**Transpordiamet**

Valge 4, 11413 Tallinn

*kontakt: maade projektijuht Riin Kodu,* *riin.kodu@transpordiamet.ee*

Teie 11.04.2023 nr 8-3/23-028/8086-1

Meie 19.05.2023 nr 002

**Vastuskiri Teie 11.04.2023 teatele Jõe kinnisasja osa omandamise menetluse algatamise kohta**

Tartus, 19.05.2023

Seoses Teie kirjas kirjeldatud Tartu põhjapoolse ümbersõidu ehitamiseks (vastavalt eelprojektile) maa võõrandamise vajadusega kinnisasjast Jõe (katastritunnusega 83101:003:0449) esitan siinkohal kinnisasja omaniku LRY OÜ (registrikood 16370242) täiendava seisukoha ja alternatiivse ettepaneku:

**Kinnistuomanik LRY OÜ (registrikood 16370242) täiendatud seisukoht:**

* Teie 06.01.2023 teatele lisatud krundijaotusplaani kohaselt ei ole kinnisasjast äralõike tegemise järgselt võimalik äralõikest põhja suunas jäävale kinnistuosale tagada juurdepääsu avalikult kasutatavalt teelt (kinnisasja edelanurgas asuv Piibu tee T1 transpordimaa sihtotstarbega maaüksus). Teie 11.04.2023 kirjas esitatud viide, et „projekti järgi on juurdepääs Jõe kinnistu põhjapoolsele osale võimalik tagada uue kavandatava silla alt“, osundab vajadusele rajada kinnistuomanikule alles jääva kõnealuse kinnistuosani tee, mis vastaks tingimusele „avalikult kasutatav tee“. Sarnane lahendus eeldab kinnistuosa võõrandamise järgselt eraomandis oleva kinnisasjani viiva juurdepääsutee rajamist riigimaale, projektlahenduse muudab veel omakorda keerukamaks juurdepääsutee ristumine Tartu põhjapoolse ümbersõidu eelprojekti kohase kergliiklusteega jm. Võttes lisaks arvesse, et tegemist on hajaasustusega piirkonnas asuva kinnisasjaga, mis on maa-alal kehtiva üldplaneeringu kohaselt maalise asustuse piirkonnas, ei saa sellise juurdepääsutee rajamist pidada maakasutuse funktsionaalsuse ega vajaliku rahalise ressursikulu seisukohast otstarbekaks.
* Jõe kinnisasja kogupindala ja kuju muutub kavandatava kinnistuosa võõrandamise tulemusena sellisel määral, et äralõikest alles jääva põhjapoolse kinnistuosa perspektiivne arendus ei ole ka juurdepääsu muul viisil lahendamise korral kehtiva Tartu linna üldplaneeringu 2040+ kohaselt omanikule allesjääva maa-ala pindalast tulenevalt parima võimaliku efektiivsusega teostatav, sest Jõe kinnisasi asub kehtiva Tartu linna üldplaneeringus 2040+ määratletud Vorbuse küla asustusüksuses VOR1, millises kehtestatud ehitustingimuste kohaselt peab lisaks planeeringus sätestatud krundi minimaalsele suurusele tagama krundile ehitamisel ka hajaasustuse printsiipide ja juurdepääsu võimalikkuse. Võttes arvesse Tartu põhjapoolse ümbersõidu projekteerimise ja väljaehitamise ajakava määratlematust ei saa seetõttu mõistlikult eeldada, et kinnistuomanikule alles jääva Jõe kinnisasja põhjapoolse kinnistuosa efektiivne kasutamine (e sh ka ehitusõiguse saavutamiseks vajalike menetlustoimingute läbiviimine) oleks lähiperspektiivis takistusteta realiseeritav.

Teie 11.04.2023 selgitate, et kinnistuomaniku 13.01.2023 esitatud ettepanekus nimetatud vahetusmaa osas on Teil esmalt Jaanipõllu kinnisasja (katastritunnus 79301:001:0430) valitsejaga koostöös vajalik välja selgitada vahetuseks sobiliku maatüki välja jagamise võimalikkus. Võttes arvesse, et nimetatud toimingu läbiviimiseks kuluv aeg on käesoleval ajal määramatu ning kirjeldatud vahetusmaa välja jagamine Jaanipõllu kinnisasjast ei pruugi erinevatel põhjustel ka võimalikuks osutuda, on LRY OÜ omalt poolt otsinud alternatiive võimaliku vahetusmaa osas. Alternatiivina oleks LRY OÜ hinnangul otstarbekas leida vahetusmaaks selline maaüksus, mis asuks samas piirkonnas, oleks sarnaste parameetritega (sh juurdepääsu osas) ning millise puhul ei oleks ka maakorraldustoimingute läbiviimine vajalik.

Eeltoodust tulenevalt **teeb kinnistuomanik LRY OÜ (registrikood 16370242) 13.01.2023 esitatule lisaks alternatiivse ettepaneku**:

Jõe kinnisasjast äralõike võõrandamise eest rahalise hüvitise maksmise asemel asendada Teie kirja lisaks oleval krundijaotuskaval äralõikena (ka maaeralduse ulatus) tähistatud maa-ala ja sellest põhja suunas jääv ülalkirjeldatud efektiivsest kasutusest välja langev kinnisasja koosseisus olev maa-ala kogupindalaga kokku ca 3,9 ha Jõe kinnisasjaga külgneva, käesoleval ajal riigile kuuluva Eino kinnisasjaga (katastritunnusega 79301:001:0332), mis on maa sihtotstarbe ja füüsiliste parameetrite osas (sh olemasolev juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt) Jõe kinnisasja omaniku poolt riigile vahetuseks antava maa-alaga sarnane. Maaüksuste pindalade erinevusest tuleneva võimaliku väärtuste vahe on LRY OÜ vajadusel valmis ka riigile hüvitama.

Lugupidamisega,

Liis Neemre

LRY OÜ

juhatuse liige