



Riho Lubi, Grete Laanmets
Lahe Kinnisvara Lõuna-Eesti OÜ

Teie 15.08.2022
Meie 05.09.2022 nr 9-3.2/DP-10-006

Madruse tn 13 hüvitusväärtuse hindamine

Esitasite meile päringu seisukoha saamiseks, kas Madruse tn 13 kinnistule detailplaneeringuga määratava elamumaa sihtotstarbe osakaal ca 75% ulatuses elamumaa sihtotstarbe osas oleks eelduslikult olnud sarnane kinnistu kogupindalast algsetes piirides. Arvestades seejuures 01.11.2005. a kehtestatud üldplaneeringut.

Saame vastata järgmiselt. Madruse tn 13 maa, endise aadressiga Kvissentali tee 19a, tagastati 2002. aastal õigustatud subjektile katastriüksuse sihtotstarbega sihtotstarbeta maa (Tartu Linnavalitsuse 12.09.2002. a korraldus nr 3271). Katastriüksuse moodustamise ajal kehtis 1999. aasta üldplaneering, mille kohaselt oli selle katastriüksuse üldplaneeringu kohane maakasutus ca 28% elamumaa ja ülejäänud osas üldkasutatav maa. Üldplaneeringus oli näidatud ka perspektiivne võimalik Tartu põhjapoolse ümbersõidu eelprojektiga määratud trass (vt lisatud faili "Väljavõte 1999. a üldplaneeringust"). Edasise üldplaneeringute koostamise käigus leiti võimalus Madruse tn 13 osas elamumaa osakaalu suurendamiseks. Detailplaneeringu algatamise hetkel oli Kvissentali tee 19a maakasutuse sihtotstarve - sihtotstarbeta maa.

Kuivõrd Tartu põhjapoolse ümbersõidu trassi asukoht oli teada juba katastriüksuse moodustamise ajal ja ka sel ajal kehtinud üldplaneering ei näinud ette selles kohas elamumaad, siis ei ole võimalik oletada ega eeldada, milline oleks elamumaa osakaal sõltuvalt Tartu põhjapoolse ümbersõidu paiknemisest või mittepaiknemisest Madruse tn 13 kinnistul.

Arvestades 01.11.2005. a kehtestatud üldplaneeringut algatati Tartu Linnavolikogu 11.04.2013. a otsusega nr 460 Kvissentali tee 19a detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda krundi jagamise ja elamute rajamise võimalusi (vt lisatud faili "DP algatamise otsus lvk7o_0460"). Detailplaneeringu algatamise otsuses ei ole määratud konkreetsemalt elamumaa võimalikku osakaalu ja paiknemist. Oleme seisukohal, et kinnistu omanikul ei saanud olla alust eeldada, et kogu kinnistu ulatuses on võimalik kasutada maad üksnes elamumaana.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Ahven
juhataja

Riho Sulp
736 1257 Riho.Sulp@tartu.ee