



Transpordiamet

Teie 27.02.2024 nr 8-3/23-002/3352-1
Meie 01.04.2024 nr 9-3.2/03248

**Vastus päringule Tartu linnas paiknevate
kinnistute võimaliku hoonestusala kohta**

Transpordiametis on käimas Vesiroosi tee 2 (registriosa nr 1343104) kinnistust moodustatava ärälõike/kinnistuosa avalikes huvides omandamise protsess. Tartu linn on 20.10.2023 vastanud kinnisvarahindaja Grete Laanmetsa päringule Tartu linna Tähtvere küla Vesiroosi tee 2 ja Laeva metskond 39 kinnistute maakasutuse ja võimaliku ehitusõiguse kohta, milles oleme lähtunud 2021. aastal kehtestatud Tartu linna üldplaneeringust.

Sellest tulenevalt olete pöördunud linna poole sooviga täpsustada Vesiroosi tee 2 kinnistu maakasutustingimusi. Kuna ärälõiget soovitakse hinnata vahetamise eesmärgil ja vahetusmaana planeeritakse kasutada kinnisasja aadressil Laeva metskond 39 (registriosa nr 14603050), siis palute ühtlasi teavet Laeva metskond 39 maakasutuse kohta.

Oma päringus olete märkinud järgmist: „Kuna Laeva metskond 39 kinnisasjast eraldatav maaüksus liidetakse Vesiroosi tee 2 kinnisasjaga, siis hakkab ka Laeva metskond 39 kinnisasjast eraldatav maaüksus Vesiroosi tee 2 koosseisus olema väikeelamumaa sihtotstarbega“ ning soovinud linnalt seisukohta, kuidas muutub Vesiroosi tee 2 kinnisasja hoonestusala liidetava ärälõike tõttu. Oma kirjas palute linnal üle täpsustada, kas ja millised on Vesiroosi tee 2 arendusvõimalused arvestades Vesiroosi tee 2 kinnisasjal paiknevat hoonestust, õueala, kehtivaid kitsendusi (eelkõige avalikult kasutatava tee kaitsevöönd) ning üldplaneeringust tulenevaid tingimusi sh müra vähendamise meetmeid.

Linn on seisukohal, et kavandatav maakorraldustoiming, mille tulemusena Laeva metskond 39 kinnistust eraldatav maatükk liidetakse Vesiroosi tee 2 kinnistuosaga ja moodustatavale katastriüksusele määratakse väikeelamumaa sihtotstarve, ei ole linna üldplaneeringuga kooskõlas.

Kehtiva üldplaneeringuga on Laeva metskond 39 kinnistu juhtotstarbeks määratud puhkemets (MP), kuhu ei ole lubatud ehitada hooneid ega moodustada hoonestamise eesmärgil krunte (üldplaneering [p 11.2.8](#)). Seega üldplaneering ei võimalda riigimetsast moodustatavale katastriüksusele määrata elamumaa sihtotstarvet ega kavandad sinna hoonestusala.

Selleks, et viia Vesiroosi tee 2 kinnistuga läbi ameti poolt kirjeldatud kinnisasja osade vahetamise maakorraldustoimingut, on kohane määrata liidetava Laeva metskond 39 kinnistuosa sihtotstarbeks MaaKatS § 18¹ lg 12 p 2 üldkasutatav maa. Selle tulemusena saab moodustataval Vesiroosi tee 2 katastriüksusel olla samaaegselt elamumaa ja üldkasutatava maa sihtotstarve, mis vastab üldplaneeringule. Seega liidetav ärälõige hoonestusala ei suurenda, kuna Vesiroosi tee 2 kinnisasjaga liidetavale metsaga kinnistuosale hooneid ehitada ei saa. Hoonestusala saab kavandada olemasoleva Vesiroosi tee 2 katastriüksuse maa-alale.

Linn on oma varasemas kirjas vastanud, et elamumaa juhtotstarbega Vesiroosi tee 2 kinnistu maakasutuse ja ehitamise tingimused on määratud üldplaneeringu [ptk-s 1.3 arhitektuuriüksus TÄH5](#). Planeeringuga piirkonnale seatud tingimuste kohaselt peab alal säilima kõrghaljastatud, madalhoonestusega keskkond, kus järgitakse vabaplaneeringulist hoonestusstruktuuri koos väljakujunenud hoonetevahelise kaugusega.

Kuna riigimaantee laiendamise tõttu kaob osa ca 50 m laiusest tihedast metsaribast, mis kaitses Vesiroosi tee 2 kinnistu elamut ja selle õueala müra eest, siis tuleb tee ehitajal rajada kinnistu kaitseks täiendav müratõke. Vesiroosi tee 2 hoonestatud kinnistul tuleb tagada müranormidest kinnipidamine, seega on võimaliku uue elamu rajamine müratõkke taha lubatav ja üldplaneeringuga kooskõlas (150 m piirang ei kohaldu).

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Merlin Oja
juhataja

Koopia: Maarja.Virks@maaamet.ee; Toomas.Haas@rmk.ee

Tiiu Tuuga
736 1259 Tiiu.Tuuga@tartu.ee