

# Kohustuste jaotamisest detailplaneeringutes

# Kohustuste määramise alused

- Kohustuste määramise alused on kokku lepitud 20.06.2024 Tartu Linnavolikogu määruses "[Ülesannete jaotus planeerimisel ja avalike rajatiste väljaehitamise kord](#) "
- Määruse põhimõtteid on järgitud juba enne selle kehtestamist.
- Planeeringute statistika:
  - Koostamisel olevaid detailplaneeringuid on 57
  - Viimase 5 aasta jooksul kehtestatud detailplaneeringuid 49
  - Koostamiseks kuluv keskmine aeg 2 - 3 aastat (tabelis detailsem ülevaade)
  - Tabelis oleme kohustused välja toonud viimase 5 aasta planeeringute osas
    - Neist 2 detailplaneeringu osas on linn kohustusi võtnud
      - Inseneri tn 8 krundi detailplaneering
      - Lääne tn 12 krundi detailplaneering

# Arendajate võrdse kohtlemise tagamine

## ÜLDREEGEL

**Tartu linn ei võta reeglina enda kanda kohustust detailplaneeringukohase avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ning nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste sh sademeveekanaliseerimise (edaspidi avalikud rajatised) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.**

Arendaja ehitab ja maksab kõik rajatised, mis on vajalikud arendusala teenindamiseks, isegi kui rajatised on vajalikud laiemal alal silmas pidades, aga linna eelarves/eelarvestrateegias ei ole vahendeid kavandatud antud objekti rahastamiseks.

# Arendajate võrdse kohtlemise tagamine

Linn osaleb kulude kandmises osas, mis on vajalik laiema ala teenindamiseks, kui vastavateks kuludeks on eelarvestrateegias raha kavandatud ja kogu ulatuses kohustuse panemine arendajale ei oleks proportsionaalne arvestades maksumust, arenduse mahtu, teiste arendajate olemasolu jms asjaolusid.

Ebavõrdust tekitab arendajate jaoks arenduse asukoht sõltuvalt sellest, kas ja milline on arendusala ümbruse olemasolev taristu. Kohustused on suuremad, kui alustatakse ala arendamist, kuhu ei ole taristut varasemalt rajatud ja teised kinnistute omanikud ei soovi samal ajal enda kinnistuid arendada.

# Kohustuste jaotamine linna ja huvitatud isiku vahel

Erinevad variandid kohustuste jagamiseks:

1. Linn hangib kõik tööd ja arendaja maksab osa töödest otse töövõtjale või linnale.
2. Linn hangib osad tööd ja arendaja hangib osad tööd eraldi lepingutega kui tööd on osadeks jaotatavad.
3. Arendaja tellib kõik tööd, linn hüvitab osad kulud (pigem erandlik, kuna riigihanke piirmäär seab piirid maksumusele).

# Vaidluskohad kohustuste jaotamise üle käimasolevates dp-des

Rajatiste väljaehitamise tõttu seisab:

- Ravila tn 69, 71 ja 73 kruntide detailplaneering

<https://info.raad.tartu.ee/dhs.nsf/web/viited/DP-06-143>

sh ootavad kogu piirkonna arendused Ravila tänava väljaehitamist

- Aruküla tee 34 krundi osa detailplaneering:

<https://info.raad.tartu.ee/dhs.nsf/web/viited/DP-17-013>

- Ilmatsalu küla Leetsi maaüksuse detailplaneering

<https://info.raad.tartu.ee/dhs.nsf/web/viited/DP-19-022>

Ravila tn 69, 71 ja 73 kruntide detailplaneeringuala situatsiooniskeem



Aruküla tee 34 krundi osa detailplaneeringuala situatsiooniskeem



Ilmatsalu küla, Leetsi maaüksuse detailplaneeringuala situatsiooniskeem



**Aitäh!**

**TARTU**