

Riigi Kinnisvara

Kertu Vuks
Tartu Linnavalitsus
Raekoja plats 1a, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond
50089 Tartu linn
lv@tartu.ee

Teie 25.08.2026 nr 12.3-1/3431-1

Meie 02.09.2026 nr KPJ-21/2026-216

Narva mnt 2a kinnistuga seonduv Holmi kvartali
detailplaneeringus

Riigi Kinnisvara Aktsiaselts (edaspidi RKAS) tegi ettepaneku seada Tartu linna kasuks Holmi kvartali detailplaneeringus moodustatavale pos 5 kinnistule isiklik kasutusõigus Tartu linna kasuks tagamaks ala avalik kasutus rohealana.

Tartu linn on edastanud oma arvamuse ja seisukohad 21.08.2026. a kirjas nr 9-3.2/DP-21-029. Käesolevaga soovime eelnimetatud kirjas toodule selgitada järgnevat:

Pos 5 krundi moodustamine

Nagu välja toote, siis Holmi kvartalis Narva mnt 2a kinnistu osas on planeeritud, et osa sellest on ühiskondlike ehitiste maa ja osa üldkasutatav maa, mis mõeldud rohealaks.

RKAS ei ole avaldanud soovi pos 3 ja pos 5 üheks kinnistuks jätta ega ole vastu pos 5 alusel eraldi kinnistu moodustamisele.

Oma kirjas on Tartu linn toonud välja, et krundi kasutamise sihtotstarve ei saa olla samal ajal nii ühiskondlike ehitiste maa kui ka üldkasutatav maa (roheala). Üldkasutatava maa osas maakatastriseaduses otseselt piiranguid või erisusi pole meie hinnangul toodud, kuid siiski edaspidiseks palume selgitada seda seisukohta ja maakatastriseaduse § 18¹ lg 12 punkt 2 Teie poolset tõlgendust.

Pos 5 krundi avaliku kasutuse tagamine

Toote välja, et Tartu linna senise praktika kohaselt moodustatakse üldplaneeringuga määratud avalikest rohealadest eraldi krundid, mis antakse tasuta üle linnale. Lisaks on planeeringu algatamise otsuse p 3.4.1 fikseeritud, et säilivad pargialad tuleb rekonstrueerida terviklikuks ja atraktiivseks avalikuks puhkealaks.

Leiame, et iga planeeringu puhul tuleb lähtuda konkreetsetest vajadustest. Planeerimise menetluses tuleb kaaluda maaomaniku, kohaliku omavalitsuse, naabrite, avalikkuse ja teiste huvide tasakaalu.

Isikliku kasutusõiguse seadmine avalikult kasutatavatele teedele ja muudele rajatistele ei ole tavapäratu. Pakkusime välja isikliku kasutusõiguse roheala avaliku kasutuse tagamiseks, lähtudes omaniku huvist ja kohaliku omavalitsuse vajadustest. Isikliku kasutusõigusega saavad pooled kokku leppida just antud olukorrast ja vajadustest lähtuvad tingimused. RKAS on avatud läbi rääkima tingimuste osas. Leiame, et kinnistu võõrandamine ei ole alati vajalik, et tagada kohaliku omavalitsuse eesmärkide täitmine.

Toote välja kahtlused, et servituudi puhul ei ole linnal lõplikku ja pikaajaliselt toimivat kindlust, et kinnistu avalik kasutus oleks tagatud ning samuti selle, et ala avalik kasutus peab olema tagatud pikaajaliselt ja õiguslikult siduvalt.

Isiklik kasutusõigus on asjaõigus, mis kantakse kinnistusraamatusse ning tagab selle kehtivuse ka kinnistu võõrandamise korral ja on õiguslikult pooltele siduv.

Ühtlasi ei ole kinnistu omanikul võimalik ala kasutusse võtta mingil muul otstarbel või sinna ehitada ilma vajalike menetluste (detailplaneering, projekteerimistingimused, maakorraldus vm) läbiviimiseta, mis on linna pädevuses.

RKAS on seadnud kohalike omavalitsuste kasuks erineva sisuga isiklikke kasutusõigusi avalike rajatiste ja alade kasutamise tagamiseks.

Käesoleva seisukoha eesmärk ei ole vaidlustada Tartu linna üldplaneeringus kavandatud Holmi pargi säilimist ega avaliku roheala tähtsust. Soov on leida lahendus, mis võtaks arvesse ka kinnistu omaniku soove ja huve pikemas ajalisel vaates. Lisaks selgitame, et kinnisasja turuväärtus ei sõltu üksnes selle ehitusõigusest. Väärtust mõjutavad muu hulgas kinnisasja asukoht, naaberkinnistute kasutus, juurdepääs,

haljastus, ruumiline kvaliteet, kinnisasjale seatavad piirangud ja koormatised ning kinnistu kontrollitavus tulevase kasutuse seisukohalt. Seetõttu ei tähenda Pos 5 kavandamine haljasalana, et sellel kinnistul puudub iseseisev majanduslik väärtus või et selle omandi üleandmine ei mõjutaks RKASi varalist positsiooni. RKAS peab seda asjaolu oluliseks ka riigi vara heaperemeheliku kasutamise seisukohast.

Sundvõõrandamine KAHOSe alusel

Oma kirjas toote välja, et KAHOS kohaselt on kinnisasja omandamine lubatud maaomaniku nõusolekuta puhkepargi rajamiseks ja kehtestatud detailplaneeringu terviklahenduse elluviimiseks avalikes huvides, kui eesmärk ei ole saavutatav kinnisasja omandamata. Ja toote välja, et on põhjendatud vara tasuta võõrandamine.

Siinkohal ei saa me sellise seisukohaga nõustuda. KAHOS annab tõesti riigile ja kohalikule omavalitsusele võimaluse teatud alustel omandada kinnistuid või seada neile sundvaldus. Siiski ei anna KAHOS alust tasuta võõrandamiseks. Võõrandamisel tuleb tasuda omanikule hüvitist.

Ka põhiseaduse § 32 sätestab, et igaühe omand on puutumatu ja võrdselt kaitstud. Omandit võib omaniku nõusolekuta võõrandada ainult seaduses sätestatud juhtudel ja korras üldistes huvides õiglase ja kohese hüvituse eest. Igaühel, kelle vara on tema nõusolekuta võõrandatud, on õigus pöörduda kohtusse ning vaidlustada vara võõrandamine, hüvitus või selle suurus.

KAHOS on koostatud seda põhimõtet järgides ning võõrandamise korral kaasneb ka hüvitise tasumine.

Juhime tähelepanu KAHOS § 4 lõikele 2 mis sätestab, et kinnisasja omandamine ei ole lubatud, kui avalik eesmärk on saavutatav ilma teise isiku omandis oleva kinnisasja omandamiseta või avaliku eesmärgi saavutamiseks on otstarbekam seada sundvaldus.

Oleme teinud ettepaneku tagada avalik kasutus isikliku kasutusõigusega Tartu linna kasuks. Loodame, et leiame lahenduse, et minna edasi detailplaneeringu menetluse järgmiste etappidega.

Tulenevalt eeltoodust toome välja RKAS seiskohad ja ettepanekud:

1. Pos 5 on detailplaneeringuga ettenähtud rohealana;
2. Pos 5 moodustatakse eraldi krundina;
3. Pos 5 avalik kasutus tagatakse isikliku kasutusõigusega Tartu linna kasuks;
4. RKAS on valmis läbi rääkima ja arutama Tartu linnaga sobivad isikliku kasutusõiguse tingimused (sh tähtaeg, sisu, poolte õigused ja kohustused).

Lugupidamisega
(allkirjastatud digitaalselt)
Tarmo Leppoja
juhatuse esimees

Teadmiseks: Rahandusministeerium, Tõnis Arjus

Serob Asatrjan
Serob.Asatrjan@rkas.ee