



MAA-AMET

Gea Kangilaski
Tartu Linnavalitsus
lv@tartu.ee

Teie 19.09.2022 nr 9-3.2/DP-21-029

Meie 24.10.2022 nr 6-3/22/45-9

Holmi kvartali detailplaneeringu algatamise eeldused

Austatud Gea Kangilaski

Pöördusite Maa-ameti poole 19.09.2022 kirjaga nr 9-3.2/DP-21-029, milles märgite, et Tartu linna eestvedamisel toimus Tartu linnas Holmi kvartalisse jäävate maaomanikega kohtumine, mille tulemusena fikseeriti maaomanike huvi planeeringu koostamise vastu ning otsustati, et jätkatakse planeeringu algatamiseks vajalike eeltoimingutega, selleks võetakse hinnapakkumised uuringute teostamiseks. Linn on suhelnud alale jäävate maaomanikega ja huvitatud isikutega Holmi kvartali detailplaneeringu koostamiseks vajalike alusuuringute tellimisest ja rahastamisest.

Maa-amet on informeerinud 23.03.2022 kirjaga nr 6-3/22/45-5 linnavalitsust, et on pidanud Riigi Kinnisvara AS-ga (edaspidi RKAS) läbirääkimisi Narva mnt 2a kinnisasja (katastritunnus 79301:001:0465, riigivara valitseja Keskkonnaministeerium, volitatud asutus Maa-amet) planeeringu koostamise finantseerimiseks koostöökokkuleppe sõlmimiseks.

Märgite, et linnal puudub informatsioon edasise osas, mistõttu palute informeerida, kas nimetatud koostöö kokkulepe on sõlmitud/sõlmimisel. Juhul kui nimetatud koostöö kokkuleppe sõlmimine ei ole enam aktuaalne, soovite kinnitust, et Narva mnt 2a omanik on jätkuvalt huvitatud Narva mnt 2a ja Raatuse tn 3 riigi omandis olevate katastriüksuste detailplaneeringu koostamisest ehitusõiguse määramiseks. Palute teavitada, kes on antud juhul planeeringust huvitatud osapool.

Maa-ameti, Keskkonnaministeeriumi ja RKAS-e läbirääkimiste tulemusena ei sõlmita koostöö kokkulepet. Nimelt esitas RKAS Keskkonnaministeeriumile septembri alguses taotluse Narva mnt 2a kinnisasja üleandmiseks RKAS-ele. Menetlustoimingud on hetkel pooleli ning juhul kui Vabariigi Valitsus annab nõusoleku kinnisasja üleandmiseks, siis anname sellest koheselt teada. Seega palume oodata detailplaneeringu algatamisega ja vajalike rahastamise kokkulepete/lepingute sõlmimisega vastava otsuse jõustumiseni. Üleandmise korral on Narva mnt 2a kinnisasja planeerimisel ja rahastamisel huvitatud osapooleks RKAS.

Lisaks märgite kirjas, et kuna Raatuse tn 3 katastriüksuse osas on maareformi toimingud lõpetamata, siis palute Raatuse tn 3 katastriüksuse osas teha otsus, kas rahuldatakse korduvalt esitatud Tartu linna taotlus maa munitsipaalomandisse andmiseks või jäetakse see maa riigi omandisse. Soovite jätkuvalt Raatuse tn 3 katastriüksuse Tartu linna munitsipaalomandisse andmist vastavalt Tartu Linnavolikogu 01.02.2001 otsusele nr 274 ning peate oluliseks Raatuse tn 3 katastriüksuse osas maareformi toimingute lõpule viimist.

Raatuse tn 3 katastriüksus piirneb Narva mnt 2d katastriüksusega, mille osas on Maa ametile teadaolevalt pooleli maa tagastamise menetlus. Tartu Linnavalitsus on 07.11.2019 kirjaga

nr 9-6.2/06839 Maa ametile selgitanud endise kinnistu nr 770 tagastamise menetluse olukorda. 30.07.2020 kirjas nr 6-7/20/10957 palusime Maa ametile teatada, millises seisus on maa tagastamise menetlus ja mida on linnavalitsus või õigustatud isik maa tagastamise menetluses teinud pärast Tartu Linnavalitsuse kirja koostamist. 23.03.2022 kirjas nr 6-3/22/45-5 märkisime, et Raatuse tn 3 maareformi läbiviimise menetlus seisab, kuna Raatuse tn 3 piire ei saa enne piirneva Narva mnt 2d tagastamist või kompenseerimist paika panna.

Tartu Maakohtu 29.09.2022 kohtumäärusega on määratud endise Raekoja 5 (kinnistu nr 770) tagastatava maa õigustatud subjektile pärandvara hooldaja. Seega saab Tartu Linnavalitsus läbi viia maa tagastamiseks vajalikud toimingud, mh kindlaks määrata tagastatava maa piirid. Pärast maa tagastamist on võimalik ülejäänud reformimata maa osas viia lõpuni maa munitsipaalomandisse andmise (Raatuse tänav T2) ja maa riigi omandisse jätmise (Raatuse tn 3) toimingud. Maa-amet on 30.07.2020 kirjaga 6-7/20/10957 Tartu Linnavalitsusele teatanud, et Raatuse tn 3 maaüksus on välja selgitatud riigi ülesannete täitmiseks vajaliku maana ja ei algata selle maa osas maa munitsipaalomandisse andmise menetlust, vaid soovib maaüksuse osas läbi viia riigi omandisse jätmise menetluse maareformi seaduse § 31 lõike 1 punkti 8 alusel riigi maareservina.

Arvestades Raatuse tn 3 maaüksuse maareformi seisu ja edasist kulgu, mistõttu võib venida Holmi kvartalis detailplaneeringu algatamine, palume Raatuse tn 3 maaüksust mitte hõlmata algatatava detailplaneeringu alasse. Lisaks märgime, et Maa-ameti 2023 eelarves ei ole ette nähtud rahalisi vahendeid uute algatatavate detailplaneeringute rahastamiseks. Juhul kui Raatuse tn 3 osale, mis jääb Narva mnt 2c (katastritunnus 79514:033:0002) ja Narva mnt 2 (katastritunnus 79514:033:0001) kinnisasjade vahele, on vaja kavandada kvartali sisest teed ja taristut, siis selle ala võib vajadusel detailplaneeringu alasse hõlmata. Seejuures aga märgime, et Maa-ametil ei ole võimalik rahastada detailplaneeringu koostamist ega selle alusuuringute tellimist.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Tambet Tiits
peadirektor

Teadmiseks: Riigi Kinnisvara AS, Keskkonnaministeerium

Kristi Kivimaa
56971915 kristi.kivimaa@maaamet.ee
Raul Ermus
675 0821 raul.ermus@maaamet.ee