

Tartu Linnavalitsus  
Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond  
Raekoja plats 3  
Tartu 51003

Meie 04.12.2013.a. Nr 05-12  
Teie 26.11.2013 nr 9-3.2/DP-05-004

Edastatud e-kirja teel:  
[urmas.ahven@raad.tartu.ee](mailto:urmas.ahven@raad.tartu.ee)  
[ingrid.perner@raad.tartu.ee](mailto:ingrid.perner@raad.tartu.ee)

*Vastuskiri seoses Päeva 1, Tähe 8, Tähe 10 ja Pargi 15 kruntide detailplaneeringuga*

Olete 26.11.2013 Merko Tartu AS poole pöördunud seoses detailplaneeringu edasise menetlusega ning soovivad teada Merko Tartu AS seisukohta, millistel tingimustel oleksime nõus võõrandama planeeringualasse kavandatava üldkasutatava maa krundi linnale või tagama nimetatud maa planeeringukohase avaliku kasutuse (kiri nr 9-3.2/DP-05-004).

Detailplaneeringu alasse jääva üldkasutatava maa omandistaatuse ja võimaliku kasutusõiguse teema on detailplaneeringu menetluse käigus esile tõusnud juba mitmel korral varemgi ning Merko Tartu AS on oma seisukohta Tartu Linnavalitsuse palvel ka selgelt väljendanud.

19.04.2012 kirjas nr 04-05 annab Merko Tartu AS teada, et on nõus moodustama üldkasutatava maa arvelt omaette krundi ning tagama maa avaliku kasutuse, samuti on Merko Tartu AS nõus läbi rääkima maa võõrandamisest õiglase hüvitise eest Tartu linnale, märkides hüvitise suuruseks soetusmaksumuse 323 610,23 eurot ning kinnitame sama seisukohta oma 8.10.2012 kirjas nr 29952.

Vastuseks Tartu Linnavalitsuse 12.10.2012 kirjale nr 9-3.2/DP-05-004, milles Tartu linn avaldab, et ei pea õigeks üldkasutatava maa hinna kujundamist vastavalt soetusmaksumusele ning teeb kompromissettepaneku jätta maa eraomandisse, kuid koormata see avaliku kasutuse tagamiseks isikliku tasuta ja tähtajatu kasutusõigusega Tartu linna kasuks, vastab Merko Tartu AS järgmiselt:

- 1) 7.11.2012 kirjas nr 30372 anname teada, et oleme nõus läbi rääkima kõnealuse maa võõrandamises Tartu linnale 252 724,80 euro eest eeldusel, et kirjale lisatud detailplaneeringu eskiislahenduses toodud positsioone 6, 8, 10 ja 11 aktsepteerib Tartu linn kolme korruseliste lamekatusega kortermajadena ja positsioone 5, 7 ja 9 aktsepteerib Tartu linn kahe korruseliste lamekatusega kortermajadena.
- 2) 5.12.2012 kirjas nr 30783 täiendame oma seisukohta isikliku kasutusõiguse osas ning anname teada, et Merko Tartu AS on nõus läbi rääkima planeeringuala koosseisu kuuluva üldkasutatava maa koormamises isikliku kasutusõigusega Tartu linna kasuks eeldusel, et Merko Tartu AS'l on kehtestatava detailplaneeringu alusel õigus ehitada kõik eskiislahenduses toodud hooned kolme korruselised ja lamekatusega.

Merko Tartu AS annab käesolevaga teada, et on üldkasutatava maa võõrandamise või isikliku kasutusõiguse koormamise osas endiselt oma varasemates kirjades toodud seisukohal (eeltoodud punktid 1 ja 2).

**AS MERKO TARTU**

Raekoja plats 20, 51004 Tartu Tel: +730 2890 Fax: +730 2891  
e-mail: merkotartu@merkotartu.ee  
Nr 334416220001 Sampo Pank  
Reg nr 10081063

Teatame, et me ei ole saanud ülaltoodud üldkasutatavat maad puudutavate ettepanekute osas Tartu Linnavalitsuselt konkreetset tagasisidet kummagi lahendusvariandi osas. Juhul, kui olete ühe ülaltoodud lahendusvariandiga nõus, saame eskiisi operatiivselt muuta ning esitada uue eskiisi.

Planeerimisosakonnale 26.08.2013 kirjaga nr 34367 esitatud eskiislahendustes on Merko Tartu AS'ile kuuluvatel kruntidel märgitud kahekorruselised hooned seetõttu, et Tartu Linnavalitsus on Merko Tartu AS'lt korduvalt nõudnud meile kuuluvatele kinnistutele kahe korruseliste hoonete rajamist, olgugi et Tartu linna üldplaneering näeb ette nendele kruntidele kuni kolme korruseliste hoonete rajamise.

Merto Tartu AS annab käesolevaga teada, et kui Tartu Linnavalitsus on endiselt seisukohal, et Päeva 1, Tähe 8, Tähe 10 ja Pargi 15 kruntide detailplaneeringu eskiislahenduses peavad positsioonid 5, 6, 7, 8, 9, 10 ja 11 olema kahekorruselised hooned, ei ole Merko Tartu AS nõus üldkasutatavat maad koormama isikliku kasutusõigusega Tartu linna kasuks.

Lisad:

Lisa 1 – kiri 26.11.2013.a. nr 9-3.2/DP-05-004

Lisa 2 – kiri 19.04.2012.a Nr 04-05

Lisa 3 – kiri 8.10.2012.a. Nr 29952

Lisa 4 – kiri 12.10.2012.a. nr 9-3.2/DP-05-004

Lisa 5 – kiri 7.11.2012.a Nr 30372

Lisa 6 – kiri 5.12.2012.a. Nr 30783

Lisa 7 – kiri 26.08.2013.a. Nr 34367

Lugupidamisega



Juhan Varik

AS Merko Tartu esindajana

**AS MERKO TARTU**

Raekoja plats 20, 51004 Tartu Tel: +730 2890 Fax: +730 2891

e-mail: merkotartu@merkotartu.ee

Nr 334416220001 Sampo Pank

Reg nr 10081063



AS Merko Tartu  
Raekoja plats 20  
51004 TARTU

Meie 26.11.2013 nr 9-3.2/DP-05-004

**Päeva 1, Tähe 8, Tähe 10 ja Pargi 15 kruntide  
detailplaneering**

Pöördume teie poole seoses Päeva 1, Tähe 8, Tähe 10 ja Pargi 15 kruntide detailplaneeringu edasise menetlemisega.

Planeeringu koostaja Jüri Siim on osakonnale tutvustanud planeeringulahendust, mis on meie hinnangul Tartu linna üldplaneeringuga kooskõlas.

Samaaegselt Päeva 1, Tähe 8, Tähe 10 ja Pargi 15 kruntide detailplaneeringu eskiislahenduste koostamisega on osakond pidanud läbirääkimisi Merko Tartu AS-iga planeeringus näidatud üldkasutatava maa krundi linnale võõrandamise tingimuste osas.

Viimases seisukohas, mis laekus osakonnale advokaadibüroo Lawin 05.12.2012. a kirjaga nr 30783, märgitakse, et Merko Tartu AS on nõus läbi rääkima üldkasutatava maa koormamises isikliku kasutusõigusega Tartu linna kasuks eeldusel, et Merko Tartu AS-i on kehtestatava detailplaneeringu alusel õigus ehitada kõik eskiislahenduses toodud hooned kolmekorruselised ja lamekatusega.

Osakonnale 26.08.2013. a kirja nr 34367 lisana esitatud eskiislahendustes on Merko Tartu AS-le kuuluvatel kruntidel ette nähtud kahekorruselised hooned.

Eeltoodust tulenevalt palume Merko Tartu AS-i seisukohta, millistel tingimustel olete nõus võõrandama üldkasutatava maa krundi linnale või tagama nimetatud maa planeeringukohase avaliku kasutuse.

Lugupidamisega

*/ allkirjastatud digitaalselt /*  
Urmas Ahven  
juhataja

Ingrid Perner 736 1261  
ingrid.perner@raad.tartu.ee

Lp Raimond Tamm  
Tartu Linnavalitsus  
Raekoda, 50089 Tartu  
lv@raad.tartu.ee

Meie 19.04.2012.a Nr 04-05  
Teie 23.03.2012.a Nr 9-3.2/DP-05-004

19.04.2012  
9-2/DP-05-004

Seoses Päeva 1, Tähe 8, Tähe 10 ja Pargi 15 kruntide detailplaneeringuga

Edastasite vastuseks 15.03.2012.a pöördumisele 23.03.2012.a kirja, milline puudutas Tartu Linnavalitsuses menetletavat Päeva 1, Tähe 8, Tähe 10 ja Pargi 15 kruntide detailplaneeringut, millises toote välja omapoolsed seisukohad detailplaneeringu lahenduse korrigeerimiseks.

Käesolevaga esitame AS Merko Tartu poolsed seisukohad ja vastuväited vastuseks Tartu Linnavalitsuse väidetele.

- 1) Oleme nõus aktualiseerima planeeringu koostamise aluskaardiks oleva geodeetilise alusplaani.
- 2) Oleme jätkuvalt seisukohal, et terminit „väikeelamumaa“ õigusaktides ei eksisteeri. Momendil kehtiv Vabariigi Valitsuse 23.10.2008.a määrus nr 155 *Katastriüksuste sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord* näeb ette sihtotstarbena *elamumaa*. Elamumaaks loetakse nii korterelamu kui üksikelamu alust maad. Väikeelamumaa maa kasutamistarbe terminina ei ole. Sama korra § 8 lg-st 1 tulenevalt tuleb enne antud määruse jõustumist maakatastris registreeritud sihtotstarbe liigid ja alaliigid katastripidajal muuta. Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonna muinsuskaitse komisjoni 2.02.20102.a koosoleku protokoll (lisatud lisana nr 1) p-st 2 nähtuvalt on Tartu linn aktsepteerinud, et planeeritavad hooned kavandatakse 2 korruselisena, koos katusekorruse väljaehitamise võimalusega, milline ettepanek on kooskõlas ka üldplaneeringus ja lähteülesandes sätestatuga.
- 3) Tartu Linnavalitsus on teinud ettepaneku täiendada planeeringulahendust kontaktvõõndi linnaehituslike seoste analüüsi vastava joonisega ja võtta aluseks ajaloolise hoonestuse mahud. Merko Tartu poolt on tellitud ja ka varasemalt linnavalitsusele esitatud Ajalooline õiend (lisatud lisana nr 2), millise eesmärk oli selgitada välja ajaloolise hoonestusega seonduv. Ajaloolises õiendis väljatoodud asjaolusid on arvestatud momendil menetletava planeeringuvariandi 7 koostamisel. Täiendavate probleemide korral palume Tartu Linnavalitsusel välja tuua konkreetsemad põhjendused seoses antud nõudega.
- 4) Oleme nõus korrigeerima planeeringulahendust seoses hoonete suurima lubatud arvuga krundil kooskõlas lähteülesandega.
- 5) Kuna Merko Tartul ei ole Päeva-Tähe tn nurgal hooneid, siis ei puuduta muinsuskaitse eritingimustes toodud soovitus kavandada esimene korrus ärikorruksena otseselt Merko Tartut.
- 6) Oleme nõus moodustama üldkasutatava maa arvelt omaette krundi ja tagama antud maa avaliku kasutuse. Merko Tartu on samuti nõus läbi rääkima üldkasutatava maa võõrandamisest õiglase hüvitise eest Tartu linnale. AS Merko Tartu omandas kõnealuse maa 2008.a hinnaga, milline vastab 323 610, 23 eurole. Asjaõigusseaduse § 68 lg 1 järgi on omand isiku täielik õiguslik võim asja üle ning omanikul on õigus asja vallata, kasutada ja käsutada ning nõuda kõigilt teistelt isikutelt nende õiguste rikkumise vältimist ja rikkumise tagajärgede kõrvaldamist. Omaniku õigused võivad AÕS § 68 lg 2 järgi olla kitsendatud ainult seaduse või teiste isikute õigustega. Nimetatud sätetest on Riigikohus varasemas praktikas järeldanud, et igal omanikul on põhimõtteliselt õigus vallata ja kasutada oma omandit enda äranägemise järgi ning tema õigusi piiravad üksnes teiste omanike või muude isikute õigused või üldised huvid tervikuna (vt nt *Riigikohtu 19. aprilli 2011.a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-12-11, p 19*). Põhiseaduse § 32 rõhutab olulise põhiõigusena omaniku õigusi ja tagab igale omanikule tema õiguste kaitse. Kuna antud juhul on tegemist Merko Tartule omandiõiguse alusel kuuluva kinnisasjaga, siis võib kohalik

**AS MERKO TARTU**

Raekoja plats 20, 51004 Tartu Tel: +730 2890 Fax: +730 2891  
e-mail: merkotartu@merkotartu.ee  
Nr 334416220001 Sampo Pank  
Reg nr 10081063

omavalitsus taotlema kinnistu sundvõõrandamist, mis aga eeldaks, et täidetud on seaduses sätestatud sundvõõrandamise eeldused. Sundvõõrandamisel peab kinnistu omanik saama õiglase hüvitise.

- 7) Päeva 1 krundi piirde küsimus ei puuduta Merko Tartut.
- 8) Merko Tartu ei nõustu linnavalitsuse seisukohaga, et antud detailplaneeringu puhul on vajalik koostada keskkonnamõtjude eelhindamine. Vastavalt planeerimisseaduse § 9 lg-le 12 korraldatakse detailplaneeringu koostamisel keskkonnamõtju strateegilist hindamist, kui see on nõutud keskkonnamõtju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 1 p-s 3 sätestatud juhtudel. Keskkonnamõtju strateegiline hindamine tuleb läbi viia detailplaneeringule, mille alusel kavandatakse § 6 lg-s 1 kirjeldatud olulise keskkonnamõtjuga tegevusi või tuvastatakse keskkonnamõtju hindamise vajalikkus sama paragrahvi lg-s 2 nimetatud valdkondade tegevuste kavandamisel, lähtudes lg-s 3 esitatud kriteeriumitest. Sellistel juhtudel peab detailplaneeringu koostamisel arvesse võtma keskkonnamõtju strateegilise hindamise tulemusi. Antud juhul ei kavandata detailplaneeringuga tegevusi, mis kuuluksid keskkonnamõtju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg-s 1 nimetatud olulise keskkonnamõtjuga tegevuste loetellu. Keskkonnamõtju strateegilise hindamise vajalikkust tuleb kaaluda ja anda eelhindang seaduse § 6 lg-s 2 nimetatud ja Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005.a määruses nr 224 "Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõtju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu" sätestatud tegevuste puhul. Keskkonnamõtju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 35 lg 1 kohaselt algatab strateegilise planeerimisdokumendi koostamise korraldaja keskkonnamõtju strateegilise hindamise üheaegselt strateegilise planeerimisdokumendi koostamise algatamisega. Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005.a määruses nr 224 "Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõtju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu" sätestatud tegevuste puhul, mis tähendab sisuliselt eelhindangu koostamist. Infrastruktuuri ehitamise valdkonda kuuluvate tegevustena on määruses nimetatud muuhulgas ka linna arendustöid (näiteks elamurajooni rajamine), v.a üksikute elamute rajamine. Antud juhul on tegemist üksikute elamute rajamisega, mille puhul eelhindangu nõuet ei ole.

Lisaks eelnevale palus Tartu Linnavalitsus 23.03.2012.a kirjas arvestada detailplaneeringu koostamise mitmete asjaoludega, milliste suhtes esitame omapoolsed seisukohad alljärgnevalt:

- Oleme nõus planeeringu pealkirjaga ja ei täienda esitatud detailplaneeringut nummerdatud variantidega;
- Detailplaneeringu seletuskirja puhul lähtume Tartu Linnavalitsuse poolt kehtestatud nõuetest;
- Täiendame planeeritava ala asukohta viitega miljöövärtuslikule alale;
- Sooviksime täpsustada, milles seisneb nõue, mitte käsitleda enne ja pärast II maailmasõda ehitatud hooneid eraldi;
- Sooviksime saada selgitusi, kuidas soovite täpsustada planeerimisseadusest tulenevat krundi kasutamise sihtotstarvet. Nagu ka eespool mainitud, siis terminit „väikeelamumaa“ õigusaktides ei eksisteeri. Momendil kehtiv Vabariigi Valitsuse 23.10.2008.a määrus nr 155 *Katastriüksuste sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord* näeb ette maa sihtotstarbena *elamumaa*, milleks loetakse nii korterelamu kui üksikelamu alust maad. Detailplaneeringu ehitusmahtude ja korruselisuse puhul tuleks lähtuda üldplaneeringust ja lähteülesandest, kuid tähendust võib omada ka planeerimisseaduse § 9. PLS § 4 ütleb, et krundi ehitusõigusega on määratletud 1) krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed; 2) hoonete suurim lubatud arv või hoonete puudumine krundil; 3) hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala; 4) hoonete suurim lubatud kõrgus.

Hilisemalt on planeerimisseaduse §-le 9 lisatud lg 41, mis ütleb, et *krundi kasutamise sihtotstarve planeerimisseaduse tähenduses on võimalikult täpselt määratav otstarve, milleks võib krundi pärast detailplaneeringu kehtestamist hakata kasutama. Ühele krundile võib määrata mitu kasutamise sihtotstarvet. Krundi kasutamise sihtotstarbe alusel määrab kohalik omavalitsus katastriüksuse sihtotstarbe ja ehitise kasutamise otstarbe*. Seaduse seletuskirja teksti kohaselt oli eeltoodu vajalik selleks, et senisest selgemalt määratleda detailplaneeringuga määratava krundi kasutamise sihtotstarbe seos katastriüksuse sihtotstarbega ja ehitise kasutamise otstarbega. Näiteks katastriüksuse sotsiaalmaa sihtotstarve võib detailplaneeringus olla kui ametiasutuse, haridusasutuse, spordihoone, kulturihoone,

#### AS MERKO TARTU

Raekoja plats 20, 51004 Tartu Tel: +730 2890 Fax: +730 2891  
e-mail: merkotartu@merkotartu.ee  
Nr 334416220001 Sampo Pank  
Reg nr 10081063

kiriku, kalmistu, haljasala, supelranna ehitamiseks või rajamiseks ettenähtud maa. *Ehitise kasutamise sihtotstarvete loetelus*, mis on kehtestatud Majandus ja Kommunikatsiooniministri 26.11.2002.a määrusega nr 10, on elamu sihtotstarbe alla välja toodud erinevad kortermajade variandid. Kui Näiteks sotsiaalmaa sihtotstarve puhul on mõistlik planeeringus täpsustada, et tegemist on näiteks spordihoone ehitamiseks kavandatud maaga, siis tundub elamumaa puhul selline lahendus ebanõistlikuna. Kui soovite sihtotstarvet täpsustada, siis palume täiendavaid selgitusi seoses eeltooduga.

- Oleme lähtunud esitatud planeeringulahenduste puhul (sh variandi 7 puhul) põhimõttest, et miljööväärtuslikul alal peab olema 120-150 ruutmeetrit krundi pindala ühe korteri kohta.
- Oleme nõus määrama kruntide ehitusõiguse positsioonide kaupa.
- Tähe tn kohustusliku ehitusjoone määrame Tähe tn paralleelselt.
- Aktsepteerime katusetüübina kaldkatust.
- Kavandatavas detailplaneeringus ei nähta ette, et trepid ja pandused ulatuksid tänavamaale.
- Suurendame kruntidele määratavat hoonestusala
- Sooviksime täpsustada, mida peab linnavalitsus silmas Päeva tn 1 krundile Tähe tn poole kavandatud hoonete ehitusmahtude kirjelduse esitamise all.
- Olme nõus, et haljastuse hulka ei loeta murukiviga kaetud ala.
- Oleme nõus parkimisaladele pakkuma välja erinevaid materjale.
- Me ei nõustu Tartu Linna seisukohaga sadevee kanaliseerimise osas, kui vastavad trassid peab rajama detailplaneeringust huvitatud isikud. Ehitusseaduse § 13 sätestab teede ning tehnovõrkude ja -rajatiste ehitamisega seonduva. Antud sätte kohaselt detailplaneeringukohase avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja vihmaveekanaliseerimise väljaehitamise kuni ehitusloale märgitud maaüksuseni tagab kohalik omavalitsus, kui kohalik omavalitsus ja detailplaneeringu koostamise taotleja või ehitusloa taotleja ei ole kokku leppinud teisiti. Riigikohtus on põhiseaduslikkuse järelevalve kolleegiumi 16. jaanuari 2007.a otsuses asjas nr 3-4-1-9-06 (p 20) leidnud, et *EhS §-st 13 tulenev kohustus tagada detailplaneeringukohase avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja vihmaveekanaliseerimise väljaehitamine kuni ehitusloale märgitud maaüksuseni kujutab endast olemuslikult kohaliku omavalitsuse omapädevusse kuuluvat ülesannet KOKS § 6 lg 3 p 1 mõttes. Sama otsuse p-s 31 leiti, et EhS §-s 13 ettenähtud kohaliku omavalitsuse tagamiskohustus sarnaneb varem planeerimis- ja ehitusseaduse §-s 47 sisalduvate tagamiskohustustele, mille kohta Riigikohtu halduskolleegium on märkinud, et see kohustus on täidetud, kui detailplaneeringukohased teed ja tehnovõrgud on chituslikult lõpetatud. Selle kohustuse võib täita ka ehitusloa taotlejaga või muude isikutega teede ja tehnovõrkude väljehitamise puudutavate kokkulepete sõlmimise ja täitmise kaudu (halduskolleegiumi 29. oktoobri 2004.a otsus asjas nr 3-3-1-1-35-04).*

Kuna EhS §-st 13 tuleneva kohustuse puhul on tegemist olemuslikult kohaliku omavalitsuse omapädevusse kuuluva ülesandega, siis EhS § 13 eeldab, et juba detailplaneeringu algatamise staadiumis lahendab kohalik omavalitsus koos detailplaneeringu taotlejaga küsimuse, kes teostab nimetatud teede ning tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamise ning kes kannab vastavad kulud. Kohalikul omavalitsusel tuleb detailplaneeringu taotluse läbivaatamisel kaaluda, millised kulutused võivad kaasneda detailplaneeringu täitmisega ja läbi rääkida planeeringu tellijaga kulutuste katmise tingimused. Ka nimetatud tingimustest võib sõltuda see, kas kohalik omavalitsus algatab detailplaneeringu või ei ole see võimalik. Näiteks olukorras, kus detailplaneeringu taotleja ei ole nõus vastavate tööde eest tasuma ja kohalikul omavalitsusel puudub selleks võimalus, võib kohalik omavalitsus põhjendatult keelduda detailplaneeringu algatamisest. Kui detailplaneeringu algatamise taotlemise staadiumis ei ole kohalik omavalitsus ja detailplaneeringu taotleja kokku leppinud vastavate kulutuste kandmises, tuleks eeldada, et EhS §-s 13 märgitud tagamiskohustuse alusel on vastavate tööde tegemine ja selle eest tasumine kohaliku omavalitsuse ülesanne. Riigikohtu kolleegium märgib, et *kokkuleppe EhS §-s 13 sätestatud tööde teostamiseks ja rahastamiseks võib kohalik omavalitsus sõlmida detailplaneeringu taotlejaga ka hiljem. Kui aga detailplaneeringu taotleja ei ole siis nõus kokkuleppe tingimustega, peab kohalik omavalitsus ikkagi vastavad tööd tegema ja nende eest tasuma või arvestama planeeringu kehtestamata jätmisel võimalusega, et tal tuleb hüvitada planeeringu taotleja detailplaneeringu koostamisel kantud kulud. Kui kohalik omavalitsus on võtnud endale EhS §-s 13 märgitud tööde teostamise ja rahastamise kohustuse, kuid mingitel ootamatutel asjaoludel tekivad*

#### AS MERKO TARTU

Raekoja plats 20, 51004 Tartu Tel: +730 2890 Fax: +730 2891

e-mail: merkotartu@merkotartu.ee

Nr 334416220001 Sampo Pank

Reg nr 10081063



kohalikul omavalitsusel takistused selle kohustuse läitmisel, siis võib detailplaneeringu kehtestamata jätmise olla põhjendatud ja õiguspärane. Seejuures peab kohalik omavalitsus esitama asjakohased põhjendused ja kaalutlused ootamatute asjaolude ja takistuste kohta. Tulenevalt eeltoodud Riigikohtu lahenditest ei ole Tartu linnal alust keelduda juba 2005.a algatatud detailplaneeringu edasisest menetlemisest, kui arendaja ei ole nõus sadeveetrassi rajama ja rajamise osas puuduvad mistahes muud kokkulepped arendajaga.

- Oleme varasemalt esitanud linnavalitsusele dendroloogilise uuringu (lisatud veelkord lisana nr 3).
- Edaspidisel planeerimisel anname hinnangu olemasolevale haljastusele. Enne hoonete asukohtade selgumist ei ole eeltoodud hinnangut võimalik teostada.
- Hoonesiseste parkimiskohtade planeerimisel arvestame kehtestatud normidega.
- Aktsepteerime koostööd kinnistu omanikega.

Kõnealune detailplaneering on algatatud 19.mail 2005.a. 25.oktoobril 2011.a aktsepteeris linnavalitsus 19.mail 2005.a kehtestatud detailplaneeringu lähteülesannet, millest tulenevalt jätkati detailplaneeringu menetlemist. Merko Tartu poolt on esitatud mitmeid erinevaid planeeringulahendusi, leidmaks Tartu Linnavalitsusele sobivat varianti. Erinevate planeeringuvariantide koostamisel on Merko Tartu lähtunud üldplaneeringust ja Tartu Linna ehitusmäärusest. Kahjuks ei ole ükski esitatud planeeringuvariantidest osutunud sobivaks. Varasema kirjavahetuse käigus on linnavalitsus väitnud, et tegemist on planeeringu eskiiside menetlemisega ja seetõttu ei laiene esitatud projektidele ka planeerimisseaduses sätestatud põhjendamiskohustused. Tartu linna ehitusmääruse § 4 lg 2 kohaselt on planeerimisosakonnal õigus taotleda planeeringu koostamisest huvitatud isikult täiendavaid dokumente, sh eskiislahendust. Ehitusmääruse teksti ja mõtte kohaselt on detailplaneeringu eskiis planeeringulahenduse ettepanek, mis kiidetakse heaks ja mis võetakse aluseks detailplaneeringu koostamisel. Kui detailplaneering on algatatud, siis on tegemist juba detailplaneeringu erinevate variantidega, mida ei saa eskiisidena käsitleda.

Merko Tartu on jätkuvalt huvitatud kõnealuse detailplaneeringu menetlemisest ja loodab saavutada koostöös linnavalitsusega kõiki osapooli rahuldava planeeringulahenduse, milline on kooskõlas üldplaneeringuga. Olukorras kui linnavalitsus keeldub konstruktiivsest koostööst ja esitab seoses antud detailplaneeringuga jätkuvalt põhjendamatuid nõudeid, siis on Merko Tartu sunnitud kaaluma pöördumist Tartu Halduskohtusse oma rikutud õiguste kaitseks.

Ootame vastust meie pöördumisele hiljemalt 10 tööpäeva jooksul.

Lügapidamisega

Juhan Varik  
AS Merko Tartu esindajana

Lisa nr 1  
Lisa nr 2  
Lisa nr 3

#### AS MERKO TARTU

Raekoja plats 20, 51004 Tartu Tel: 7302 890 Faks: 7302 891  
e-mail: merkotartu@merkotartu.ee  
Nr 334416220001 Sampo Pank  
Reg nr 10081063

Lp Urmas Ahven  
Tartu Linnavalitsus  
Raekoda, 50089 Tartu  
lv@raad.tartu.ee  
ingrid.perner@raad.tartu.ee

Meie 8.10.2012.a Nr 29952  
Teie 20.09.2012.a Nr 9-3.2/DP-05-004

*Seoses Päeva 1, Tähe 8, Tähe 10 ja Pargi 15 kruntide detailplaneeringuga*

Vastuseks Teie kirjale teatame AS Merko Tartu esindajana, et Merko Tartu seisukohad seoses üldkasutatava maa võõrandamisega Tartu linnavalitsusele on esitatud 2012.a. aprilli kirjalikus pöördumises ja mais 2012.a. Tartu Linnavalitsuses toimunud nõupidamisel.

AS Merko Tartu on jätkuvalt nõus moodustama üldkasutatava maa arvelt omaette krundi ja tagama antud maa avaliku kasutuse.

AS Merko Tartu on samuti nõus läbi rääkima üldkasutatava maa võõrandamisest õiglase hüvitise eest Tartu linnale. AS Merko Tartu omandas kõnealuse maa 2008.a hinnaga, milline vastab 323 610, 23 eurole.

Lugupidamisega

*Digitaalselt allkirjastatud*

Marika Jaanson  
Vandeadvokaat



LISA 4



TARTU LINNAVALITSUS  
LINNAPLANEERIMISE JA MAAKORRALDUSE OSAKOND

Advokaadibüroo LAWIN AS  
Niguliste 4  
10130 TALLINN

Teie 09.10.2012 nr 29952  
Meie 12.10.2012 nr 9-3.2/DP-05-004

**Päeva 1, Tähe 8, Tähe 10 ja Pargi 15 kruntide  
detailplaneeringuga planeeritud üldkasutatava  
haljasala maa küsimus**

Teatame, et Tartu linn ei pea õigeks üldkasutatava maa hinna kujundamist samas proportsioonis elamumaa hinnaga ning ei ole nõus sellistel tingimustel krunti omandama. Oleme seisukohal, et maa omandamise kaalumiseks tuleb aluseks võtta maa sihtotstarbele ja ehitusõigusele vastav turuväärtus.

Kui üldkasutatava maa võõrandamise hinnas kokku ei lepita, nähakse koostatavas detailplaneeringus ette üldkasutatava haljasala krundi moodustamine, mis määratakse avalikku kasutusse.

Üldkasutatava maa eraomandisse jätmine oleks linnapoolne kompromiss. Linn soostub sellega vaid tingimusel, et kinnistusraamatusse kantakse ja kinnistule seatakse enne detailplaneeringu kehtestamist avaliku kasutuse tagamiseks tasuta tähtajatu isiklik kasutusõigus Tartu linna kasuks, mille kohaselt:

- maa-ala on ööpäevaringselt avalikult kasutatav haljasalana liikumiseks ning puhke- ja virgestustegevuseks igaühe poolt;
- omanik on kohustatud hoiduma igasugusest tegevusest, mis takistab kasutusõiguse ala sihipärast kasutamist, sh maa-ala ei või piirata piiretega ning maa-ala ei tohi tähistada maa kuuluvust eraomanikule ja seal viibimist keelavate või reguleerivate siltidega;
- Tartu linn vastutab maa-ala korrashoiu eest ja kannab kõik sellega seotud kulud;
- võimalikud korrarikkumised maa-alal ei ole aluseks kasutusõiguse lõpetamiseks ega märke kustutamisele kinnistusraamatust;
- avalikku kasutusse määratud maa omanikul on õigus lepingu sõlmimise järgselt kontrollida maa sihtotstarbelist kasutamist;
- maamaksuseaduse § 4 lg 1 p 7 alusel ei maksa omanik maamaksu avalikus kasutuses olevalt maalt.

Palume eelnevast tulenevalt kujundada oma seisukoht.

Üldkasutatava maa võõrandamise osas põhimõttelise kokkuleppe saavutamise järgselt peab osakond vajalikuks korraldada detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustava avaliku arutelu.

Vastav soov tuleneb osakonnale esitatud planeeringu eskiislahendusest, mis on vastuolus kehtiva Tartu linna üldplaneeringuga korruselisuse osas.

Lugupidamisega

LISA 4

*/ allkirjastatud digitaalselt /*  
Urmas Ahven  
Juhataja

Ingrid Perner 736 1261  
ingrid.perner@raad.tartu.ee



Räekoja plats 3  
51003 TARTU

tel 736 1242, faks 736 1164  
reg kood 75006546

www.tartu.ee  
lpmko@raad.tartu.ee

Lp Urmas Ahven  
Tartu Linnavalitsus  
Raekoda, 50089 Tartu  
lv@raad.tartu.ee  
ingrid.perner@raad.tartu.ee

Meie 7.11.2012.a Nr 30372

*Seoses Päeva 1, Tähe 8, Tähe 10 ja Pargi 15 kruntide detailplaneeringuga*

Merko Tartu AS on jätkuvalt huvitatud Päeva 1, Tähe 8, Tähe 10 ja Pargi 15 kruntide detailplaneeringu menetlemisest, millest tulenevalt on täiendavalt kaalutud võimalikke Tähe 10 kinnistu omanikule sobivaid lahendusi, millised võiksid viia kõiki osapooli rahuldava ja üldplaneeringuga kooskõlas oleva planeeringulahenduseni.

Tulenevalt eeltoodust on AS Merko Tartu nõus läbi rääkima planeeringuala koosseisu kuuluva üldkasutatava maa võõrandamises Tartu linnale 252 724,80.- euro eest eeldusel, et lisatud detailplaneeringu eskiislahenduses toodud positsioone 6, 8, 10 ja 11 aktsepeerib Tartu linn kolme korruseliste lamekatusega kortermajadena ja positsioone 5, 7 ja 9 aktsepeerib Tartu linn kahe korruseliste lamekatusega kortermajadena.

Loodame väga, et eeltoodud ettepanek võiks olla Tartu linnavalitsuse poolt aktsepteeritav planeeringulahendus, mille menetlemisega võiks edasi minna.

Ootame vastust meie pöördumisele hiljemalt 10 tööpäeva jooksul.

Lisa: Päeva 1, Tähe 8, Tähe 10 ja Pargi 15 kruntide eskiislahendus

Lugupidamisega

Marika Jaanson  
Vandeadvokaat

Planeeritud maakasutus ja ehitusõigus

pos nr	krundi aadress	maakasutuse sihtotstarve	krundi pindala m <sup>2</sup>	ehitisealune pind max m <sup>2</sup>	hallas pind ca m <sup>2</sup>	korruseid, max suhtel kõrgus	ehitiste arv krundi / kortereid	parklahti krundi tk
1	Päeva 1	elamumaa	1000	300	540	3, max11m	1 / 8	8
2		elamumaa	750	300	400	3, max11m	1 / 6	6
3		elamumaa	881	260	390	3, max11m	1 / 7	7
4		elamumaa	968	260	550	3, max11m	1 / 8	8
5	Tähe 10	elamumaa	521	210	180	2-3, max10m	1 / 4	4
6		elamumaa	1020	230	530	2-3, max11m	1 / 8	8
7		elamumaa	1024	230	610	2-3, max11m	1 / 8	8
8		elamumaa	1050	230	610	2-3, max11m	1 / 8	8
9		elamumaa	872	230	550	2-3, max11m	1 / 7	7
10		elamumaa	797	230	470	2-3, max11m	1 / 6	6
11		elamumaa	842	230	330	2-3, max11m	1 / 7	7
12	Pargi 15	elamumaa	814	230	500	2-3, max11m	1 / 6	6
13	Tähe 8	elamumaa	521	210	240	2-3, max11m	1 / 4	4
14	Tähe 10	üldkasutatav maa	2113	-	2113	-	-	-
15		üldkasutatav maa 100% tehnoalahtite	195	-	195	-	-	-
			13368m <sup>2</sup>	3150m <sup>2</sup>	8208m <sup>2</sup>		Kompl. alajaam 87	87

MÄRKUSED:  
 1. 2-3 korruselisel elamul on kaldkatust ja 3korrus katusekorrusena  
 2. Elamumaa krundidel on korteri kohta min 120m<sup>2</sup> krundipinda



Päeva 1, Tähe 8, Tähe 10 ja Pargi 15 kruntide  
 DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUS

M 1:500

Ahitektibüroo Slim & Põllumaa OÜ 10.08.2012  
 Jüri Slim

LISA 5

Lp Urmas Ahven  
Tartu Linnavalitsus  
Raekoda, 50089 Tartu  
lv@raad.tartu.ee  
ingrid.perner@raad.tartu.ee

Meie 5.12.2012.a Nr 30783  
Teie 29.11.2012.a. Nr. 9-3.2/DP-05-004

*Seoses Päeva 1, Tähe 8, Tähe 10 ja Pargi 15 kruntide detailplaneeringuga*

Täienduseks meie 7.11.2012.a. kirjale märgime, et Merko Tartu AS on nõus läbi rääkima planeeringuala koosseisu kuuluva üldkasutatava maa koormamises isikliku kasutusõigusega Tartu linna kasuks eeldusel, et Merko Tartu AS'l on kehtestatava detailplaneeringu alusel õigus ehitada kõik eskiislahenduses toodud hooned kolme korruselised ja lamekatusega.

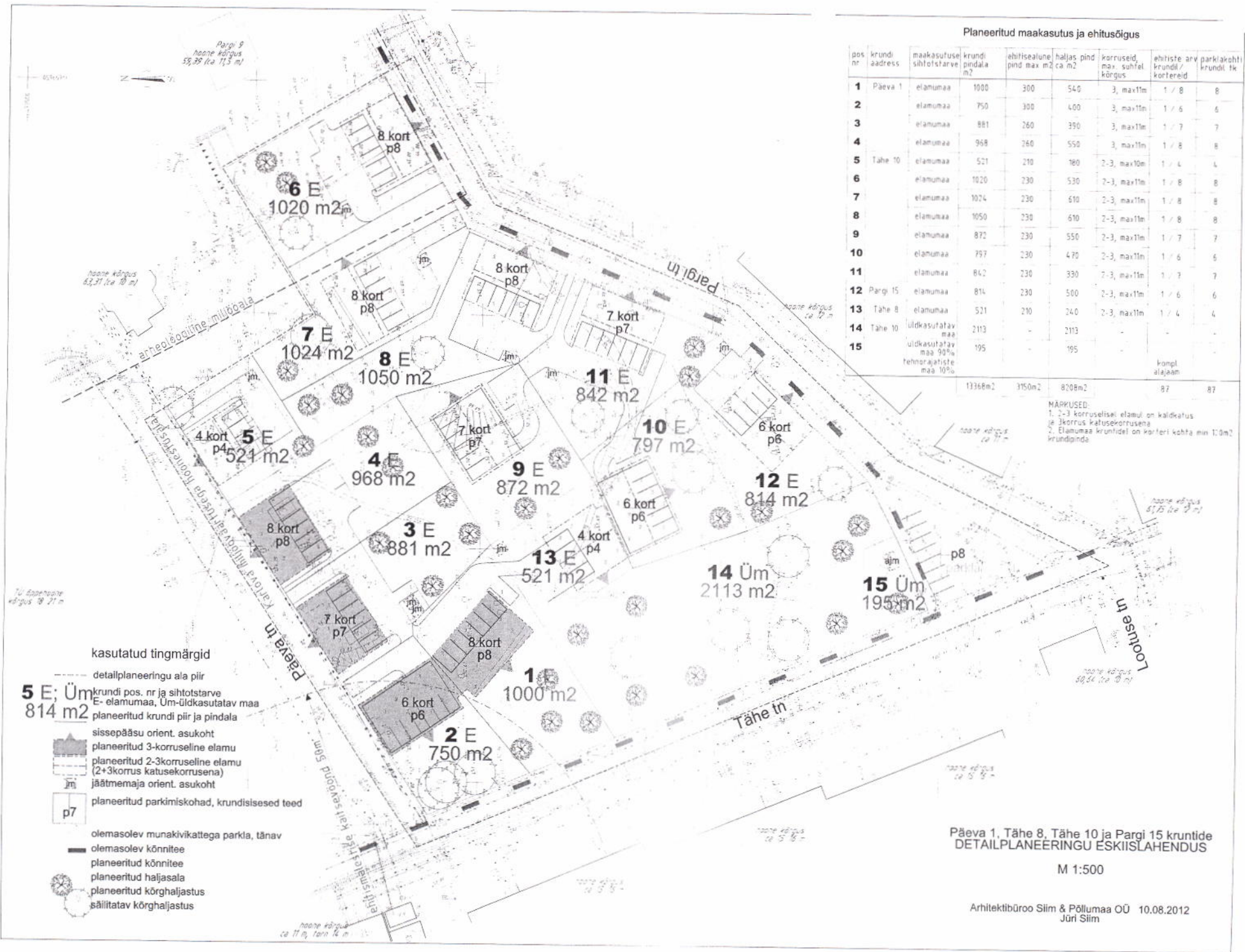
Loodame väga, et eeltoodud ettepanek võiks olla Tartu linnavalitsuse poolt aktsepteeritav planeeringulahendus, mille menetlemisega võiks edasi minna.

Ootame vastust meie pöördumisele hiljemalt 10 tööpäeva jooksul.

Lugupidamisega

*Digitaalselt allkirjastatud*

Marika Jaanson  
Vandeadvokaat



Planeeritud maakasutus ja ehitusõigus

pos nr	krundi address	maakasutuse sihtotstarve	krundi pindala m <sup>2</sup>	ehitisealune pind max m <sup>2</sup>	haljas pind ca m <sup>2</sup>	korruseid, max. suhtel kõrgus	ehitiste arv krundil / kortereid	parklakohti krundil tk
1	Päeva 1	elamumaa	1000	300	540	3, max11m	1 / 8	8
2		elamumaa	750	300	400	3, max11m	1 / 6	6
3		elamumaa	881	260	390	3, max11m	1 / 7	7
4		elamumaa	968	260	550	3, max11m	1 / 8	8
5	Tähe 10	elamumaa	521	210	180	2-3, max10m	1 / 4	4
6		elamumaa	1020	230	530	2-3, max11m	1 / 8	8
7		elamumaa	1024	230	510	2-3, max11m	1 / 8	8
8		elamumaa	1050	230	610	2-3, max11m	1 / 8	8
9		elamumaa	872	230	550	2-3, max11m	1 / 7	7
10		elamumaa	797	230	470	2-3, max11m	1 / 6	6
11		elamumaa	842	230	390	2-3, max11m	1 / 7	7
12	Pargi 15	elamumaa	814	230	500	2-3, max11m	1 / 6	6
13	Tähe 8	elamumaa	521	210	240	2-3, max11m	1 / 4	4
14	Tähe 10	üldkasutatav maa	2113	-	2113	-	-	-
15	Tähe 10	üldkasutatav maa 99% tehnorajatiste maa 10%	195	-	195	-	-	-
							kompl. alajaam	87
			13368m <sup>2</sup>	3150m <sup>2</sup>	8208m <sup>2</sup>		87	87

MÄRKUSED:  
 1. 2-3 korruselisel elamul on kaldkatvus ja 3korruselise katusekorrusena  
 2. Elamumaa krundidel on korteri kohta min 1:0m<sup>2</sup> krundipinda

- kasutatud tingmärgid
- detailplaneeringu ala piir
  - krundi pos. nr ja sihtotstarve
  - E- elamumaa, Üm-üldkasutatav maa
  - planeeritud krundi piir ja pindala
  - sissepääsu orient. asukoht
  - planeeritud 3-korruselise elamu
  - planeeritud 2-3korruselise elamu (2+3korrus katusekorrusena)
  - jäätmemaja orient. asukoht
  - p7 planeeritud parkimiskohad, krundisisised teed
  - olemasolev munakivikattega parkla, tänav
  - olemasolev kõnnitee
  - planeeritud kõnnitee
  - planeeritud haljasala
  - planeeritud kõrghaljastus
  - säilitatav kõrghaljastus

Päeva 1, Tähe 8, Tähe 10 ja Pargi 15 kruntide  
 DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUS

M 1:500

Arhitektibüroo Siim & Põllumaa OÜ 10.08.2012  
 Jüri Siim

LISA C

Lp Urmas Ahven  
Tartu Linnavalitsus  
Raekoda, 50089 Tartu  
lv@raad.tartu.ee  
ingrid.perner@raad.tartu.ee

Meie 26.08.2013.a Nr 34367

*Seoses Päeva 1, Tähe 8, Tähe 10 ja Pargi 15 kruntide detailplaneeringuga*

Vastuseks Teie 18.06.2013.a. pöördumisele edastame Päeva 1, Tähe 8, Tähe 10 ja Pargi 15 kruntide detailplaneeringu eskiislahenduse kaks muudetud ja täiendatud varianti.

AS Merko Tartu on pikaajase otsinud võimalikke kompromisslahendusi seoses antud detailplaneeringuga, kuid vaatamata eeltoodule on detailplaneeringu menetlus sisuliselt seisunud. Esitades käesolevad eskiisid loodab Merko Tartu jätkuvalt saavutada koostööd linnavalitsusega kõiki osapooli rahuldava planeeringulahenduse. Mõlemad käesolevale pöördumisele lisatud planeeringu eskiislahendused on koostatud vastavalt kehtivale Tartu linna üldplaneeringule. Muudetud ja täiendatud planeeringulahenduste puhul on arvestatud Tartu Linnavalitsuse poolt 18.06.2013.a. kirjas mainitud asjaolusid, millest tulenevalt palume linnavalitsusel kooskõlastada lisatud lahendustest sobivam variant.

Samas soovime juhtida tähelepanu linnavalitsuse 18.06.2013.a. kirjas mainitud väidetavatele probleemidele ja vastuoludele üldplaneeringuga, millega AS Merko Tartu ei pea põhjendatuks nõustuda;

-Muudetud ja käesolevale pöördumisele lisatud planeeringulahenduse variantides on kruntide moodustamisel ja hoonete paigutamisel lähtutud ARC Projekt OÜ poolt 2008.a. aprillis koostatud ajaloolisest õiendist (lisatud), millise koostamisel on põhjalikult analüüsitud antud piirkonna ajaloolist ja arhitektuurset arengut, sh. hoonestuse üldist iseloomu, hoonestamise aega, krundipiire jms. Seega ei ole põhjendatud Tartu Linnavalitsuse väide, et varasemalt koostatud planeeringulahendused ei vasta miljöövärtusliku hoonestusala üldistele printsiipidele. Tähe tänava äärde hoonete planeerimine ei ole võimalik, kuna üldplaneering seda ei võimalda. Kuna Tartu Linnavalitsus leidis oma 18.06.2013.a. kirjas, et varasemalt esitatud planeeringu eskiislahendus ei vasta miljöövärtusliku hoonestusala üldistele printsiipidele, sh. ka juurdepääsude osas, on AS Merko Tartu välja töötanud planeeringulahenduse variandi, milles on juurdepääs Tähe tänavalt kavandatud vastavalt ajaloolisele õiendile.

-Merko Tartu ei nõustu Tartu Linnavalitsuse seisukohaga nagu ei oleks Karlovale iseloomulikud servituudiga juurdepääsud teistele kruntidele, kuna Karlova linnajaos on sellise lahendusega krunte mitmeid (sh. Näiteks: Kalevi 32, Tartu)

-AS Merko Tartu on jätkuvalt seisukohal, et terminit „väikeelamumaa“ õigusaktides ei eksisteeri. Momendil kehtiv Vabariigi Valitsuse 23.10.2008.a määrus nr 155 *Katastriüksuste sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord* näeb ette sihtotstarbena *elamumaa*. Elamumaaks loetakse nii korterelamu kui üksikelamu alust maad. Väikeelamumaa maa kasutamistotstarbe terminina ei ole. Sama korra § 8 lg-st 1 tulenevalt tuleb enne antud määruse jõustumist maakatastris registreeritud sihtotstarbe liigid ja alaliigid katastripidajal muuta. Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonna muinsuskaitse komisjoni 2.02.20102.a koosoleku protokollis p-st 2 nähtuvalt on Tartu linn aktsepteerinud, et planeeritavad hooned kavandatakse 2 korruselistena, koos katusekorruse väljaehitamise võimalusega, milline ettepanek on kooskõlas ka üldplaneeringus ja lähteülesandes sätestatuga.

-Tartu Linnavalitsuse ettepanekul tuleks uued hooned planeerida tänavate äärde ning jätta kvartali keskosa hoonestamata, kuna see tagab olemasoleva reljeefi säilimise. Merko Tartu ei nõustu eeltoodud seisukohaga, kuna üldplaneering ei näe ette, et hooned peaksid olema planeeritud vaid tänavate äärde ning krundi keskele ei tohi hooned planeerida. Tähe tänav äärde ei ole võimalik hooned planeerida, kuna sinna on vastavalt üldplaneeringuga ettenähtud üldmaa. Nähtuvalt ajalooliselt õiendist (lisatud) oli ka varasemalt praeguse Tähe 10 krundi keskosa hoonestatud

-Tartu Linnavalitsuse nõue, et kruntidel suurusega 600-900 ruutmeetrit oleks tagatud haljastatud alade osakaal krundi pinnast ulatuses vähemalt 50%, on planeeringulahendustes arvestatud. Mõlemas edastatud lahenduses on kooskõlas üldplaneeringuga kruntide suurused alla 900 ruutmeetriti ning haljastuse osakaal on vähemalt 50%.

-Merko Tartu ei nõustu Tartu Linnavalitsuse väitega, et hooned (v.a. positsioonid 1-4) tuleks planeerida maksimaalselt kahekorruselistena koos soklikorrusega mitte üle 9 meetri, kuna see on üldplaneeringut kitsendav asjaolu. Üldplaneering ei näe ette, et hoone suhteline kõrgus peab olema koos soklikorrusega 9 m. Lisatud eskiisis on hooned (v.a. positsioonid 1-4) planeeritud vastavalt kehtivale üldplaneeringule. Joonistel on välja toodud hoone korruste arv, kõrgus meetrites ning absoluutne kõrgus.

-Põhjendatud ei ole Tartu Linnavalitsuse seisukoht, et krundistruktuuri planeerimisel tuleks lähtuda loogikast, et iga krunt saaks otse juurdepääsu tänavalt, kuna ka üldplaneering ei näe seda ette. Samuti nähtub ajaloolisest õiendist, et ka ajalooliselt puudus igale krundile otsene juurdepääs.

Arvestades eeltoodud seisukohti ootame Tartu Linnavalitsuse poolset kooskõlastust ühele lisatud eskiislahendusest. Nagu oleme ka varasemates pöördumistes maininud, siis olukorras kui linnavalitsus keeldub konstruktiivsest koostööst ja esitab seoses antud detailplaneeringuga jätkuvalt põhjendamatuid nõudeid, on Merko Tartu sunnitud kaaluma pöördumist Tartu Halduskohtusse oma rikutud õiguste kaitseks.

Ootame vastust meie pöördumisele hiljemalt 7 tööpäeva jooksul.



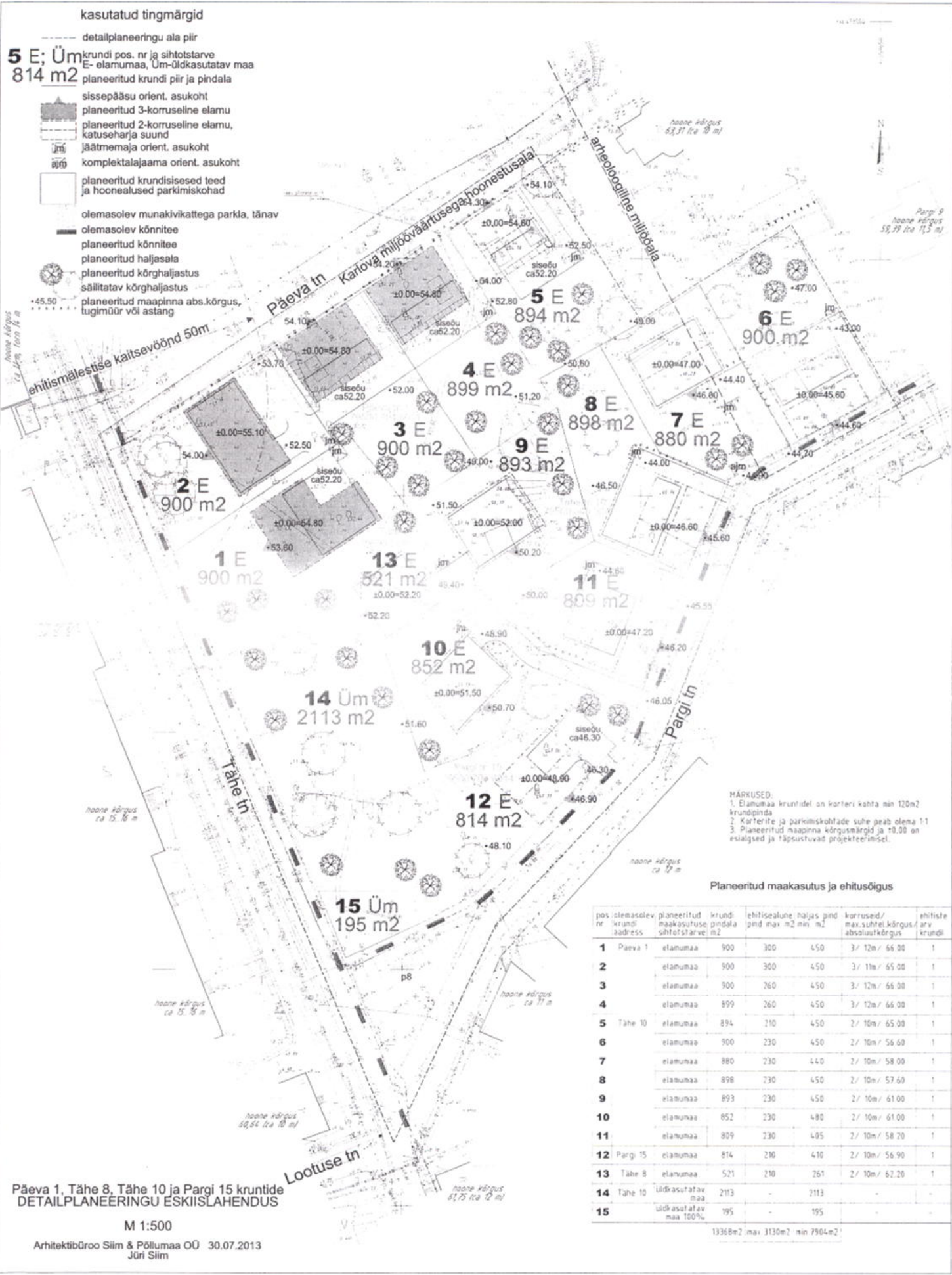
Lisa:

- Päeva 1, Tähe 8, Tähe 10 ja Pargi 15 kruntide detailplaneeringu eskiislahenduse variant 1;
- Päeva 1, Tähe 8, Tähe 10 ja Pargi 15 kruntide detailplaneeringu eskiislahenduse variant 2;
- väljavõte Tähe 8 ja 10, Päeva 1 ja Pargi 15 ajalooline õiend.

Lugupidamisega,

/digitalselt allkirjastatud/

Marika Jaanson  
Vandeadvokaat



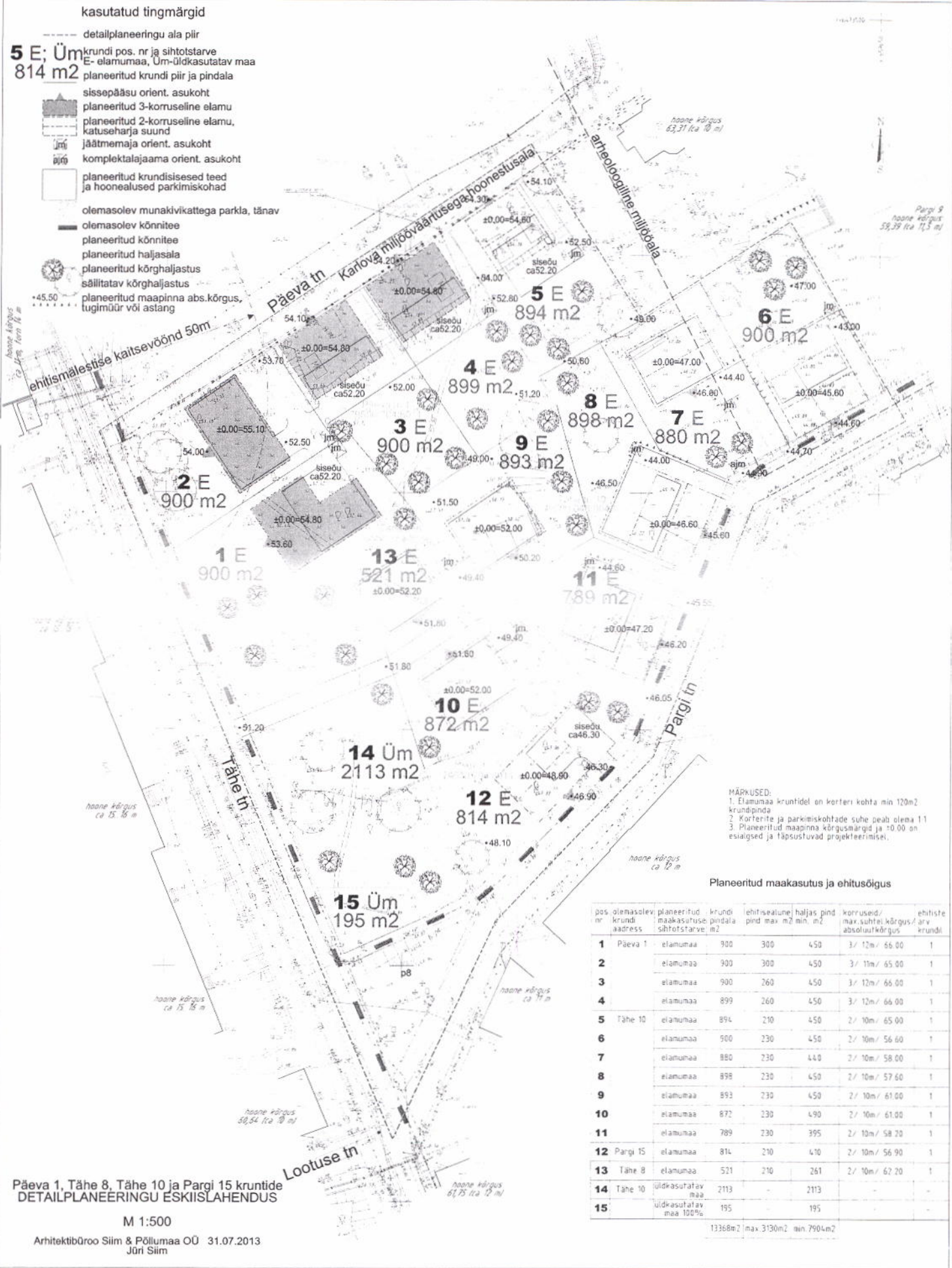
Päeva 1, Tähe 8, Tähe 10 ja Pargi 15 kruntide  
DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUS

M 1:500

Arhitektibüroo Siim & Põllumaa OÜ 30.07.2013  
Jüri Siim

kasutatud tingmärgid

- detailplaneeringu ala piir
- krundi pos. nr ja sihtotstarve
- 5 E; Üm** E- elumumaa, Üm-üldkasutatav maa
- 814 m<sup>2</sup>** planeeritud krundi piir ja pindala
- sissepääsu orient. asukoht
- planeeritud 3-korruselise elamu
- planeeritud 2-korruselise elamu, katuseharja suund
- planeeritud 2-korruselise elamu, katuseharja suund
- jäätmemaja orient. asukoht
- komplektalajaama orient. asukoht
- planeeritud krundisisesed teed ja hoonealused parkimiskohad
- olemasolev munakivikattega parkla, tänav
- olemasolev kõnnitee
- planeeritud kõnnitee
- planeeritud haljasala
- planeeritud kõrghaljastus
- säilitatav kõrghaljastus
- planeeritud maapinna abs.kõrgus, tugimüür või astang



- MÄRKUSED:
1. Elumumaa krundidel on korteri kohta min 120m<sup>2</sup> krundipinda
  2. Kortrite ja parkimiskohtade suhe peab olema 1:1
  3. Planeeritud maapinna kõrgusmärgid ja ±0.00 on esialgsed ja lõplikuks projekteerimiseks.

Planeeritud maakasutus ja ehitusõigus

pos. nr	olemasolev krundi aadress	planeeritud maakasutuse pindala	krundi pindala	ehitiseaiaue pind	haljas pind	korruseid/absoluutkõrgus	ehitiste arv
		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		
1	Päeva 1	elumumaa	900	300	450	3/ 12m / 66.00	1
2		elumumaa	900	300	450	3/ 11m / 65.00	1
3		elumumaa	900	260	450	3/ 12m / 66.00	1
4		elumumaa	899	260	450	3/ 12m / 66.00	1
5	Täheta 10	elumumaa	894	210	450	2/ 10m / 65.00	1
6		elumumaa	900	230	450	2/ 10m / 56.60	1
7		elumumaa	880	230	440	2/ 10m / 58.00	1
8		elumumaa	898	230	450	2/ 10m / 57.60	1
9		elumumaa	893	230	450	2/ 10m / 61.00	1
10		elumumaa	872	230	490	2/ 10m / 61.00	1
11		elumumaa	789	230	395	2/ 10m / 58.20	1
12	Pargi 15	elumumaa	814	210	410	2/ 10m / 56.90	1
13	Täheta 8	üldkasutatav maa	521	210	261	2/ 10m / 62.20	1
14	Täheta 10	üldkasutatav maa	2113	-	2113	-	-
15		üldkasutatav maa 100%	195	-	195	-	-

13368m<sup>2</sup> max 3130m<sup>2</sup> min 7904m<sup>2</sup>

Päeva 1, Täheta 8, Täheta 10 ja Pargi 15 kruntide  
DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUS

M 1:500

Ahitektibüroo Siim & Põllumaa OÜ 31.07.2013  
Jüri Siim