

TARTU LINNAVOLIKOGU

INFORMATSIOON

Tartu

26.09.2024 nr LVK-I-0120

**Informatsioon kohustuste jaotamisest
detailplaneeringutes**

Arengu- ja planeerimiskomisjoni 1. oktoobri 2024 koosolekul soovitakse saada ülevaadet kohustuste jaotamise põhimõtete kohta detailplaneeringutes ja arendajate võrdsest kohtlemisest.

Ülevaade on leitav allolevatelt slaididelt ning tabelist, kus oleme välja toonud viimase 5 aasta jooksul kehtestatud detailplaneeringud ja seal määratud kohustused.

Kohustuste jaotamise põhimõtted

Tartu linnavolikogu on planeerimisseaduse § 131 lg 2¹ tulenevalt kehtestanud määruse: Ülesannete jaotus planeerimisel ja avalike rajatiste väljaehitamise kord " milles nähakse ette PlanS § 131 lõikes 1 nimetatud detailplaneeringukohaste (st planeeringualal asuv) ja planeeringualast väljapool asuvate, kuid planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste väljaehitamiseks või väljaehitamiseiga seotud kulude täielikuks või osaliseks kandmiseks kokkuleppimise alused.

Tartu linn on planeeringust huvitatud isikutega/arendajaga detailplaneeringute kehtestamise eelselt sõlminud kokkulepped planeeringukohaste avalike rajatiste väljaehitamiseks. Määruse jõustumine on toonud peamise muutusena, et arendajad on hakanud teadvustama arusaama, missugused kohustused DP elluviimisega kaasnevad.

Varasemalt sõlmiti kokkuleppeid üldistatult - linn ei võta kohustusi ning huvitatud isik peab ehitama planeeringu kohased rajatised välja enne hoone ehitusloa saamist. Missugused rajatised, seda tihti ei täpsustatud. Praktikas võis see tähendada, et 1 päev enne DP kehtestamist sõlmiti ühtedel tingimustel haldusleping ja peale kehtestamist kohe uus leping uutel tingimustel teise osakonnaga, selle asemel, et enne kehtestamist juba välja selgitada eeldatav DP realiseerimise soov ja aeg ning sõnastada konkreetsed kohustused.

Linnana peame tagama, et kulude kandmiseks sõlmitavad kokkulepped oleksid arendusega otseselt seotud ning õiglaselt ja mõistlikult seotud arenduse mahu ja tüübiga. Selliste rajatiste, mille olemasolust ei sõltu planeeringulahenduse elluviidavus, väljaehitamise nõudmine lubatav ei ole.

Kui rajatised on konkreetse arendusega seotud, siis rakendame üldreeglit: planeeringu elluviimisega ei kaasne Tartu linnale kohustust detailplaneeringukohase avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ning nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste sh sademeveekanalisatsiooni (edaspidi avalikud rajatised) väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

Keerulisemad on olukorrad, kus on vajalik rajatised välja ehitada laiema ala teenindamiseks ning kogu ulatuses kohustuse panemine arendajale ei oleks proportsionaalne arvestades maksumust,

arenduse mahtu, teiste arendajate olemasolu jms asjaolusid. Siis on vajalik hinnata ka linna võimalusi ja kohustusi kulude kandmisel, sh kas vastavateks kuludeks on eelarvestrateegias raha kavandatud.

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

Näitena oleme toonud Ravila tänava piirkonna arendusala, mis kõik ootavad Ravila tänava väljaehitamist. Kuna linnal ei ole selleks raha olnud ja ka arendaja ei ole pidanud võimalikuks Ravila tänavat vajalikus lõigus välja ehitada, on üks planeering jäänud ootele: Ravila tn 69, 71 ja 73 kruntide detailplaneering.

Üldjuhul on saadud ka kokkuleppele selles, et tänavad ehitatakse arendaja poolt välja ja antakse seejärel tasuta linna omandisse. Selles osas on aga hetkel seiskunud 2 detailplaneeringu kehtestamist: Aruküla tee 34 krundi osa detailplaneering ning Ilmatsalu küla Leetsi maaüksuse detailplaneering.

Linna senine osalus rajatiste väljaehitamisel on olnud seotud vaid linna enda arendustega või on tegemist olnud varem kui 5 a tagasi kehtestatud planeeringutega. Viimasel ajal pigem ei ole planeeringutes kokku lepitud linna osalemist kulude kandmises.



Esimees

Esitab: **linnaalitsus, 26.09.2024 istungi protokoll nr 79**

Ettekandja: **Elo Kiivet**