



TRANSPORDIAMET

Tartu Linnavalitsus
lv@raad.tartu.ee
Raekoja plats 1a
50089, Tartu, Tartu maakond

Meie 27.02.2024 nr 8-3/23-002/3352-1

**Päring Tartu linna territooriumil paikneva
võimaliku hoonestusala kohta**

Transpordiamet on teostamas maade omandamist riikliku tähtsusega taristu arendamiseks riigitee 2 (E263) Tallinn–Tartu–Võru–Luhamaa Kardla–Tartu lõigul, objekti realiseerimine sõltub otseselt maade omandamisest, sh. konkreetsete kaasuste menetlemise operatiivsusest.

Pöördume Teie poole seoses kinnistust, aadressiga Vesiroosi tee 2, Tähtvere küla, Tartu linn, Tartu maakond (registriosa nr 1343104), tehtava äralõike küsimusega avalikes huvides omandamise protsessis.

Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 4 lõige 1 punkt 7 alusel on koostamisel kinnisasjast tehtava äralõike hariliku väärtuse hindamine. Kusjuures antud juhul toimub äralõike hindamine vahetamise eesmärgil, vahetusmaana planeeritakse kasutada aadressil Laeva metskond 39, Tähtvere küla, Tartu linn, Tartu maakond paiknevat kinnisasja (registriosa nr 14603050).

Hindamisel arvestatakse Tartu linna üldplaneeringuga, mis kehtestati Tartu LVK 07.10.2021 määrusega nr 373. Üldplaneeringu järgselt paikneb Vesiroosi tee 2 väikeelamu maa-alal (EV) ning Laeva metskond 39 puhkemetsa (PM) maa-alal. Varasemalt (20. oktoobril 2023 vastasite 29. septembril 2023 edastatud päringule) töite hinnangu koostajale Lahe Kinnisvara Lõuna Eesti OÜ hindajale Grete Laanmetsale välja, et Laeva metskond 39 kinnistu osal ei ole lubatud krunte hoonestamise eesmärgil moodustada ning Vesiroosi tee 2 kinnistul on teoreetiliselt võimalik moodustada 2000 m² – 6000 m² krunte hoonestamise eesmärgil.

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. Sellest tulenevalt soovime:

- 1) Teie seisukohta, kuidas muutub Vesiroosi tee 2 kinnisasja hoonestusala liidetava äralõike tõttu.
- 2) Samuti palume üle täpsustada, võttes arvesse Vesiroosi tee 2 kinnisasjal paiknevat hoonestust, õueala, kehtivaid kitsendusi (eelkõige avalikult kasutatava tee kaitsevöönd)

ning üldplaneeringust tulenevaid tingimusi (Tartu üldplaneering 2040+ seletuskirja ptk 1.6 kohaselt - "Väljaspool asulaid seni hoonestamata aladel uute müratundlike alade (elamu, ühiskondlikud alad jms) planeerimisel on soovitatav hooned paigutada maanteest järgmistele kaugustele: 1.6.1. Põhimaantee nr 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa ääres vähemalt 150 m kaugusele. 1.6.5. Uute müratundlike alade planeerimisel maanteede läheduses (eelkõige eespool toodud müratsoonides) tuleb arendajal tellida mürauuring ning vajadusel näha ette müra vähendamise meetmed (tagada vastavus normidega)), kas ja millised on Vesiroosi tee 2 arendusvõimalused.

Järgnevalt on toodud põhimõtteline skeem, kus punase pidevjoonega on märgitud Vesiroosi tee 2 kinnisasja uus ligikaudne piir (mille osas palume välja tuua võimaliku hoonestusala), kui Vesiroosi tee 2 kinnisasjale liidetakse Laeva metskond 39 kinnisasjast eemaldatav vahetusmaa:



Skeem nr 2. Allikas: Maa-amet

Järgnevalt on näha kitsendused (avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, kus arendustegevust ei saa toimuda) ning näidatud kaugus maanteest 150m kaugusele (kuhu ei ole ÜP kohaselt soovitatav uusi hooned paigutada) ning selle valguses palume täpsustada, kas ja millises ulatuses oleks võimalik olemasolevates piirides Vesiroosi tee 2 kinnisasja uu(te) hoone(te)ga hoonestada.

