



OÜ Kalda tee 35 Holding
Kaarilla Kinnisvara OÜ

Teie 14.10.2022
Meie 18.10.2022 nr 9-3.2/DP-18-020

Kalda tee 35 krundi detailplaneering

Tartu linnas on koostamisel detailplaneering krundil Kalda tee 35 (lisatud). Planeeringu eesmärk on määrata ehitusõigus ärihoonele. Koostatavas ja avaliku väljapaneku läbinud planeeringus on juurdepääs krundile ette nähtud servituudiga üle naaberkrundi Kalda tee 41 // 43. Planeeringuga on ette nähtud servituudi seadmise vajadus. Planeeringu koostamise käigus on Kalda tee 41 // 43 krundi omanik Kaarsilla Kinnisvara OÜ kooskõlastanud planeeringu tingimusel, et enne kehtestamist on sõlmitud Kaarsilla Kinnisvara OÜ ja Tartus Kalda tee 35 asuva kinnisasja omaniku vahel kirjalik leping või seatud juurdepääsu servituut Tartus Kalda tee 41 asuva sõidutee kasutamiseks juurdepääsuks Tartus Kalda tee 35 asuvale kinnisasjale ja selle eest on Kaarsilla Kinnisvara OÜle makstud ühekordne tasu 15 000 eurot.

Planeeringust huvitatud isik on teavitanud osakonda, et vastavat kokkulepet sõlmitud ei ole ning soovinud edasi minna planeeringu kehtestamisega. Osakond teavitas Kalda tee 41 // 43 krundi omanikku, et kehtestamise toimingutega jätkatakse, sest planeerimise aspektist on piisav, kui planeeringuga nähakse ette servituudi seadmise vajadus.

Kaarsilla Kinnisvara OÜ vastas 12.09.2022. a kirjaga (lisatud), et kuna kooskõlastamise tingimused on täitmata, ei ole Kaarsilla Kinnisvara OÜ nõus juurdepääsu määramisega üle Kalda tee 41 // 43 krundi ning Kalda tee 35 krundile tuleb leida teine juurdepääs.

Selgitame, et lisaks konkreetsetele ülesannetele peab kohalik omavalitsus detailplaneeringut koostades järgima, et planeering oleks ka tulevikus elluviidav (vt nt PlanS § 3 lg 5), sest pole mõtet teha planeeringut, mida ei saa või ei taheta ellu viia. Linn peab analüüsima planeeringu võimalikku elluviidavust ka juurdepääsu(de) seisukohast. Linn soovib olla kindel, et detailplaneeringus näidatud juurdepääsuõigus on elluviidav ja hakkab praktikas toimima, seega on mõistlik sõlmida notariaalsed kokkulepped juba enne detailplaneeringu kehtestamist. Kuna kinnistute omanikud võivad vahetuda, ei pruugi planeeringu elluviidavus olla tagatud, kui juurdepääs on vaid servituudi vajadusena näidatud.

Juhime tähelepanu, et kuna enne detailplaneeringu vastuvõtmist oli juurdepääsu kinnistu omaniku tingimuslik kooskõlastus kajastatud planeeringus kehtestamise eeldusena, ei olnud juurdepääsu omanikul ka põhjust vaidlustada planeeringut avaliku väljapaneku ajal. Juurdepääsuõigust võib taotleda ka kohtu kaudu vastavalt asjaõigusseaduse §-le 156, sõltumata teise omaniku nõusolekust, kui kinnisasjale juurdepääs puudub. Kuid Kalda tee 35 krunt piirneb avalikult kasutatava tee maa krundiga.

Linnale teadaolevalt on omanikud küll suhelnud servituudi seadmise tingimuste osas, kuid kokkulepet saavutatud ei ole.

Kuna Kaarsilla Kinnisvara OÜ kooskõlastus planeeringu lahendusele puudub, palume **esitada linnale maaomanike ühine kinnitus, et planeeringu lahendusega ollakse nõus või muuta planeeringu lahendust ja esitada see linnale ülevaatamiseks ja seisukoha andmiseks.**

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Ahven

juhataja

Ingrid Voolaid

736 1181 Ingrid.Voolaid@tartu.ee