



Riigi Kinnisvara Aktsiaselts

Teie 12.06.2026

Meie 21.08.2026 nr 9-3.2/DP-21-029

Rahandusminister Jürgen Ligi
Rahandusministeerium
Suur-Ameerika 1
10129 TALLINN

Narva mnt 2a kinnistuga seonduv Holmi kvartali detailplaneeringus

Olete oma [08.06.2026 kirjaga nr KPJ-21/2026-133](#) Tartu linnale teada andnud, et ei pea võimalikuks ega otstarbekaks Tartu linnas asuva Narva mnt 2a kinnistuga seotud menetluses oleva Holmi kvartali detailplaneeringus moodustatava pos 5 tähistatud kinnistu tasuta üleandmist linnale. Leiate, et kinnistu on oluline selleks, et kindlustada detailplaneeringus moodustatava pos 3 kinnistu optimaalne turuväärtus tulevikus. Riigi Kinnisvara AS ettepanek on Narva mnt 2a krundist eraldi roheala krunti mitte moodustada.

Pakute haljasala avaliku kasutuse tagamiseks lahenduseks tasuta isikliku kasutusõiguse seadmist pos 5 moodustatavale kinnistule tähtajaga 15 aastat tulenevalt üldplaneeringu ajahorisondist. Leiate, et Tartu linna kasuks seatava isikliku kasutusõiguse alusel on tagatud haljasala avalik kasutus ja Tartu linna poolse heakorra kohustuse täitmine, sarnaselt näiteks ka moodustatava pos 3 kinnistule ulatuvate kõnniteede avalikku kasutusse andmisega.

Mh annate teada, et olete valmis tasuta üle andma tulevikus kõnniteena kasutatava osa moodustatavast pos 4 kinnistust, mis tekib Narva mnt 2a kinnistu arvelt ning jääb pos 3 kinnistu ja Narva mnt 2e kinnistu vahele.

Linnavalitsus arutas Teie ettepanekut ja annab järgnevalt oma seisukoha.

1. Haljasala krundi moodustamine

Tartu linna üldplaneeringus on Holmi kvartalis asuv Narva mnt 2a krundi juhtotstarve *ca* pooles ulatuses ühiskondlike ehitiste maa ja pooles ulatuses roheala.

Vastavalt maakatastriseaduse § 18 lõike 1 punktile 3 määratakse ehitist teenindavale katastriüksusele kogu ulatuses ehitise kasutamise otstarbest tulenev sihtotstarve ehitise tegeliku kasutuse alusel. Vastavalt § 18¹ lõike 12 punktile 2 on üldkasutatav maa avalikult kasutatav, üldjuhul hooneteta maa, millel võivad paikneda üksnes abihooned, sealhulgas haljasala ja pargi maa, supelranna maa, rahvapeo- ja kokkutulekuväljaku maa, lautri maa, laste mänguväljaku maa, spordiplatsi ja terviseraja maa ning kalmistu maa.

Eelnevale tuginedes, ei saa krundi kasutamise sihtotstarve olla samal ajal nii ühiskondlike ehitiste maa kui ka üldkasutatav maa (roheala), seega Narva mnt 2a krundist tuleb moodustada eraldi üldkasutatava maa krunt, et taga kooskõla üldplaneeringuga ja täita detailplaneeringu algamisel sätestatud eesmärged.

2. Haljasala avaliku kasutuse tagamine

Tartu linna senise praktika kohaselt moodustatakse üldplaneeringuga määratud avalikest rohealadest eraldi krundid, mis antakse tasuta üle linnale. Lisaks on planeeringu algamise otsuse p 3.4.1 fikseeritud, et säilivad pargialad tuleb rekonstrueerida terviklikuks ja atraktiivseks avalikuks puhkealaks.

Holmi kvartalis paiknev roheala (üldplaneeringu arhitektuuriüksuses nimetatud Holmi park) on kesklinna rohe- ja puhkevõrgustiku oluline osa ning tegemist on avalikkuse poolt aktiivselt kasutatava puhkealaga, alal asub ka nn Jaapani kirsiaed, kuhu on istutatud Jaapani saatkonna 1990-datel kingitud kirsipuud. Ka arhitektuurivõistluse ja selle alusel koostatud detailplaneeringu lahenduse kesksel kohal on avalik roheala, mis jääb jõe ja hoonestatud alade vahele.

Koostatavas detailplaneeringus on linna üldplaneeringule tuginedes lubatud krundile Pos 3 vaid ühiskondlikud hooned ja Pos 5 haljasala. Linnale jääb sellest lähtudes arusaamatuks argumentatsioon, mille alusel Pos 5 krundi optimaalsest turuväärtuse säilitamisest räägitakse. Üldplaneering kehtib kuni seda ei ole muudetud. Detailplaneeringul ei ole ajalist piirangut, v.a alates 01.01.2027. a kehtestatud detailplaneeringud, mida ei ole ellu viidud 10 aasta jooksul (pikendamise võimalusega 5 aastat). Planeeringud, mida on asutud ellu viima, kehtivad ka edaspidi tähtajatult.

Detailplaneeringuga tuleb tagada üldplaneeringu elluviimine ning nn Holmi park määrata avalikult kasutatavaks. Linn on seisukohal, et servituudi puhul ei ole linnal lõpplikku ja pikaajaliselt toimivat kindlust, et kinnistu avalik kasutus oleks tagatud. RKAS poolt pakutud tähtajalise kokkuleppega ei saa tagada üldplaneeringu eesmärki Holmi pargi avaliku kasutuse tagamiseks. Ala avalik kasutus peab olema tagatud pikaajaliselt ja õiguslikult siduvalt.

Toome ka välja, et KAHOS kohaselt on kinnisasja omandamine lubatud maaomaniku nõusolekuta puhkepargi rajamiseks ja kehtestatud detailplaneeringu terviklahenduse elluviimiseks avalikes huvides, kui eesmärk ei ole saavutatav kinnisasja omandamata. Kinnisasja omanik võib taotleda talle kuuluva kinnisasja omandamist riigi või kohaliku omavalitsuse üksuse poolt õiglase ja kohese tasu eest, kui kehtestatud avalik-õiguslikud kitsendused ei võimalda kinnisasja kasutada vastavalt senisele sihtotstarbele. Käesoleval juhul senist otstarvet planeeringuga ei muudeta. Seega on põhjendatud maa võõrandamine tasuta.

Tuginedes eelnevale on Tartu Linnavalitsus seisukohal, et Holmi kvartali detailplaneeringu edasisel koostamisel tuleb lähtuda vajadusest moodustatava pos 5 avaliku roheala avaliku kasutuse tagamiseks anda maa tasuta üle Tartu linnale.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kertu Vuks

Abilinnapea

Koopia: Riigiarhitekt Tõnis Arjus

Maa- ja Ruumiamet

Janne Schasmin

736 1261 Janne.Schasmin@tartu.ee