

## TARTU LINNAVOLIKOGU

## OTSUS

Tartu

18.06.2012 nr LVK-O-0425

**Ihaste tee 12a ja Ihaste tee 13 kinnisasjade osade  
sundvõõrandamine (LV parandustega terviktekst)**

Tartu Linnavolikogu 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 Linnavolikogu 2. juuli 2009. a otsusega nr 549 „Tartu idapoolse ringtee lahenduste võrdleva analüüsi heakskiitmine ja ringtee asukoha 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 millele 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 rakendamisest 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 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% sihtotstarbeta maa) ja aadressil Ihaste tee 13 asuv kinnisasi (kinnistusregistriosa nr 38903, katastritunnus 79517:002:0001, pindala 46 559 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% sihtotstarbeta maa). Nimetatud kinnisasjade omanik on Jana Tenn (isikukood 46310202721) (elukoht xxxxx, Tartu), kes on käesolevas menetluses sundvõõrandiandjaks 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 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 m<sup>2</sup> suuruse osa hinnaga 138 000 eurot ja Ihaste tee 13 kinnistust ligikaudu 17 845 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> ning kinnisasjast asukohaga Ihaste tee 13 17 845 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> ja Ihaste tee 13 – 46 559 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup> ja 17 845 m<sup>2</sup> suuruste osade eraldamisel kinnisasjad ei tükeldu ega kaota väärtuselt selliselt, et nende ülejäänud 43 264 m<sup>2</sup> ja 28 714 m<sup>2</sup> suuruseid osasid ei saaks enam otstarbekalt kasutada.

Kinnisasi aadressiga Ihaste tee 13 on 609 m<sup>2</sup> 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 1<sup>1</sup>, § 12<sup>1</sup>, Tartu Linnavalikogu 6. oktoobri 2005 määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu ning arvestades Ramboll Eesti ASi koostanud Idaringtee eelprojekti, Tartu Linnavalikogu

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 Linnavalikogu 2. juuli 2009. a otsusega nr 549 heaks kiidetud ja Ramboll Eesti AS koostatud eelprojekti järgne asukoht.

2. Sundvõõrandada Jana Tenn`ilt (isikukood 46310202721) (elukoht xxxxx, Tartu) maa-ala 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 m<sup>2</sup>, sihtotstarve sihtotstarbeta maa) 21 818 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, sihtotstarve sihtotstarbeta maa) 17 845 m<sup>2</sup> 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.

Esimees

Esitab: **linnavalitsus , 14.06.2012 protokoll nr 47**

Ettekandja: **Raimond Tamm**

**Õiend**  
**Tartu Linnavalikogu Otsuse "Ihaste tee 12a ja Ihaste tee 13**  
**kinnisasjade osade sundvõõrandamine (LV parandustega**  
**terviktekst)" juurde**

Idaringtee ehitamiseks koostatud eelprojekti kohaselt jäävad Idaringtee teerajatiste alla 21 818 m<sup>2</sup> suuruses osas Tartu linnas aadressil Ihaste tee 12a asuv kinnisasi (kinnistusregistriosa nr 39003, katastritunnus 79516:042:0002, pindala 65082 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% sihtotstarbeta maa) ja 17 845 m<sup>2</sup> suuruses osas aadressil Ihaste tee 13 asuv kinnisasi (kinnistusregistriosa nr 38903, katastritunnus 79517:002:0001, pindala 46 559 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% sihtotstarbeta maa). Nimetatud kinnisasjade omanik on Jana Tenn.

Jana Tenniga on linnavalitsus pidanud läbirääkimisi kinnisasjadest osa võõrandamiseks sundvõõrandamismenetluseta, kuid Jana Tenn on pidanud pakutud hinda madalaks, ettepanekud võõrandamiseks on kajastatud allpool.

Tartu Linnavalitsus teatas Jana Tenn'ile 21. septembri 2010 kirjas nr 9-1.1/DP-06-116, et soovib sõlmida kokkulepet Tartu idapoolse ringtee liiklussõlme ehitamiseks vajalike kinnisasjade omandamiseks, võttes aluseks eksperthinnanguid. Aktsiaseltsi Kaanon Kinnisvara 23. augusti 2010 eksperthinnang nr T-11259 on leitud Ihaste tee 12a hoonestamata kinnistust tee ehitamiseks vajaliku 21 818 m<sup>2</sup> suuruse äralõike ruutmeetri hinnaks 77 kr/m<sup>2</sup> (4,92 eur/m<sup>2</sup>). Aktsiaseltsi Kaanon Kinnisvara 23. augusti 2010 eksperthinnang nr T-11255 on leitud Ihaste tee 13 hoonestamata kinnistust tee ehitamiseks vajaliku ligikaudu 17 845 m<sup>2</sup> suuruse äralõike ruutmeetri hinnaks 81 kr/m<sup>2</sup> (5,18 eur/m<sup>2</sup>). Ihaste tee 13 kinnisaja osa turuväärtuse leidmisel ei ole arvestatud Tartu linna kasuks seatud kasutusõiguse mõju turuväärtusele. Linnavalitsus tegi oma kirjas ettepaneku sõlmida hindamistulemuste alusel kokkulepe Ihaste tee 12a kinnistust ligikaudu 21 818 m<sup>2</sup> suuruse kinnistuosa omandamiseks hinnaga 1 680 000 krooni ja Ihaste tee 13 kinnistust ligikaudu 17 845 m<sup>2</sup> suuruse kinnistuosa omandamiseks hinnaga 1 450 000 krooni.

Jana Tenn loobus nimetatud pakkumusest.

OÜ Kinnisvaraekspert Tartu 12. aprillil 2011 koostatud eksperthinnang nr 1103-3917-01/T on leitud Ihaste tee 12a kinnistu turuväärtuse ja hinnatavast kinnistust tehtava äralõike (21 818 m<sup>2</sup>) hüvitusväärtuse maksimaalne tase väärtuse kuupäeval (30. märtsil 2011) 138 000 eurot ja kinnisaja ruutmeetri hinnaks 6,33 eurot. Kinnisaja hindamisel on arvestatud pinnase täitmist (hinnangu lisades asub koopia tõendist, et jäätmekäitleja on registreeritud keskkonnaametis). Maakasutust kitsendab ca 5% ulatuses kinnistu pindalast asuv kõrgepinge elektriõhuliinide kaitsevöönd, mille alla jääb III kategooria kaitsealuse liigi taime kasvukoht.

OÜ Kinnisvaraekspert Tartu 12. aprillil 2011 koostatud eksperthinnang nr 1103-3917-02/T on leitud Ihaste tee 13 kinnistu turuväärtuse ja hinnatavast kinnistust tehtava äralõike (17 845 m<sup>2</sup>) hüvitusväärtuse maksimaalne tase väärtuse kuupäeval 66 000 eurot ja kinnisaja ruutmeetri hinnaks 3,82 eurot. Kinnisasi asub liigniiskel ülejutusohhtlikul alal, maapind vajab täitmist, ca 31% kinnistust asub I, II ja III kategooria kaitsealuse liikide kasvukoht. Kokku hõlmavad olemasolevad ja kavandatud looduskaitsealised piirangud umbes 1,75 hektarit, mis moodustab Ihaste tee 13 kinnistu pindalast ligikaudu 38%.

Tartu Linnavalitsuse 18. mai 2011 kirjas nr 9-1.3/DP-06-116 tegi linnavalitsus ettepaneku sõlmida

OÜ Kinnisvaraekspert koostatud hindamistulemuste alusel kokkulepe Ihaste tee 12a kinnistust tee ehitamiseks vajaliku ligikaudu 21 818 m<sup>2</sup> suuruse kinnisasja osa linnale võõrandamiseks hinnaga 138 000 eurot ja Ihaste tee 13 kinnistust tee ehitamiseks vajaliku ligikaudu 17 845 m<sup>2</sup> suuruse kinnisasja osa võõrandamiseks hinnaga 66 000 eurot.

Jana Tenn loobus nimetatud ettepanekust.

Kuna Jana Tenniga ei ole linnavalitsus kinnistute osade võõrandamiseks kokkulepet saavutanud, on vajalik Idaringtee ehitamiseks algatada maa-ala sundvõõrandamismenetlus.

Kinnisasja sundvõõrandamise seaduse § 121 lg 1 kohaselt teeb kohaliku tee ehitamise eesmärgil kinnisasja omandamiseks läbiviidavas sundvõõrandamismenetluses sundvõõrandamise otsuse linnavolikogu.

Alljärgnevalt on lisatud:

- 1) sundvõõrandatavate kinnisasjade kinnistusregistri osade ära kirjad;
- 2) katastriõiendid ja katastriüksuse plaanid;
- 3) sundvõõrandatava kinnisasja omaniku arvamus ja vastuväited;
- 4) väljavõtte eelprojektist;

Sundvõõrandamise tasu hetkel täpselt esitada ei ole võimalik, kuna pärast käesoleva otsuse jõustumist viiakse läbi sundvõõrandatavate kinnisasjade erakorraline hindamine, mis peab määrama võõrandatavate osade hinna. Erakorralisel hindamisel lähtutakse maa hindamise seaduse § 8 lõike 2 alusel kehtestatud korrast.

