



TRANSPORDIAMET

Liis Neemre  
LRY OÜ  
liisneemre@gmail.com

Meie 11.07.2025 nr 8-3/23-028/8086-12

### **Jõe kinnisasjast välja jagatud maaeralduse omandamismenetluse jätkamisest**

Austatud pr Neemre

Transpordiamet alustas 11.04.2023 kirjaga nr 8-3/23-028/8086-1 kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (edaspidi *KAHOS*) alusel menetlust LRY OÜ (registrikood 16370242) omandis olevast **Jõe kinnisasjast** (Tähtvere küla, Tartu linn, Tartu maakond, kinnistu registriosa nr 1465204, katastriüksuse tunnus 83101:003:0449, pindalaga 5,17 ha) ligikaudu 18 667 m<sup>2</sup> suuruse maaeralduse omandamiseks. Tänapäevaks on riigi poolt ostetav transpordimaa Jõe kinnisasjast välja jagatud ning moodustatud eraldiseisev **3 Jõhvi-Tartu-Valga tee** katastriüksus (**katastritunnus 79301:001:1395, pindala 19 124 m<sup>2</sup>**).

Äralõige on vajalik Roadplan OÜ poolt koostatud eelprojekti nr 20085-3 „Tartu põhjapoolse ümbersõidu eelprojekt“ osaliseks elluviimiseks, mida kavandatakse koos riigitee 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa Kardla-Tartu lõigu ümberehitamisega.

Peale pikalt kestnud läbirääkimisi nõustus LRY OÜ Transpordiameti poolt 17.05.2024 kirjaga nr 8-3/23-028/8086-10 tehtud pakkumisega, mis tugines Pindi Kinnisvara OÜ 13.05.2024 täiendatud hindamisaruandele. Kuna LRY OÜ antud nõustumuse üheks tingimuseks oli, et riigile võõrandatavale kinnisasjale seatakse maaeralduse omandamise lepinguga samaaegselt ka Põhja-Jõe kinnisasja (katastriüksuse tunnus 79301:001:1394) igakordse omaniku kasuks juurdepääsu servituuti, siis kooskõlastati lisaks ka teeservituudi tingimused.

Kuna KAHOS § 3 lõike 1 punkti 1 kohaselt otsustab valdkonna eest vastutav minister riigi huvi korral kinnisasja omandamise kokkuleppemenetluses, kui kinnisasja väärtus on suurem kui 50-kordne Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta keskmine brutokuupalk ja ülalnimetatud kinnisasja osa omandamise hind kujunes niivõrd kõrgeks, valmistas Transpordiamet ette Jõe kinnistu koosseisu kuuluva 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee katastriüksuse omandamiseks ministri käskkirja eelnõu ning edastas selle Kliimaministeeriumile 21.08.2024 kirjaga nr 8-3/23-028/14450-1.

Kliimaministeeriumist saabus Transpordiametile 10.07.2025 kiri nr 5-10/24/3964-2, milles

teavitati, et Transpordiameti 21.08.2024 saadetud taotlus omandamise otsuse tegemiseks tagastatakse ning omandamise menetluse jätkamiseks paluti Transpordiametil tellida Jõe kinnisasjast välja jagatud transpordimaale uus hindamisaruanne. Põhjusena on kirjas välja toodud, et Tartu Linnavolikogu 07.10.2021 otsusega nr 373 on kehtestatud Tartu linna üldplaneering 2040+, milles on näidatud Transpordiameti kavandatud tee üle Jõe kinnisasja ning kuna kinnistusraamatust nähtub, et LRY OÜ sai Jõe kinnisasja omanikuks 16.12.2021 kinnistamisavalduse alusel 22.12.2021 ehk peale üldplaneeringu kehtestamist, pidi maaomanik olema teadlik Jõe kinnisasja osale kavandatava tee-ehitusega seotud piirangutest ning sellest, et sinna konkreetse asukohta elamuid arendada ei saa. Seega on leitud, et Jõe kinnisasja peaks hindama kui maatulundusmaa sihtotstarbega kinnisasja. Täpsemad selgitused ja põhjendused on nähtavad kirja lisas olevas Kliimaministeeriumi vastuses.

Sellest tulenevalt teavitame Teid, et Transpordiamet tellib menetluse jätkamiseks uue hindamisaruande, kus on ülaltoodud asjaoludega arvestatud ning teeme Teile edasise menetluse käigus pakkumuse, määrates tähtaja pakkumusega nõustumiseks või vastuväidete esitamiseks.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Sülvi Seppel-Hüvonen  
juhataja  
maade osakond

Lisa: Kliimaministeeriumi 10.07.2025 kiri nr 5-10/24/3964-2

Riin Kodu  
59822504, Riin.Kodu@transpordiamet.ee