



MAA-AMET

Urmas Makrjakov
Tartu Arhitektuuribüroo OÜ
urmas@arhpro.ee

Teie 08.02.2021

Meie 17.02.2021 nr 6-3/21/2436-2

Linnaplaneerimise ja maakorralduse
osakond
lpmko@tartu.ee

**Kooskõlastamiseks Ringtee tn 83,
Ringtee tn 89 ja Raudtee tn 114b
kruntide detailplaneering**

Tartu Arhitektuuribüroo OÜ edastas 08.02.2021 e-kirjaga Maa-ametile seisukoha andmiseks Ringtee tn 89, Ringtee tn 83 ja Raudtee tn 114b kruntide ning lähiala detailplaneeringu eskiisjoonise (töö nr DP3619). Lisaks sooviti infot millistel tingimustel on tulevikus võimalik planeeringualas olevat riigimaad võõrandada.

Tartu Linnavalitsuse 09.07.2019 korraldusega nr 734 algatatud Ringtee tn 89, Ringtee tn 83 ja Raudtee tn 114b kruntide ning lähiala detailplaneeringu alasse on kaasatud riigi omandis olev Aardla tn 116c kinnisasi (tunnus 79505:005:0063, 100% E, 5134 m²), mille riigivara valitseja on Keskkonnaministeerium ja volitatud asutus Maa-amet.

Tartu linna kehtiva üldplaneeringu Ränilinna linnaosa maa- ja veealade üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste joonise kohaselt asub Aardla tn 116c kinnisasja keskel transpordimaa ning lääneosas (ligikaudu 1600 m² suurusel alal) ALA 13 maakasutuse juhtotstarbega *B/AA – kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa ning üldkasutatava hoone maa. Üldkasutatava hoone maa osakaal maa-ala maakasutuses vastab vähemalt 3000 m² brutopinnaga spordisaali rajamise vajadustele* ja idaosas (ligikaudu 2400 m² suurusel alal) ALA 14 maakasutuse juhtotstarbega *B – kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa.*

Maa-amet on 17.06.2020 kirjaga nr 6-3/20/8654-2 andnud Karbiid OÜ-le seisukoha, et juhul kui Aardla tn 116c kinnisasi kaasatakse kogu ulatuses detailplaneeringu alasse, tuleb sellele kavandada kehtivast üldplaneeringust lähtuv maakasutus. Lisaks oleme selgitanud, et detailplaneeringu menetluse käigus ei otsustata maa omandikuuluvust ning lähtuvalt planeeringulahendusest võib riik maa võõrandada (enampakkumine või otsustuskorras) või seada hoonestusõiguse. Riigivara võõrandamine ja kasutusse andmine toimub riigivaraseaduse alusel riigivara valitseja nõusolekul.

Aardla tn 116c kinnisasjale on planeeringu eskiislahenduses kavandatud järgmised krundid:

- Pos 25. Krundi kasutamise sihtotstarve on kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa (ÄK); väikeettevõtluse hoone ja –tootmise maa (ÄV); kontori- ja büroohoone maa (ÄB); kultuuri- ja spordiasutuste maa(ÜK). Krundile on lubatud üks 500 m² suuruse suurima ehitusaluse pinnaga hoone, millel on maksimaalselt 4 korrust. Krundi pindala on 1963 m².
- Pos 26. Krundi kasutamise sihtotstarve on kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa (ÄK); väikeettevõtluse hoone ja –tootmise maa (ÄV); kontori- ja büroohoone maa (ÄB);

kultuuri- ja spordiasutuste maa(ÜK). Krundile on lubatud üks 3000 m² suuruse suurima ehitusaluse pinnaga hoone, millel on maksimaalselt 2 korrust. Krundi pindala on kokku 8740 m².

- Pos 35. Krundi kasutamise sihtotstarve on tee ja tänava maa (LT) ning pindala 6033 m².

Planeeringus on ette nähtud kruntide Pos 24 ja Pos 25 piiride korrigeerimine, mistõttu jääb osa Aardla tn 116c kinnisasjast ka krundi Pos 24 koosseisu ja osa Aardla tn 116c kinnisasjast on kaasatud piirnevale Raudtee tn 114b kinnisasjale (tunnus 79505:005:0054) planeeritud krundi Pos 24 koosseisu. Kruntide Pos 26 ja Pos 35 koosseisus on osaliselt Aardla tn 116c kinnisasi ja osaliselt Raudtee tn 114b kinnisasi.

Kuna planeeringu elluviimiseks peab toimuma iga kinnistu jagamine eraldi, siis tuleb planeeringuga moodustada iga eraldiseisva maaüksuse piires eraldi krunt. Lähtuvalt eeltoodust on vajalik moodustada nn ajutised (iseseisvad) krundid (nr Pos 25a, Pos 25b jne). Planeeringulahendus võib küll ette näha kõnealuste kruntide liitmise ühtseks krundiks, kuid mainitud (liitmis)toiming osutub võimalikuks alles pärast (liidetavate) ajutiste kruntide üleminekut samale omanikule või erinevate isikute kaasomandisse.

Aardla tn 116c kinnisasja võõrandamine riigivaraseaduse alusel avalikul enampakkumisel on võimalik pärast seda, kui Maa-ametile on teada, kas Tartu Linnavalitsusel on huvi antud detailplaneeringus Aardla tn 116c kinnisasjale kavandatava tee ja tänava maa osas. Palume Tartu Linnavalitsuse seisukohta, kas Aardla tn 116c kinnisasjale planeeritud tänava ala tuleb enne selle enampakkumisele suunamist välja jagada.

Maa-ametil pole vastuväiteid planeeringus kavandatud lahendusele, kuid palume arvestada käesolevas kirjas tehtud märkusega ning kavandada ajutised krundid. Palume hoida Maa-ametit kursis Ringtee tn 89, Ringtee tn 83 ja Raudtee tn 114b kruntide ning lähiala detailplaneeringu menetlemise edasise käiguga ning edastada valminud planeeringulahendus Maa-ametile seisukoha andmiseks.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Mai Lind

maatoimingute osakonna juhataja