ehitatud, siis on tal võimalus tänava väljaehitamise kohustus kuni Pos 1 krundile juurdepääsuni, endal täita. Selleks on vajalik halduslepingu sõlmimine enne planeeringu kehtestamist.

Pos 1 hoonestamise eelduseks oleva tänava lõigu ja/või kogu Kalose tänava pikenduse väljaehitamine sõltub mh teiste piirkonna planeeringute, sh kehtestatud Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 kruntide detailplaneeringu ja koostamisel oleva Aruküla tee 30 krundi planeeringu elluviimisest. Linn kavatseb sõlmida vastava halduslepingu Aruküla tee 30 krundi omanikuga enne eelnimetatud planeeringu kehtestamist.

Selleks, et kolmas isik saaks tänava tulevikus ehitada on vajalik transpordimaa kinnistu võõrandamine linnale. Koostöös Teie kliendiga on Tartu Linnavalitsus 30.05.2023 korraldusega nr 584 määranud Aruküla tee 34 jagamisel moodustatavatele reaalosadele aadressid ja katastriüksuste sihtotstarbed ning otsustanud omandada tasuta Tartu linnale koos oluliste osadega kinnisasi - Klaose tänav T17, 100% transpordimaa. Planeeringu menetluses on Teie klient samuti nõustunud maa tasuta võõrandamisega linnale enne planeeringu kehtestamist.

Vastavalt PlanS § 129 lg 1 p 1 võib detailplaneeringu koostamise lõpetada, kui koostamise käigus ilmnevad asjaolud, mis välistavad planeeringu elluviimise tulevikus, sealhulgas kui isik keeldub detailplaneeringukohaste ehitiste ehitamise üleandmiseks halduslepingu sõlmimisest. Planeeringu elluviimine on välistatud mh ka juhul kui huvitatud isik keeldub avalikult kasutatavaks määratud maa võõrandamisest.

Eelnevast tulenevalt on vajalik enne planeeringu kehtestamist teostada võõrandamine, sõlmida haldusleping ning selles lähtuvalt korrigeerida detailplaneeringu seletuskirja järgmiselt:

- elluviimise peatükki 3.15 teine lõik asendada järgmise sõnastusega:

"Avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee ja tänavamaa krunt Klaose tänav T17 on moodustatud ja linnale enne planeeringu kehtestamist võõrandatud.

Klaose tänav T17 peab olema välja ehitatud alates Meruski tänavaga ristumisest kuni Pos 1 krundile juurdepääsuni enne Pos 1 planeeringukohasele hoonele ehitusloa taotlemist.

Tartu linn ei võta planeeringuga kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sh sademeveekanaliseerimise) väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks. Detailplaneeringukohaste avalike rajatiste projekteerimine ja väljaehitamine ning vastavate kulude kandmine on Klaose tn 16 // Meruski tn 14 // 16 krundi igakordse omaniku kohustus. Rajatiste projekteerimisel ja ehitustööde tellimisel tuleb teha koostööd Tartu linnaga. Rajatised antakse pärast nende valmimist tasuta üle Tartu linna omandisse. Rajatistele peab kehtima 2 a pikkune ehitustööde garantii. Kokkulepe avalike rajatiste väljaehitamiseks [on sõlmitud enne planeeringu kehtestamist](#).

Avalike rajatiste väljaehitamise kohustuse mittetäitmise korral on Tartu linnal õigus keelduda hoone ehitusloa väljastamisest või tunnistada detailplaneering kehtetuks.

Pos 1 hoonestamise eelduseks oleva tänava lõigu ja/või kogu Klaose tänava pikenduse väljaehitamine on kavandatud mh teiste piirkonna planeeringute, sh kehtestatud Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 kruntide detailplaneeringuga ja koostamisel oleva Aruküla tee 30 krundi planeeringuga. Eelnimetatud planeeringute elluviimisel on tänava väljaehitamise kohustus planeeringuga ettenähtud tingimustel ja mahus vastavate planeeringust huvitatud isikute kohustus. Käesoleva planeeringuga ei muudeta Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 kruntide detailplaneeringus nimetatud avalike rajatiste, mis hõlmab ka nüüdseks moodustatud Klaose tänav T17 krundi, väljaehitamise kohustust."

- Selguse huvides täiendada Peatükk 3.6 lk 14 esimene lõik viimane lause: "Planeeritud tänava ruumivajadust kajastav ristlõige on toodud põhijoonisel"
- Muutunud on planeeringuala katastriüksuse aadress, millest tulenevalt muutub ka planeeringu nimetus, uus nimetus on „Klaose tn 16 // Meruski tn 14 // 16 (endine Aruküla tee 34 krundi osa) detailplaneering“.

Et selgitada kirjas toodud planeeringu realiseerimise ja kehtestamise võimalusi teeme ettepaneku kohtumiseks 20.02.2024 kell 16. Palun andke esimesel võimalusel teada, kas soovite kohtuda ja kas see aeg sobib.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Elo Kiivet
abilinnapea