



MAA-AMET

Transpordiamet  
info@transpordiamet.ee

Teie 11.01.2024 nr 8-4/24/21719-3

Meie 06.02.2024 nr 7-2/22/16311-4

### **Riigivara vahetamisest avalikul eesmärgil (Tõnise, Männiku tn 14)**

Teatasite 11.01.2024 kirjaga nr 8-4/24/21719-3, et Transpordiamet sõlmis INF INFRA OÜ-ga 16.11.2023 lepingu „Pärnu linnas Sindi-Lodja silla projekteerimine ja ehitamine koos juurdepääsuteedega“. Silla uuele trassile rajamisega, riigiteel 59 Pärnu-Tori, on vajadus võõrandada maad munitsipaalomandist. Pärnu maakonnas Pärnu linnas Paikuse alevikus Jõe paremal kaldal asuv Keraamika tn 1 kinnistu (katastritunnus 56801:001:0244, pindala 9545 m<sup>2</sup>, sihtotstarve ärimaa 100%), kuhu on plaanitud uue silla asukoht, kuulub Pärnu linnale. Pärnu linn on Keraamika tn 1 kinnisasja omandanud 29.11.2022 vahetamistehinguga. Pärnu linn avaldas soovi vahetada kinnisasi Pärnu maakonnas Pärnu linnas Paikuse alevikus asuva riigile kuuluva Tõnise kinnisasja (katastritunnus 56801:001:1380, pindala 11 487 m<sup>2</sup>, sihtotstarve maatulundusmaa 100%) vastu. Transpordiamet pakub alternatiivina välja ka Pärnu maakonnas Pärnu linnas Paikuse alevikus asuvat Männiku tn 14 kinnisasja (katastritunnus 56801:001:1379, pindala 10 000 m<sup>2</sup>, sihtotstarve maatulundusmaa 100%).

Soovite Maa-ameti arvamust, kas on võimalik läbi viia Tõnise ja Männiku tn 14 kinnisasjade vahetusprotsess vastavalt kinnisasja avalikes huvides omandamise seadusele (edaspidi KAHOS).

KAHOS-e § 24 lõike 3 kohaselt saab vahetada sarnases turupiirkonnas paiknevaid ja ühesuguse sihtotstarbega katastriüksusi, kuid erandina võib vahetada erineva sihtotstarbega katastriüksusi, kui vahetusmaa maa-ala üldplaneeringus kavandatud perspektiivne maakasutuse juhtotstarve vastab vahetatava katastriüksuse sihtotstarbele.

Keraamika tn 1 katastriüksuse sihtotstarve on ärimaa, kuid Tõnise ja Männiku tn 14 katastriüksuste sihtotstarve on maatulundusmaa. Kuna riigile kuuluvate katastriüksuste sihtotstarbed ei ole samad mis Keraamika tn 1 katastriüksusel, siis tuleb vaadata üldplaneeringus kavandatud perspektiivset maakasutuse juhtotstarvet. Tõnise ja Männiku tn 14 katastriüksused asuvad endise Paikuse valla territooriumil. Haldusreformi käigus ühinesid Audru, Paikuse ja Tõstamaa vald ning Pärnu linn ja moodustus uus omavalitsusüksus Pärnu linn. Kuni uue, kogu ühinenud omavalitsuse territooriumi hõlmava üldplaneeringu kehtestamiseni, kehtivad Pärnu linnas ühinenud valdade senised üldplaneeringud, antud katastriüksustel Paikuse osavalla üldplaneering. Paikuse osavalla üldplaneeringus on Tõnise katastriüksuse perspektiivne maakasutuse juhtotstarve osaliselt reserveeritud elamualaks ja osaliselt kompensatsioonialaks ja Männiku tn 14 katastriüksuse juhtotstarve reserveeritud elamualaks. Eelnevast tulenevalt ei vasta taotletava vahetusmaa üldplaneeringus kavandatud perspektiivne maakasutuse juhtotstarve Keraamika tn 1

katastriüksuse sihtotstarbele ja seega ei ole hetkel võimalik kaaluda Tõnise ja Männiku tn 14 kinnisasjade vahetusmaaks andmist Keraamika tn 1 kinnisasja vastu.

Paikuse osavalla üldplaneeringu kohaselt on Keraamika tn 1 kinnisasi reserveeritud segahoonestusalaks (mitmekülgse tegevusega, peamiselt äri- ja väiketootmise ehitiste ja neid teenindava infrastruktuuride ehitamiseks ettenähtud maa-alad). Keraamika tn 1 kinnisasja osas kehtib 2007. aastal kehtestatud Keraamika tn 1 ja Lehe katastriüksuse ühe osa ning selle lähiümbruse maa-ala detailplaneering, millega on Keraamika tn 1 katastriüksus kavandatud ajutise ärimaa krundina liitmiseks Keraamika tn 3 kinnisasjaga, et moodustada 90% ärimaa ja 10% ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega krunt pos 3. Pärnu Linnavolikogu 16.11.2023 otsusega nr 47 algatati Paikuse alevis Keraamika tn 3 kinnistu detailplaneeringu koostamine, mille eesmärk on Keraamika tn 3 kinnistule ehitusõiguse andmine kuni kolme kuni 12 meetri kõrguse kortermaja ehitamiseks. Arvestades uue silla rajamise kavandamist ja Keraamika tn 3 kinnisasjale algatatud detailplaneeringu eesmärki, siis ei ole Maa-ameti hinnangul Keraamika tn 1 kinnistu osas kehtiva detailplaneeringu realiseerimine enam tõenäoline. Seega oleks Pärnu Linnavalitsusel mõistlik kaaluda Keraamika tn 1 ja Lehe katastriüksuse ühe osa ning selle lähiümbruse maa-ala detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist Keraamika tn 1 kinnisasja osas ning seejärel Keraamika tn 1 katastriüksuse sihtotstarbe muutmist selliselt, et oleks võimalik pakkuda soovitud vahetusmaid.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Maritta Mägi  
peadirektori asetäitja

Teadmiseks: Kalev.Repp@transpordiamet.ee

Kätlin Jõgiste  
5693 3268 katlin.jogiste@maaamet.ee