



139

TARTU LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Tartu

28.06.2012 nr 393

Ihaste tee 12a ja Ihaste tee 13 kinnisasjade osade sundvõõrandamine

Tartu Linnavalikogu 6. oktoobri 2005 määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneering näeb ette transiitliikluse suunamise linna äärealadele ning uute magistraalteede ja ristmike ehitamise, et vältida suuri autotranspordi vooge läbi elamupiirkondade. Üldplaneeringus on kavandatud ning üldplaneeringu kaardil näidatud Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteed Jõhvi-Tartu-Valga maanteega ühendav Tartu idapoolne ringtee (Idaringtee). Idaringtee on Tartu linna haldusterritooriumi osas kavandatud teeseaduse tähenduses kohaliku tänavana. Tartu Linnavalikogu 2. juuli 2009. a otsusega nr 549 „Tartu idapoose ringtee lahenduste võrdleva analüüsi heakskiitmine ja ringtee asukohta ning liiklussüsteemi valiku otsustamine“ kiideti heaks Idaringtee teekoridori asukoht ja ristmike lahendused.

Idaringtee ehitamise ettevalmistamiseks on Ramboll Eesti AS koostanud teeseaduse tähenduses eelprojekti nõuetele vastava Idaringtee eelprojekti, mis määrab teetrassi ja ristmike asukohad ja mille on linnavalitsus heaks kiitnud ning nõuetele vastavaks tunnistanud. Eelprojekti realiseerimiseks tuleb Idaringtee osad teerajatised ehitada Tartu linna omandiks mitteolevale maale. Idaringtee teerajatiste alla jääva maa kasutamine nende praeguste omanike poolt ei ole pärast Idaringtee ehitamist võimalik, seega tuleb senistele omanikele nende omandiõiguse piirang hüvitada. Kaalutud on erinevate meetmete rakendamise kinnisasjade omanikele omandiõiguse piirangute hüvitamiseks, sh sundvalduse seadmist, kuid kuna need ei taga omanikele mõistlikul määral omandiõiguse piiramise hüvitamist, on vajalik alustada Idaringtee alla jäävate maade võõrandamise menetlust.

Sundvõõrandamise pooled, sundvõõrandatavate kinnisasjade andmed, sundvõõrandatava maa-ala ilma sundvõõrandamiseta võõrandamiseks tehtud toimingud

Idaringtee eelprojekti kohaselt jäävad Idaringtee teerajatiste alla osaliselt Tartu linnas aadressil Ihaste tee 12a asuv kinnisasi (kinnistusregistriosa nr 39003, katastritunnus 79516:042:0002, pindala 65082 m², sihtotstarve 100% sihtotstarbeta maa) ja aadressil Ihaste tee 13 asuv kinnisasi (kinnistusregistriosa nr 38903, katastritunnus 79517:002:0001, pindala 46 559 m², sihtotstarve 100% sihtotstarbeta maa). Nimetatud kinnisasjade omanik on Jana Tenn (isikukood 46310202721) (elukoht P. Areni 12, 51011 Tartu), kes on käesolevas menetluses sundvõõrandandjaks kinnisasja sundvõõrandamise seaduse (KASVS) tähenduses.

Sundvõõrandisaajaks käesolevas menetluses on Tartu linn (esindaja Tartu Linnavalitsus, asukoht Raekoda, Tartu).

Tartu linn on enne sundvõõrandamise menetluse alustamist teinud Jana Tennile KASVSi kohase ettepaneku talle kuuluvatest kinnisasjadest osa võõrandamiseks näidates ära võõrandatavate osade

140
suuruse ja võõrandamise hinna. Vastav ettepanek tehti Tartu Linnavalitsuse 18. mai 2011 kirjas nr 9-1.3/DP-06-116, milles sooviti võõrandada Ihaste tee 12a kinnistust ligikaudu 21 818 m² suuruse osa hinnaga 138 000 eurot ja Ihaste tee 13 kinnistust ligikaudu 17 845 m² suurune osa hinnaga 66 000 eurot.

25. mai 2012. a kirjaga teatas Jana Tenn, et pakutud hind on madal ning põhjendas seda asjaoluga, et omanikuna on ta teinud kinnistu väärtuse suurendamiseks investeeringuid (pinnasetäitmine, maa-ala kohta detailplaneeringu koostamise algatamiseks eskiislahenduse tellimine), samuti leidis ta, et Idaringtee ehitamisega kaasneb Idaringteega piirnevate maade väärtuse halvenemine. Samas tegi Jana Tenn ettepaneku kinnistute tervikuna linnale võõrandamiseks.

Sundvõõrandatavate õiguste sisu, sundvõõrandamise eesmärk ja sundvõõrandamise rakendamine

Kuna Idaringtee eelprojekti kohaselt tuleb Idaringtee osaliselt ehitada Tartu linna omandis mitteolevale maale ning omanike omandiõiguse piiranguid saab hüvitada õiglaselt üksnes läbi omandi võõrandamise, on Idaringtee ehitamiseks vastavalt Idaringtee eelprojektile vajalik võõrandada kinnisasjast asukohaga Ihaste tee 12a 21 818 m² ning kinnisasjast asukohaga Ihaste tee 13 17 845 m² suurune osa vastavalt käesoleva otsuse lisadele 1 ja 2.

Kinnisasjade omaniku taotlus võõrandada kinnisasjad tervikuna ei ole põhjendatud arvestades kinnisasjade suurusi (Ihaste tee 12a - 65 082 m² ja Ihaste tee 13 - 46 559 m²) ning asjaolu, et sundvõõrandamise tagajärjel jääb kinnisasjast aadressiga Ihaste tee 12a alles 66% ja kinnisasjast aadressiga Ihaste tee 13 alles 62%, samuti asjaolu, et sundvõõrandatavad kinnisasjade osad paiknevad siiludena kavandatava Idaringtee ääres. Kinnisasjadest vastavalt 21 818 m² ja 17 845 m² suuruste osade eraldamisel kinnisasjad ei tükeldu ega kaota väärtuselt selliselt, et nende ülejäänud 43 264 m² ja 28 714 m² suuruseid osasid ei saaks enam otstarbekalt kasutada.

Kinnisasi aadressiga Ihaste tee 13 on 609 m² suuruses ulatuses koormatud Tartu linna kasuks tähtajatu ja tasuta isikliku kasutusõigusega, mille tulemusena rajati kinnisasjale avalikult kasutatav kergliiklustee. Isikliku kasutusõigusega koormatud ala jääb sundvõõrandatava maa-ala sisse ning Jana Tennile jääv osa kinnisasjast aadressiga Ihaste tee 13 vabaneb koormatisest.

Sundvõõrandisaajale ei ole teada kummagi kinnisasjaga seotud muid kitsendusi ega nendega seotud omaniku kohustusi, mis võiksid sundvõõrandamisega saada kahjustatud, seega ei ole sundvõõrandatavate õiguste koosseisus midagi peale kinnisasjade territooriumi osast. Hooneid kinnisasjade olulisteks osadeks ei ole.

Kinnisasjade omanikul on õigus enne kinnisasjade osade erakorralist hindamist eemaldada kinnisasjadelt nende olulised osad, päraldised ja viljad. Sundvõõrandisaaja ei taotle kinnisasjade oluliste osade, päraldiste ja viljade sundvõõrandamist.

Sundvõõrandamise eesmärk on kinnisasjadest asukohaga Ihaste tee 12a ja Ihaste tee 13 osa Tartu linnale omandamine ning omandatavale maa-alale Idaringtee realiseerimiseks vajaliku Ringtee tänava pikenduse ning Ringtee tänava pikenduse ja Ihaste tee riste ehitamine vastavalt eelprojektile. Eelprojektist nähtuvalt ehitatakse kinnisasjadele Idaringtee koosseisus teeseaduse tähenduses tänav, jalgteed/jalgrattateed ja teepeenar/teenõlv, sh kinnisasjale aadressiga Ihaste tee 13 Ringtee tänava pikendus ja Ringtee tänava pikenduse ning Ihaste tee riste ning kinnisasjale aadressiga Ihaste tee 12a Ringtee tänava pikendus. Nimetatud teelõiguga ühendatakse olemasolev Ringtee tänav Lammi teega. Idaringtee eelprojektiga on võimalik tutvuda Tartu Linnavalitsuse linnamajanduse osakonnas (Raekoja plats 3, Tartu). Idaringtee eelprojekti koostamisel on jälgitud liiklusohutuse tagamiseks vajalikke nõudeid, mis on tinginud eelprojekti kohase Idaringtee asukoha, projektlahenduse ning maakasutuse ulatuse.

Eelprojekti alusel tee-ehitusprojekti koostamine hetkel käib ning sõlmitud hankelepingu kohaselt

peab töövõtja alustama Idaringtee ehitust esimesel võimalusel pärast tee-ehitusprojekti valmimist, hetkel on kavandatud alustada ehitustöödega 2012. aasta varasügisel. Idaringtee valmimise lõpptähtaeg on mais 2015.

Arvestades eelnevat ning võttes aluseks kinnisasja sundvõõrandamise seaduse § 3 lg 1 p 7 ja lg 4, § 12 lg 1 ja 1¹, § 12¹, Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005 määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu ning arvestades Ramboll Eesti ASi koostanud Idaringtee eelprojekti, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kinnitada Idaringtee asukohaks kinnisasjade aadressiga Ihaste tee 12a (kinnistusregistriosa nr 39003) ja aadressiga Ihaste tee 13 (kinnistusregistriosa nr 38903) osas Tartu linna üldplaneeringu, Tartu Linnavolikogu 2. juuli 2009. a otsusega nr 549 heaks kiidetud ja Ramboll Eesti ASi koostatud eelprojekti järgne asukoht.

2. Sundvõõrandada Jana Tennilt (isikukood 46310202721) (elukoht P. Areni 12, 51011 Tartu) maa-ala Tartu linnale omandamise ja maa-alale Tartu linna Idaringtee teerajatiste ehitamise eesmärgil:

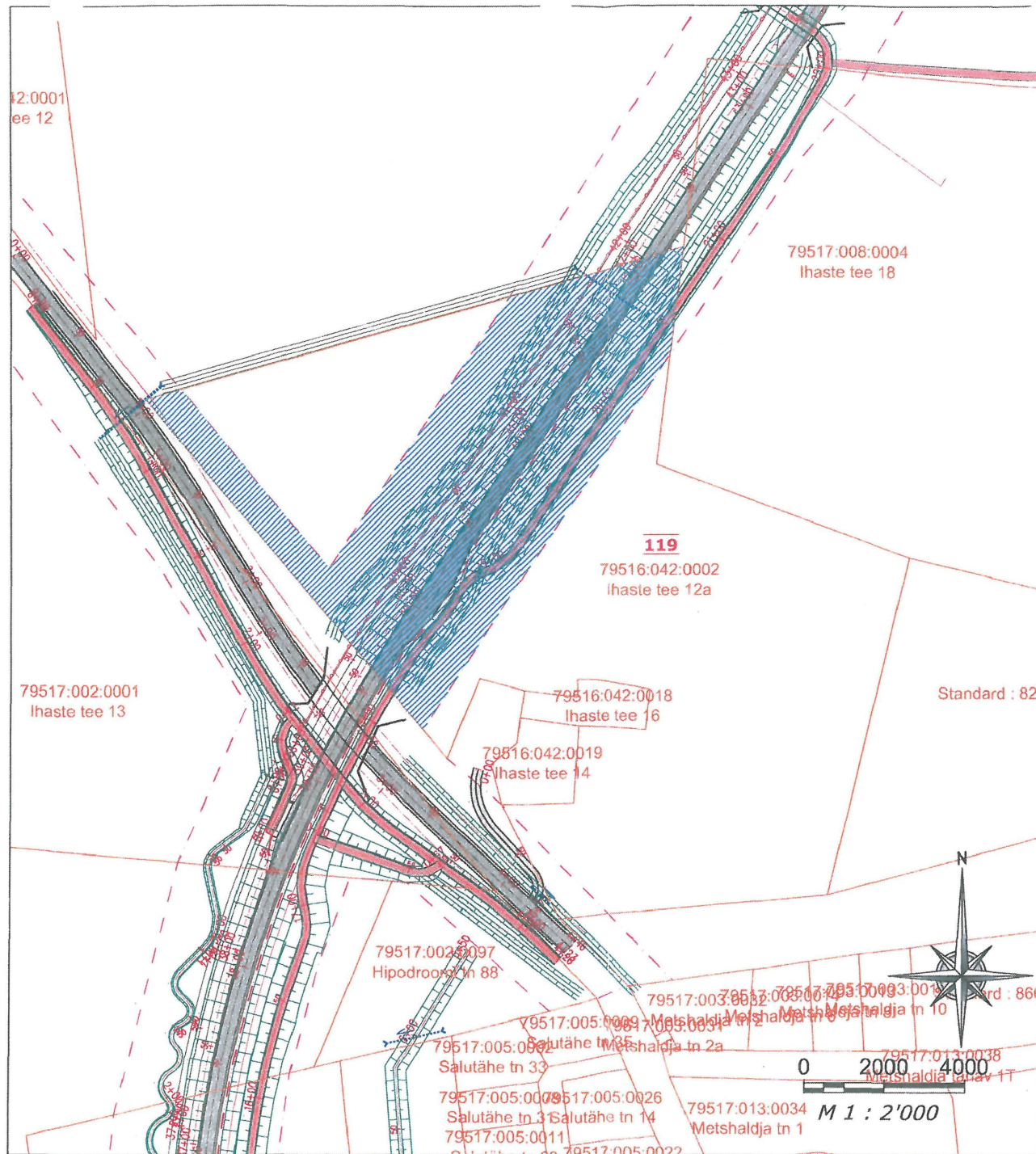
2.1. Tartu linnas aadressil Ihaste tee 12a asuvast kinnisasjast (kinnistusregistriosa nr 39003, katastritunnus 79516:042:0002, pindala 65082 m², sihtotstarve sihtotstarbeta maa) 21 818 m² suurune osa, mis on tähistatud otsuse lisas 1 oleval skeemil viirutusega, koos selle oluliste osadega, mida ei ole enne sundvõõrandamist eemaldatud, Tartu linnale (esindaja Tartu Linnavalitsus, asukoht Raekoda, Tartu) ja

2.2. Tartu linnas aadressil Ihaste tee 13 asuvast kinnisasja (kinnistusregistriosa nr 38903, katastritunnus 79517:002:0001, pindala 46 559 m², sihtotstarve sihtotstarbeta maa) 17 845 m² suurune osa, mis on tähistatud otsuse lisas 2 oleval skeemil viirutusega, koos selle oluliste osadega, mis ei ole enne sundvõõrandamist eemaldatud, Tartu linnale (esindaja Tartu Linnavalitsus, asukoht Raekoda, Tartu).

3. Lubada Jana Tennil enne punktis 2 nimetatud sundvõõrandatavate kinnisasjade osade erakorralist hindamist eemaldada sundvõõrandatavatelt kinnisasjade osadelt nende olulised osad, päraldised ja viljad.

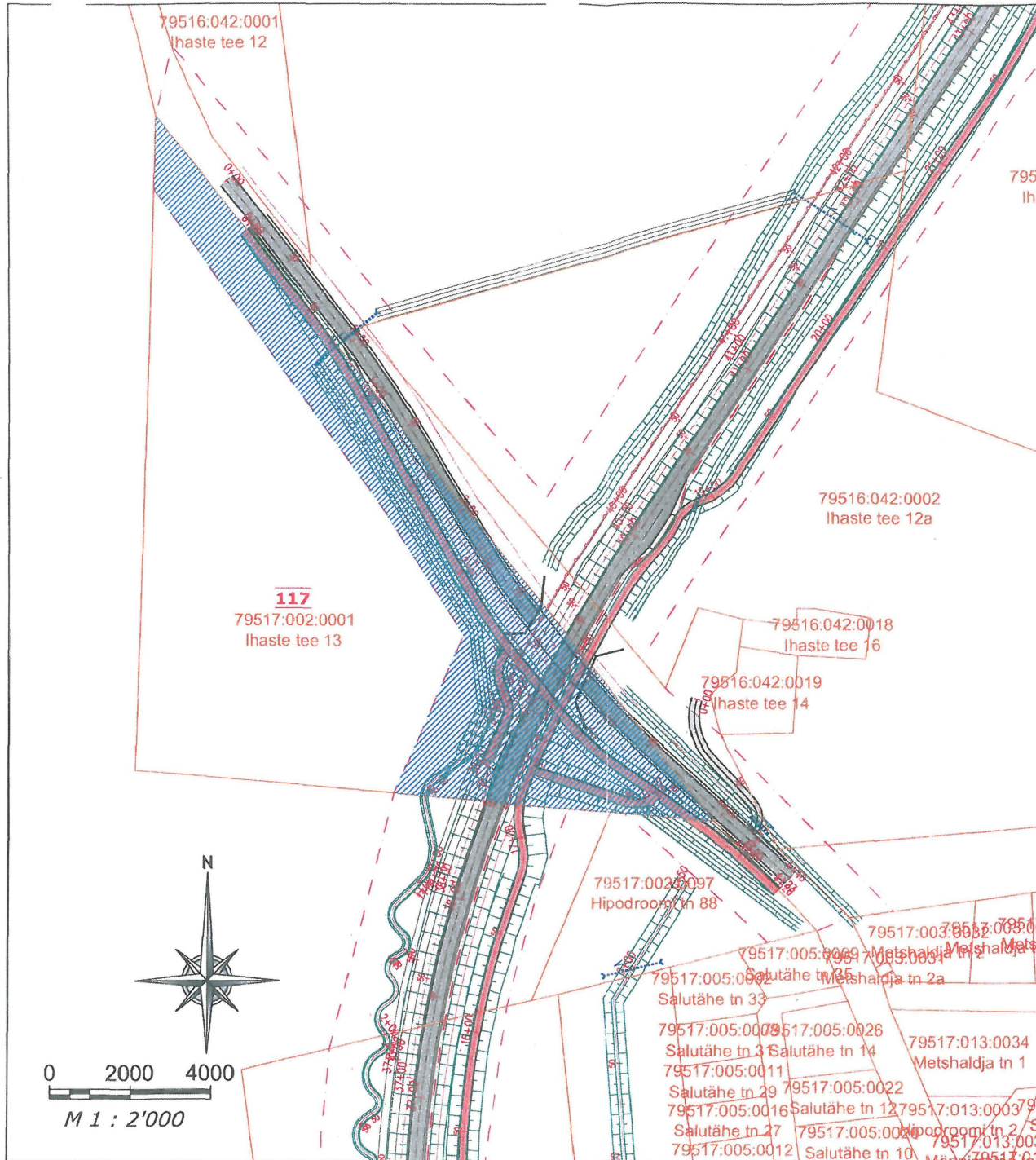
4. Otsus jõustub teatavakstegemisest Jana Tennile.

Triin Anette Kaasik
Aseesimees esimehe ülesannetes



PROJEKTLAENDUSE KOOSKÖLASTUS		
KINNISTU ANDMED		
Positsiooni number :	119	
Kinnisturegistriosa number:	39003	
Katastriüksuse tunnus:	79516:042:0002	
Katastriüksuse nimi/address:	Ihaste tee 12a	
Kinnistu pindala (m ²):	65082	
Äralõike pindala (m ²)*:	1	2
	21818	
OMANIKE ANDMED		
Nimi	Nimi	Nimi
Jana Tenn		
Kontaktandmed	Kontaktandmed	Kontaktandmed
P. Areni 12		
51011 Tartu		
Tartumaa		
MAAOMANIKU ARVAMUS		
Nõusolek plaanil näidatud krundi maeralduse tarbeks läbirääkimiste alustamiseks. (JAH/EI)		
Maaomaniku nimi/allkiri/kuupäev		
Kooskõlastaja nimi/allkiri/kuupäev		
PLAANI LEGEND / LEGEND OF PLAN:		
	Äralõige / Expropriation area	
	Nõlv / Slope	
	Põhitee / Main road	
	Kergliiklustee / Light traffic way	
	Perspektiivne sõidutee / Perspective road	
	Mürasein / Noise barrier	
	Katastriüksuse piir / Plot boundary	
	Teemaa-ala / Right of way	
	Truup / Culvert	
* Märkus: Lõplik pindala selgub peale katastrimõeldistuse teostamist.		
Tartu linna idapoolse ringtee eelprojekt		
Joonis: Krundijaotuskava		
Tellija: Tartu linn / Tartu vald		
Projekteerija: Ramboll Eesti AS / Ramboll Finland OY		
Töö nr: 2008-034		
Koostas: Raido Karu		
Skaneeritud: 15.09.15		

am



PROJEKTLAENDUSE KOOSKÖLASTUS			
KINNISTU ANDMED			
Positsiooni number :	117		
Kinnisturegistrisõna number:	38903		
Katastrilüksuse tunnus:	79517.002:0001		
Katastrilüksuse nimi/aadress:	Ihaste tee 13		
Kinnistu pindala (m ²):	46559		
Äralõike pindala (m ²)*:	1	2	
	17845		
OMANIKE ANDMED			
Nimi	Nimi	Nimi	
Jana Tenn			
Kontaktandmed	Kontaktandmed	Kontaktandmed	
P. Areni 12 51011 Tartu Tartumaa			
MAAOMANIKU ARVAMUS			
Nõusolek plaanil näidatud krundi maaeralduse tarbeks läbirääkimiste alustamiseks. (JAH/EI)			
Maaomaniku nimi/allkiri/kuupäev			
Kooskõlastaja nimi/allkiri/kuupäev			
PLAANI LEGEND / LEGEND OF PLAN:			
	Äralõige / Expropriation area		Katastrilüksuse piir / Plot boundary
	Nõlv / Slope		Teemaa-ala / Right of way
	Põhitee / Main road		Truup / Culvert
	Kergliiklustee / Light traffic way		
	Perspektiivne sõidutee / Perspective road		
	Mürasein / Noise barrier		
* Märkus: Lõplik pindala selgub peale katastrimõõdistuse teostamist.			
Tartu linna idapoolse ringtee eelprojekt			
Joonis: Krundijaotuskava Tellija: Tartu linn / Tartu vald Projekteerija: Ramboll Eesti AS / Ramboll Finland OY Töö nr: 2008-034 Koostas: Raido Karu			
Skaneeritud: 15.09.15			

Carri