



Elo Kiivet
Tartu Linnavalitsus
lv@raad.tartu.ee
Raekoda
51003, Tartu

Teie 12.09.2024 nr 4-7.2/11455

Meie 17.03.2025 nr 13-6/371-2

**Riigivara otsustuskorras võõrandamisest (Selli
tn 27, Kvartsi tn 1a, Lammi tn 17)**

Austatud Elo Kiivet

Riigivaraseaduse (edaspidi *RVS*) §-s 96 sätestatud korras teatas Maa-amet 21.08.2024 riigi kinnisvararegistris (menetlus nr 24-4633) õigustatud isikutele kavatsusest võõrandada Tartu maakonnas Tartu linnas asuvad Selli tn 27 (katastritunnus 79301:001:0593), Kvartsi tn 1a (katastritunnus 79301:001:1271) ja Lammi tn 17 (katastritunnus 79301:001:0264) kinnisasjad ning palus teada anda, kas kinnisasjad on vajalikud avalikul eesmärgil või riigivõimu teostamiseks.

Tartu Linnavalitsus andis 12.09.2024 kirjas nr 4-7.2/11455 teada, et linnavalitsus on huvitatud eelnimetatud kinnisasjade omandamisest linnale. Kirjas selgitati, et linn otsib võimalusi ringmajanduskeskuste rajamiseks ning selleks sobilikke munitsipaalomandis olevaid maid on vähe, mistõttu oleks Selli tn 27 kinnisasi asukoha tõttu sobiv juba olemasoleva jäätmejaama juurde sellega integreeritud ringmajanduskeskuse rajamiseks. Kvartsi tn 1a kinnisasi jääb 02.05.2023 kehtestatud Ringtee tn 83, Ringtee tn 89 ja Raudtee tn 114b kruntide ning lähiala detailplaneeringu alale, mille kohaselt on Kvartsi tn 1a kinnisasja naaberkrundile kavandatud piirkonna elanikke teenindav spordihall. Detailplaneeringuga on ette nähtud Kvartsi tn 1a ja Kvartsi tn 1 kinnistute liitmine spordihoonele piisava teenindusmaa tagamiseks, samuti piirkonna elanikke teenindava avaliku kasutusega parkla rajamiseks. Lammi tn 17 kinnisasjale on Tartu linn oma strateegilistes kavades ette näinud muuhulgas eakatele teenusmajade rajamise. Kirjas märgiti, et praeguses olukorras asuvad linnale kuuluvad eluruumid hajutatult, mis halva ligipääsetavuse tõttu ei sobi eakate inimeste teenusmajadeks või sotsiaaleluasemeteenuseks.

Kirja esitamise ajal oli Selli tn 27, Kvartsi tn 1a ja Lammi tn 17 kinnisasjade riigivara valitseja Regionaal- ja Põllumajandusministeerium ning volitatud asutus Maa-amet. Alates 01.01.2025 on Maa-amet ümber korraldatud Maa- ja Ruumiametiks mis on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi valitsemisalas. Regionaal- ja põllumajandusministri 02.01.2025 käskkirjaga nr 2 otsustati anda Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi valitsemisel olev riigivara, mille volitatud valitseja on Maa- ja Ruumiamet, alates 01.01.2025 üle Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi valitsemisele.

RVS § 8 lõike 4 kohaselt peab riigivara valitseja juhinduma põhimõttest, et tehes riigivaraga mis tahes toiminguid või tehinguid tuleb suurendada kasu ja vältida kahju, mis riik võib nendest

toimingutest või tehingutest saada. Riigivara otsustuskorras võõrandamine on kaalutlusotsus, mis peab arvestama üldisi riigivara valitsemise põhimõtteid. Märgime, et lisaks kohalike omavalitsuste vajadustele ja huvidele, peab riigivara valitseja arvestama ka riigi vajadusi sh kinnisasjade vajalikkust riigile tulu teenimise eesmärgil.

Selli tn 27 kinnisasi jääb Tartu Linnavolikogu 26.06.2008 otsusega nr 383 kehtestatud Turu 49 krundi ja lähiala detailplaneeringu alale, mille kohaselt on Pos 8 (Selli tn 27) 50% ärimaa ja 50% tootmishoonete maa sihtotstarbega krunt. Olemasolev jäätmejaam on rajatud nimetatud planeeringu kohaselt linna omandis olevale Selli tn 19 kinnisasjale (katastritunnus 79511:007:0070) ning piirneb vahetult munitsipaalomandis olevate Selli tn 23 ja Selli tn 25 ning üle Selli tänava asuvate Selli tn 20 ja Selli tn 22 kinnisasjadega, mis detailplaneeringu kohaselt on samuti 50% ärimaa ja 50% tootmishoonete maa sihtotstarbega krundid. Kuivõrd antud piirkonnas on mitmeid linnale kuuluvaid kinnisasju, mida saab kasutada taotluses toodud eesmärgil, ei pea Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium (edaspidi MKM) Selli tn 27 kinnisasja võõrandamist Tartu linnale põhjendatuks. Palume omavalitsusel leida võimalus korraldada ringmajanduskeskuse rajamine munitsipaalomandis olevatel maadel. Maa- ja Ruumiamet jätkab Selli tn 27 kinnisasja avaliku enampakkumise teel võõrandamise menetluse ettevalmistamisega.

Lammi tn 17 kinnisasi jääb Tartu Linnavolikogu 07.10.2021 otsusega nr 373 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu kohaselt valdavalt väikeelamu ja osaliselt roheala maa-alale. Kinnisasi piirneb Lammi tn 17a ja Lammi tn 17b kinnisasjadega, mis on antud Tartu linnale Maa-ameti 15.11.2018 käskkirjaga nr 1-1/18/2439 hooldekodu rajamiseks ja rohealana kasutamiseks. Lammi tn 17a kinnisasi jääb üldplaneeringu kohaselt ühiskondliku hoone maa-alale ja Lammi tn 17b kinnisasi roheala maa-alale. Arvestades asjaoluga, et Tartu linnale on varasemalt antud samas piirkonnas kinnisasjad sotsiaalteenuse osutamiseks, samuti on piirkonnas mitmeid linnale kuuluvaid alasid, ei nõustu MKM Lammi tn 17 kinnisasja võõrandamisega Tartu linnale, vaid peab vajalikuks see võõrandada enampakkumise teel. Palume omavalitsusel korraldada eakate teenusmaja rajamine munitsipaalomandis olevatel maadel.

Kvartsi tn 1a kinnisasja osas paluti Maa-ameti 25.10.2024 kirjaga nr 7-3/24/10647-6 linnavalitsusel täiendavalt selgitada, miks on riigimaa vajalik võõrandada linnale kui Ringtee tn 83, Ringtee tn 89 ja Raudtee tn 114b kruntide ning lähiala detailplaneeringu seletuskirjast ei nähtu, et krundid pos 26 (Kvartsi tn 1) ja pos 26b (Kvartsi tn 1a) kuuluksid üleandmisele Tartu linnale ning valdav osa spordihoone teenindusmaast (parklast) jääb eraomandis olevale Kvartsi tn 1 kinnisasjale. Tartu Linnavalitsus selgitas 06.12.2024 kirjas nr 4-7.2/11455, et kuigi spordihalli krunt on eraomandis, näeb linn seda hariduslikke ja sotsiaalseid funktsioone kandva objektina. Linn on arvamisel, et kuigi detailplaneeringuga ei ole ette nähtud Kvartsi tn 1a kinnistu üleandmine linnale, on sellest sõltumata vajalik avaliku kasutusega parkimisvõimaluse olemasolu spordihalli läheduses. Kohaliku omavalitsuse ülesannete täitmiseks sh eelnimetatud tegevuste toetamiseks on piirkonda toetava parkla munitsipaalomandisse saamine vajalik.

RVS § 33 lõike 1 punkti 1 kohaselt võib riigivara tasuta või alla hariliku väärtuse võõrandada kohalikule omavalitsusele, kui vara on vajalik kohaliku omavalitsuse üksusele tema seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks, sealhulgas kogukonna ühistegevuseks. Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1 kohaselt on omavalitsusüksuse ülesanne korraldada linnas spordi- ja noorsootööd, ruumilist planeerimist, linna teede ehitamist ja korrashoidu.

Võttes arvesse linnavalitsuse antud selgitusi ja asjaolu, et Kvartsi tn 1a kinnisasi on linnale vajalik seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks, nõustub MKM Kvartsi tn 1a kinnisasja võõrandamisega Tartu linnale. Seejuures märgime, et Kvartsi tn 1a kinnisasjale on detailplaneeringuga kavandatud osaliselt parkla ja osaliselt haljasriba ning sihtotstarve on 50% ühiskondlike ehitiste maa ja 50% ärimaa. Ühiskondlike ehitiste maa osa saab võõrandada linnale

RVS § 33 lõike 1 punkti 1 alusel tasuta. Ärilise funktsiooniga osa on võimalik võõrandamine vastavalt RVS § 29 lõikele 3 ja § 30 lõike 1 punktile 3 harilikule väärtusele vastava tasu eest.

Palume Tartu Linnavalitsuselt tagasisidet, kas nõustute omandama Kvartsi tn 1a kinnisasja vastavalt eeltoodule osaliselt tasuta (50% ühiskondlike ehitiste maa) ning osaliselt harilikule väärtusele vastava tasu eest (50% ärimaa). Pärast kinnituse saamist selgitab Maa- ja Ruumiamet kui võõrandamismenetluse korraldaja lähtudes RVS §-st 46 välja võõrandatava kinnisvara hariliku väärtuse. Hindamisaruanne edastatakse linnavalitsusele tutvumiseks ja teavitatakse edasistest toimingutest.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Erkki Keldo
majandus- ja tööstusminister

Lisaadressaat: Maa- ja Ruumiamet

Antti Pääsukene
+372 5305 2318 antti.paasukene@mkkm.ee