



Allan Ladva  
Transpordiamet  
Valge tn 4  
11413 LASNAMÄE LINNAOSA,  
TALLINN, HARJU MAAKOND

Teie 29.07.2024  
Meie 30.08.2024 nr 9-6.2/10893

**Seisukoht Tartu linna Mari ja Tamme-Sahkari  
kinnisasjade kasutamise võimaluste kohta**

Olete saatnud linnavalitsuse ruumiloome osakonnale Tamme-Sahkari (registriosa nr 23535750, katastritunnus 83101:003:0550, pindala 31 210 m<sup>2</sup>) ja Mari (registriosa nr 2614004, katastritunnus 83101:003:0166, pindala 29 645m<sup>2</sup>) kinnisasjade kohta päringu.

Transpordiamet omandas nimetatud kinnistud tervikuna riigitee 2 (E263) Tallinn–Tartu–Võru–Luhamaa km 170,5-178,7 asuva Kardla-Tartu lõigu ehitamiseks ja teenindamiseks, kuid käesolevaks ajaks on tehniliselt vajaliku maa-ala vajadust tee projektlahenduses täpsustatud ja selle tõttu on kinnisasjade vajaliku maaeralduse pindalad oluliselt vähenenud. Vastavalt KAHOS § 36 lg 1 on kinnisasja endisel omanikul õigus nõuda talle kuulunud kinnisasja tagastamist, kui kinnisasja omandaja või tema õigusjärglane ei kasuta omandatud kinnisasja omandamise eesmärgi kohaselt.

Kinnisasja omanike poole pöördumiseks soovite linnalt eelinfot võimalike tagastatavate maaeraldiste kasutamise ja arendamise võimaluste kohta. Kirjale lisatud jooniste kohaselt on Mari kinnistu maaeraldise pindala 9345 m<sup>2</sup> ning Tamme-Sahkari maaeraldiste pindalad 11087 m<sup>2</sup> ja 7847 m<sup>2</sup>. Täpsemalt soovite teada, mis tingimused või piirangud rakenduvad eelnimetatud kinnistuosade arendamisel, sh ligipääsude rajamisel ja hoonestamisel.

Tamme-Sahkari maaeraldiste ehitusõiguse määramisel lähtub linn Tartu linna üldplaneeringuga määratud ehitusõigusest ja detailplaneeringu koostamise kohustusest. Maa-ala juhtotstarve üldplaneeringus on ärihoone maa-ala (Ä), mis võimaldab püstitada Kuresalu kompaktse asustuse arengualale, suure liiklussagedusega riigimaantee naabrusesse sobivaid kaubandus-, teenindus-, toitlustus-, büroo- jm ärihooneid. Kruntide moodustamiseks ja ehitusõiguse määramiseks tuleb alale koostada detailplaneering.

Mari kinnistule on üldplaneeringuga kavandatud ulatuslik liiklussõlm. Lisaks tee ja tänava maa-alale (LT) on kinnistu juhtotstarveteks määratud kaitsemetsa maa-ala (MK), haljasala maa (H) ja maalise asustusega maa-ala (MA), kuhu üldjuhul on lubatud ehitada hajaasustuse põhimõttel. Kardla-Tartu lõigu teeprojektiga on Mari kinnistu maakasutust täpsustatud, teekoridori on nihutatud kinnistu põhjapoolsele servaalale, mistõttu liiklussõlme ja riigimaantee vahel asuvat ligi hektari suurust maa-ala (MA) on võimalik varasema krundijaotusega võrreldes otstarbekamalt kasutada sh hoonestada. Üldplaneeringu [ptk 10.1](#) kohaselt kitsendab Mari kinnistut paiknemine väärtuslikul põllumajandusmaal. Teeprojekti elluviimisel Mari kinnistule, sh kirjas osutatud Mari kinnistu maaeraldisele väärtusliku põllumajandusmaa kitsendused ei rakendu, sest liiklussõlme ehitamisega väheneb põllumassiivi pindala väiksemaks kui kaks hektarit (mis on vähim

väärtusliku põllumajandusmaa määramiseks vajalik pindala) ning põllumaa harimine muutub seal raskeks või koguni võimatuks. Seega ehitamine Mari kinnistust moodustatavale maaeraldisele on võimalik. Ehitustingimused täpsustatakse vastavalt ehitusõiguse taotlusele kas projekteerimistingimustega või detailplaneeringuga.

Transpordiameti päringus esitatud kolme kinnistuosa (maaeraldise) hoonestamisel on oluliseks eelduseks ühendusteade olemasolu riigimaateega. Ametilt 23.08.2024 saadud täpsustavas kirjas on näidatud Mari ja Tamme-Sahkari kinnisasjadest moodustatavate maatükkide juurdepääsude ligikaudsed asukohad. Mahasõitude/juurdepääsude täpsemad asukohad määrab amet maatükkidele projekteerimistingimuste taotlemisel või detailplaneeringute koostamisel.

Kokkuvõtteks - linna üldplaneeringu kohaselt saab kõikidele moodustatavatele maaeraldistele ehitada ja Transpordiametilt saadud teabe alusel on maaeraldistele tagatud ühendus riigimaateega, ent täpsemate tingimuste saamiseks tuleb küsida ja koostada projekteerimistingimused või esitada taotlus alale detailplaneeringu koostamiseks.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Kertu Vuks  
Juhataja

Tiiu Tuuga  
736 1259 Tiiu.Tuuga@tartu.ee