



Maa-amet
maaamet@maaamet.ee

06.07.2021 nr 9-6.2/09137

Maade riigi omandisse jätmine ja munitsipaalomandisse andmine Tartu linnas

Maa-amet on välja selgitanud ja koondanud 30. juuli 2020. a kirjas nr 6-7/20/10957 tabelisse 2 Tartu linnas asuvad katastriüksused, mille osas alustatakse maareformi seaduse § 28 lõike 3 alusel maa munitsipaalomandisse andmise menetlust ning tabelisse 3 Tartu linnas asuvad katastriüksused, mille osas on vaja selgitada maaüksustel paiknevate ehitiste kuuluvus ja maareformi läbiviimise viis.

Maareformi seaduse § 25 ja § 28 lõike 3 alusel teeb Tartu linn ettepaneku anda Tartu linna munitsipaalomandisse järgnevad maaüksused:

1. Ilmatsalu tn 14a/10 (perspektiivne aadress) maaüksus, sihtotstarbega elamumaa;
2. Sakala tn 3/17 (perspektiivne aadress) maaüksus, sihtotstarbega elamumaa;
3. Puiestee tn 81a/1 (perspektiivne aadress) maaüksus, sihtotstarbega elamumaa;
4. Salutähe tn 11a (perspektiivne aadress) maaüksus, sihtotstarbega sihtotstarbega maa;
5. Orava tn 28a/4 (perspektiivne aadress) maaüksus, sihtotstarbega sihtotstarbega maa;
6. Orava tn 27/3 (perspektiivne aadress) maaüksus, sihtotstarbega sihtotstarbega maa;
7. Kastani tn 39b/3 (perspektiivne aadress) maaüksus, sihtotstarbega sihtotstarbega maa;
8. Jaamamõisa tn 14a (perspektiivne aadress) maaüksus, sihtotstarbega elamumaa.

Ilmatsalu tn 14a/10 (katastritunnus 79301:001:0751, pindala 67 m²) asub Tartu linna nii kehtivas kui ka koostamisel olevas üldplaneeringus korterelamu maa-alal. Maaüksusel puudub kehtiv detailplaneering. Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonna järelevaetuse ehitusjärelevalve vanemspetsialist on 1. detsembril 2020. a Ilmatsalu tn 14a/10 maaüksusel läbi viinud paikvaatluse, mille käigus tuvastati ehtis. Maaüksusel paikneb omavoliline ehtis, mille kohta ehtisregistris andmed puuduvad. Ilmatsalu tn 14a/10 maaüksusel asub dokumentideta garaaž, mis vastab maareformi seaduse § 6 lõikes 3 ehitistele kehtestatud nõuetele. Tartu Linnavalitsus on 12. aprillil 2021. a kirjaga nr 9-6.1/01742 pöördunud garaaži kasutaja, Arvi Kaljuvee, poole ja palunud anda teada, kas on olemas seaduslik alus antud ehitise püstitamiseks. Arvi Kaljuvee edastas 4. juunil 2021. a Tartu Linnavalitsusele allkirjastatud vastuse, milles on andnud teada, et garaaži kasutaja on heauskselt ostanud 21. aprillil 2006. a Lev Bystrov käest dokumentideta garaažiboksi Ilmatsalu tn 14a/10 maaüksusel lootes, et dokumendid saab korda, sest garaažiboks on ehitatud aastal 1976. Vastuskirjas on mainitud, et garaažiboks vajab kapitaalset remonti, katus oli sisse kukkumas, kanal oli vett täis ja elektrisüsteem puudus. Garaaži kasutaja on Ilmatsalu tn 14a/10 maaüksusel asuvat garaaži heaperemehelikult renoveerinud ja kasutatud. Olemas on ka vooluühendus garaažiühistu kaudu. Arvi Kaljuvee on kirjas andnud nõusoleku kandma kõik kulud, mis on seotud ehitise ehtisregistrisse kandmisega. Lisaks on garaaži kasutaja nõustunud maa munitsipaalomandisse andmisega ja pärast maa omandamist Tartu Linnavalitsusel võõrandada maa otsustuskorras praegusele garaaži kasutajale. Ilmatsalu tn 14a/10 maaüksus jääb endise Muuli nr 1 talu kinnistule nr 3522, mis on Tartu Linnavalitsuse 14. augusti 1997. a korraldusega nr 1785 kompenseeritud õigustatud subjektile. Lahendamata avaldusi maa tagastamiseks või kompenseerimiseks ei ole ning teisi taotlusi Tartu

Linnavalitsusele teadaolevalt maa omandamiseks esitatud ei ole. Tartu Linnavalitsus taotleb Ilmatsalu tn 14a/10 maaüksuse munitsipaalomandisse maakatastriseaduse § 20 lõike 7 alusel ehitise kasutusotstarbest tulenevalt elamumaa sihtotstarbega.

Sakala tn 3/17 (katastritunnus 79301:001:0804, pindala 19 m²) asub Tartu linna nii kehtivas kui ka koostamisel olevas üldplaneeringus korterelamu maa-alal. Maaüksusel puudub kehtiv detailplaneering. Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonna järelevaetuse ehitusjärelevalve vanemspetsialist on 1. detsembril 2020. a Sakala tn 3/17 maaüksusel läbi viinud paikvaatluse, mille käigus tuvastati ehitis. Täpsemalt paikneb maaüksusel omavoliline ehitis, mille kohta ehtisregistris andmed puuduvad. Sakala tn 3/17 maaüksusel asub dokumentideta garaaž, mis vastab maareformi seaduse § 6 lõikes 3 ehitistele kehtestatud nõuetele. Linnavalitsus on 12. aprilli 2021. a kirjaga nr 9-6.1/01742 pöördunud garaaži kasutaja, Hanno Männiste, poole ja palunud anda teada, kas on olemas seaduslik alus maaüksusel asuva ehitise püstitamiseks. Hanno Männiste edastas 20. aprillil 2021. a Tartu Linnavalitsusele avalduse, kus andis selgitusi Sakala tn 3/17 maaüksuse kohta. Hanno Männiste avalduse alusel on maaüksusel paikeva garaaži puhul tegu mootorratta garaažiga, mille ehitas omavoliliselt Edmund Kurg (seda tõendab tema tütar Hele Kurg). Hanno Männiste ostis garaaži 18. augustil 2004. a lihtkirjaliku ostumüügi lepingu alusel (tegu on õigustühise lepinguga). Garaaži kasutaja Hanno Männiste on avalduses maininud, et nõustub ja palub Tartu Linnavalitsusel taotleda Tartu linnas Sakala tn 3/17 maaüksus munitsipaalomandisse ja pärast maa omandamist Tartu Linnavalitsusel võõrandada maa otsustuskorras praegusele garaaži kasutajale. Maareformi seaduse § 28 lõike 3 alusel on võimalik anda maad munitsipaalomandisse, kui maa ei kuulu tagastamisele, erastamisele või riigi omandisse jätmisele. Kuna Sakala tn 3/17 maaüksusel asuva garaaži kohta puuduvad omandiõigust tõendavad dokumendid, soovib Tartu linn taotleda maaüksuse munitsipaalomandisse. Sakala tn 3/17 maaüksus asub endise krundi nr 8 maal. Omandireformi käigus ei ole endise krundi nr 8 maa tagastamist taodeldud. Rahuldamata taotlusi ei ole. Teisi taotlusi Tartu Linnavalitsusele teadaolevalt maa omandamiseks esitatud ei ole. Tartu Linnavalitsus taotleb Sakala tn 3/17 maaüksuse munitsipaalomandisse maakatastriseaduse § 20 lõike 7 alusel ehitise kasutusotstarbest tulenevalt elamumaa sihtotstarbega.

Puiestee tn 81a/1 (katastritunnus 79301:001:0754, pindala 67 m²) asub Tartu linna nii kehtivas kui ka koostamisel olevas üldplaneeringus korterelamu maa-alal. Maaüksusel puudub kehtiv detailplaneering. Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonna järelevaetuse ehitusjärelevalve vanemspetsialist on 28. novembril 2020. a Puiestee tn 81a/1 maaüksusel läbi viinud paikvaatluse, mille käigus tuvastati, et maaüksusel paikneb garaaž, mille ehitusaluse pind on suurem kui 20 m² (ca 34 m²). Ehitis vastab ehitisele esitatud nõuetele, hoone seisukord on hea, uks on lukuga suletud ning võib arvata, et keegi kasutab seda hoonet. Tegu on omavolilise ehitisega, mille kohta ehtisregistris andmed puuduvad. Puiestee tn 81a/1 maaüksusel asub dokumentideta garaaž, mis vastab maareformi seaduse § 6 lõikes 3 ehitistele kehtestatud nõuetele. Tartu Linnavalitsus pöördus 12. aprillil 2021. a kirjaga nr 9-6.1/01742 garaaži kasutaja, Rein Poska, poole ja palus anda teada, kas on olemas seaduslik alus Puiestee tn 81a/1 maaüksusel paikneva ehitise püstitamiseks. Rein Poska on 26. aprillil 2021. a edastanud Tartu Linnavalitsusele vastuse, kus on selgitanud garaažiga seonduvat. Rein Poskale kuulub Puiestee tn 81a/1 garaaži kõrval paiknev Puiestee tn 81a/2 maaüksusel olev garaaž. Kõik need garaažid on ehitatud Nõukogude Liidu ajal Vene sõdurite abil. Aastaid tagasi langes sisse omavoliliselt ehitatud Puiestee tn 81a/1 garaaži katus ja rebis Rein Poska omandis oleva Puiestee tn 81a/2 garaaži seina. Oma garaaži päästmiseks, lammutas Rein Poska Puiestee tn 81a/1 maaüksusel oleva garaaži katuse ja taastas omal kulul. Rein Poska on kirjutas maininud, et garaaži suurim viga on see, et sinna ei pääse autoga ligi (asub augus). Garaaži uks on lukus, et võõrad ei omavolitseks. Garaaži kasutaja on Tartu Linnavalitsusele esitanud avalduse, milles on maininud, et ei soovi Puiestee tn 81a/1 maaüksust omandada. Puiestee tn 81a/1 maaüksus jääb endise kinnistu nr 133 /224 maale, mis on Tartu Linnavalitsuse 29. aprilli 1999. a korraldusega nr 1291 osaliselt tagastatud ja tagastamata jäänud osa kompenseeritud. Lahendamata avaldusi maa tagastamiseks või kompenseerimiseks ei ole ning teisi taotlusi Tartu Linnavalitsusele teadaolevalt maa

omandamiseks esitatud ei ole. Tartu Linnavalitsus taotleb Puiestee tn 81a/1 maaüksuse munitsipaalomandisse maakatastriseaduse § 20 lõike 7 alusel ehitise kasutusotstarbest tulenevalt elamumaa sihtotstarbega.

Salutähe tn 11a (katastritunnus 79301:001:0759, pindala 7568 m²) asub Tartu linna kehtivas üldplaneeringus osaliselt väikeelamu maa-alal ja osaliselt rohealal ning koostamisel olevas üldplaneeringus terves ulatuses väikeelamu maa-alal. Maaüksusel puudub kehtiv detailplaneering. Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonna järelevalveteenistuse ehitusjärelevalve vanemspetsialist on 25. novembril 2020. a Salutähe tn 11a maaüksusel läbi viinud paikvaatluse, mille käigus tuvastati, et maaüksusele on püstitatud mitmeid ehitisi. Lisaks on maaüksusele paigaldatud piirdeaedu ja suitsuahi ning rajatud sild ja purre. Täpsemalt on maaüksusel tuvastatud objektid välja toodud paikvaatluse tekstilises osas. Seoses paikvaatlusel tuvastatud objektidega, on Tartu Linnavalitsuse poolt 14. jaanuaril 2021. a edastatud teavitus (kiri nr 9-6.1/09137) Salutähe tn 11a naaberkinnisasjade omanikele. Kirjas on antud teada, et Tartu linnal on kavas taotleda Salutähe tn 11a maaüksus munitsipaalomandisse ning kui Tartu linnal tekib vajadus Salutähe tn 11a maaüksusel planeerimise või ehitamise osas, on naaberkinnisasjade omanikud kohustatud omavoliliselt püstitatud või rajatud objektid likvideerima. Salutähe tn 11a maaüksus jääb endise Ihaste nr 81 talu ja Kriska nr 7 talu maale. Ihaste nr 81 talu maa on osaliselt tagastatud vastavalt Tartu Linnavalitsuse 5. augusti 2002. a korraldusele nr 2896. Tagastamata jäänud osa on kompenseeritud vastavalt Tartu Linnavalitsuse 26. septembri 2002. a korraldusele nr 3434. Kriska nr 7 talu maa on Tartu Linnavalitsuse 22. mai 1997. a korraldusega nr 1104 osaliselt tagastatud nelja erineva lahustükina ja tagastamata osa kompenseeritud vastavalt Tartu Linnavalitsuse 17. juuni 1997. a korraldusele nr 1385 kahele õigustatud subjektile. Lahendamata avaldusi maa tagastamiseks või kompenseerimiseks ei ole ning teisi taotlusi Tartu Linnavalitsusele teadaolevalt maa omandamiseks esitatud ei ole. Kuna maaüksusel ei ole ehitist ja puudub põllu- või metsamajanduslik potentsiaal, taotleb Tartu Linnavalitsus Salutähe tn 11a maaüksuse munitsipaalomandisse maakatastriseaduse § 20 lõike 7 alusel sihtotstarbega maa sihtotstarbega.

Orava tn 28a/4 (katastritunnus 79301:001:0640, pindala 40 m²) asub Tartu linna nii kehtivas kui ka koostamisel olevas üldplaneeringus parkimisehitise maa-alal. Maaüksusel puudub kehtiv detailplaneering. Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonna järelevalveteenistuse ehitusjärelevalve vanemspetsialist on 24. novembril 2020. a Orava tn 28a/4 maaüksusel läbi viinud paikvaatluse, mille käigus tuvastati, et reformimata riigimaa krundil asub garaaž, mille ehitisealune pind on ca 21 m². Hoone üldine seisukord on halb. Uks on küll lukuga suletud, kuid võib arvata, et keegi seda garaaži ei kasuta. Garaažil puudub osaliselt katus ning ehitise ei vasta ehitisele esitatud nõuetele. Orava tn 28a/4 maaüksus asub endise krundi nr 436 maal. Omandireformi käigus ei ole endise krundi nr 436 maa tagastamist taodeldud. Rahuldamata taotlusi ei ole. Teisi taotlusi Tartu Linnavalitsusele teadaolevalt maa omandamiseks esitatud ei ole. Kuna garaaži kohta puuduvad omandiõigust tõendavad dokumendid ning garaaž ei vasta ehitisele esitatud nõuetele, taotleb Tartu linn maaüksuse munitsipaalomandisse maakatastriseaduse § 20 lõike 7 alusel sihtotstarbega maa sihtotstarbega.

Orava tn 27/3 (katastritunnus 79301:001:0729, pindala 45 m²) asub Tartu linna kehtivas üldplaneeringus parkimisehitise maa-alal, kuid koostamisel olevas üldplaneeringus korterelamu maa-alal. Maaüksusel puudub kehtiv detailplaneering. Maaüksus paikneb garaažide vahel ja maaüksusel puudub ehitise. Fotod Orava tn 27/3 maaüksusel oleva situatsiooni kohta on lisatud taotluse juurde. Orava tn 27/3 maaüksus jääb endise kinnistu nr 481 maale, mis on vastavalt Tartu Linnavalitsuse 11. aprilli 1996. a korraldusele nr 540 osaliselt tagastatud ja tagastamata jäänud osa on kompenseeritud õigustatud subjektile. Lahendamata avaldusi maa tagastamiseks või kompenseerimiseks ei ole ning teisi taotlusi Tartu Linnavalitsusele teadaolevalt maa omandamiseks esitatud ei ole. Tartu linn taotleb maaüksuse munitsipaalomandisse maakatastriseaduse § 20 lõike 7 alusel sihtotstarbega maa sihtotstarbega.

Kastani tn 39b/3 (katastritunnus 79301:001:0701 pindala 75 m²) asub Tartu linna kehtivas üldplaneeringus parkimisehitise maa-alal, kuid koostamisel olevas üldplaneeringus korterelamu maa-alal. Maaüksusel puudub kehtiv detailplaneering. Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonna järelevalveteenistuse ehitusjärelevalve vanemspetsialist on 24. novembril 2020. a Kastani tn 39b/3 maaüksusel läbi viinud paikvaatluse, mille käigus tuvastati garaaž, mille ehitisealune pind on alla 20 m². Ehitisel puudub katus ja välisuks ning ehitise ei vasta ehitisele esitatud nõuetele. Kastani tn 39b/3 maaüksus jääb endiste kinnistute nr 274 ja 944 maale. Endised kinnistud nr 274 ja 944 on Tartu Linnavalitsuse 27. augusti 1996. a korraldusega nr 1520 osaliselt tagastatud ja tagastamata jäänud osa on õigustatud subjektidele kompenseeritud. Lahendamata avaldusi maa tagastamiseks või kompenseerimiseks ei ole ning teisi taotlusi Tartu Linnavalitsusele teadaolevalt maa omandamiseks esitatud ei ole. Kuna garaaži kohta puuduvad omandiõigust tõendavad dokumendid ning ehitise ei vasta ehitisele esitatud nõuetele, taotleb Tartu linn maaüksuse munitsipaalomandisse maakatastriseaduse § 20 lõike 7 alusel sihtotstarbeta maa sihtotstarbega.

Jaamamõisa tn 14a (katastritunnus 79301:001:0653, pindala 59 m²) asub Tartu linna kehtivas üldplaneeringus parkimisehitise maa-alal ning koostamisel olevas üldplaneeringus tee ja tänava maa-alal. Maaüksusel puudub kehtiv detailplaneering. Tartu Linnavalitsuse arhitektuuri ja ehituse osakonna järelevalveteenistuse ehitusjärelevalve vanemspetsialist on 22. märtsil 2021. a Jaamamõisa tn 14a maaüksusel läbi viinud paikvaatluse, mille käigus tuvastati reformimata riigimaa krundil garaaž, mille ehitisealune pind on ca 29 m². Maaüksusel paikneb omavoliline ehitise, mille kohta ehitisregistris andmed puuduvad. Jaamamõisa tn 14a maaüksusel asub dokumentideta garaaž, mis vastab maareformi seaduse § 6 lõikes 3 ehitistele kehtestatud nõuetele. Jaamamõisa tn 14a maaüksus jääb endise Jaama mõisa maadele. Vastavalt ajalooarhiivi 31. mai 2007. a teatisele nr 4506 kuulus Jaama mõis Tartu linnale. Lahendamata avaldusi maa kompenseerimiseks ja tagastamiseks ei ole. Avaldusi maa ostueesõigusega erastamiseks Tartu Linnavalitsusele esitatud ei ole. Tartu Linnavalitsus taotleb Jaamamõisa tn 14a maaüksuse munitsipaalomandisse maakatastriseaduse § 20 lõike 7 alusel ehitise kasutusotstarbest tulenevalt elamumaa sihtotstarbega.

Maa-amet teatas 30. juuli 2020. a kirjas nr 6-7/20/10957, et tabelis 2 nimetatud Ilmatsalu tn 14a/10, Sakala tn 3/17, Puiestee tn 81a/1, Salutähe tn 11a, Orava tn 28a/4, Orava tn 27/3 ja Kastani tn 39b/3 katastriüksused ei ole vajalikud riigile tema ülesannete täitmiseks ja on otstarbekas anda kohaliku elu korraldamiseks Tartu linna munitsipaalomandisse. Maa munitsipaalomandisse andmiseks palus Maa-amet teatada maa erastamiseks või tagastamiseks tähtaegselt esitatud avalduste puudumisest või esitada andmed lahendamata taotluste kohta, kui nimetatud andmeid ei ole Maa-ametile esitatud. Jaamamõisa tn 14a asub mainitud kirjas tabelis 3, kuhu on koondatud Tartu linnas asuvad katastriüksused, mille osas on vaja selgitada maaüksustel paiknevate ehitiste kuuluvus ja maareformi läbiviimise viis.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Urmas Ahven
juhataja

Pille Toom
736 1456 pille.toom@tartu.ee