

## TARTU LINNAVOLIKOGU

## OTSUS

Tartu

28.03.2013 nr LVK-O-0507

**Ihaste tee 18 katastriüksusest osa  
sundvõõrandamine**

Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a 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 on 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 mille on linnavalitsus heaks kiitnud ning nõuetele vastavaks tunnistanud. Eelprojekti alusel on Toner-Projekt OÜ koostanud tee-ehitusprojekti, mille realiseerimiseks tuleb Idaringtee osad teerajatised ehitada maale, mis ei kuulu Tartu linnale. Idaringtee teerajatiste alla jääva maa kasutamine praeguse omaniku poolt ei ole pärast Idaringtee ehitamist võimalik, seega tuleb senisele omanikule nende omandiõiguse piirang hüvitada. Kuna muud meetmed peale kinnisasja osa võõrandamise ei taga omanikule mõistlikul määral omandiõiguse piiramise hüvitamist, on vaja alustada Idaringtee alla jääva maa võõrandamise menetlust.

Sundvõõrandamise pooled ja sundvõõrandatava kinnisasja andmed

Idaringtee teeprojekti kohaselt jääb Idaringtee teerajatiste alla osaliselt Tartu linnas asukohaga Ihaste tee 18 // Pallase pst 116 kinnisasja registriosa nr 75203 koosseisus olev katastriüksus Ihaste tee 18 (katastritunnus 79517:008:0004, pindala 227 750 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% üldkasutatav maa). Nimetatud kinnisasja omanik on Mare Enniste (isikukood 45711240390) (elukoht xxxxxx), 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 Mare Ennistele KASVSi kohase ettepaneku talle kuuluvast kinnisasjast osa võõrandamiseks, näidates ära võõrandatava osa suuruse ja võõrandamise hinna. Vastav ettepanek tehti Tartu linnavalitsuse 21. septembri 2010 kirjas nr 9-1.1/DP-06-116, milles sooviti eelprojekti alusel võõrandada hoonestamata Ihaste tee 18 katastriüksusest ligikaudu 5655 m<sup>2</sup> suurune maaosa eksperthinnangu alusel hinnaga 370 000 krooni (23 647,31 eurot). Kinnistu omanik vastas 17. märtsi 2011 kirjas, et on põhimõtteliselt nõus seoses idapoolse ringtee liiklussõlme ehituse vajadustega võõrandama Tartu linnale 5655 m<sup>2</sup> suuruse kinnistu osa, kuid märkis, et võõrandatava maatüki õiglaseks hinnaks kujuneb elamumaa

turuhind. Samuti soovis kinnistu omanik, et maa võõrandamise lepingus sätestatakse Tartu linna kohustus ehitada idapoolse ringtee liiklussõlme rajamise käigus välja juurdepääsutee Ihaste tee 18 katastriüksusele ning kinnistu omanikule jäävale osale taastatakse ehitusõigus võõrandatava osa suuruses (5655 m<sup>2</sup>).

Linnavalitsus tegi Mare Ennistele uue pakkumise Ihaste tee 18 katastriüksusest osa võõrandamiseks 15. detsembril 2012 edastades Kaanon Kinnisvara koostatud eksperthinnangu nr T-13305 ning tehes ettepaneku võõrandada ligikaudu 5650 m<sup>2</sup> suuruse maaosa hinnaga 29 000 eurot. Mare Enniste vastas, et pakutud võõrandamise hind ei vasta tema ootustele ning sidus võõrandamise Idaringteelt Ihaste tee 18 katastriüksusele mahasõidu ja müratõkkevalli ning müratõkkeseina ehitamise ja Ihaste tee 18 detailplaneeringu kehtestamisega.

Tartu Linnavalitsus edastas 12. veebruaril 2013 vastavalt haldusmenetluse seaduse § 40 Mare Ennistele kirja, milles teatas Ihaste tee 18 katastriüksusest 5650 m<sup>2</sup> suuruse osa sundvõõrandamise kavatsusest ja selgitas, et Tartu linn valmistab ette kinnistuosa sundvõõrandamise algatamist. Mare Enniste teatas 8. märtsil 2013, et osades kinnistu osa võõrandamise tingimustes on linnaga kokkuleppele jõutud, kuid seni kuni pooled peavad läbirääkimisi maaüksuse võõrandamise tingimuste osas, puudub tal vajadus esitada sundvõõrandamise teate osas oma seisukoht. Mare Enniste märkis siiski, et ta ei nõustu sundvõõrandamisega ja vaidleb sellele vastu. Oma motiveeritud seisukohad lubas Mare Enniste esitada juhul, kui selgub kokkuleppe saavutamise võimatus.

Eelnevast tulenevalt ja arvestades, et Mare Enniste esitatud kinnisasja osa võõrandamise tingimused ei ole Tartu linnale vastuvõetavad, ei ole Ihaste tee 18 katastriüksuse osa omandamine poolte kokkuleppel võimalik.

#### Sundvõõrandatavate õiguste sisu, sundvõõrandamise eesmärk ja sundvõõrandamise rakendamine

Kuna Toner-Projekt OÜ poolt koostanud tee-ehitusprojekti 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 teeprojektile vajalik võõrandada kinnisasja registriosaga nr 75203 asukohaga Ihaste tee 18 // Pallase pst 116, katastriüksusest Ihaste tee 18 katastritunnusega 79517:008:0004, 5650 m<sup>2</sup> suurune osa vastavalt käesoleva otsuse lisale.

Kinnisasja võõrandamine tervikuna ei ole põhjendatud arvestades kinnisasja suurust (katastriüksus Ihaste tee 18 – 227 750 m<sup>2</sup>, katastriüksus Pallase pst 116 – 62 m<sup>2</sup>) ning asjaolu, et sundvõõrandamise tagajärjel jääb kinnisasjast aadressiga Ihaste tee 18 // Pallase pst 116 alles 97,5% samuti asjaolu, et sundvõõrandatav kinnisasja osa paikneb siiluna kavandatava Idaringtee ääres. Kinnisasjast vastavalt 5650 m<sup>2</sup> suuruse osa eraldamisel kinnisasi ei tükeldu ega kaota väärtuselt selliselt, et selle ülejäänud 222 162 m<sup>2</sup> suurune osa ei saaks enam otstarbekalt kasutada.

Kinnisasja omanikul on õigus enne kinnisasja osa võõrandamist eemaldada kinnisasjalt nende olulised osad, päraldised ja viljad.

Sundvõõrandisaajale ei ole teada kinnisasjaga seotud kitsendusi ega sellega seotud omaniku kohustusi, mis võiksid sundvõõrandamisega saada kahjustatud, seega ei ole sundvõõrandatava õiguse koosseisus midagi peale kinnisasja territooriumi osast.

Sundvõõrandamise eesmärk on kinnisasjast registriosa nr 75203 asukohaga Ihaste tee 18 // Pallase pst 116 osa Tartu linnale omandamine ning omandatavale maa-alale Idaringtee realiseerimiseks vajaliku Ringtee tänava pikenduse ehitamine vastavalt teeprojektile. Ringtee tänava pikendus rajatakse osaliselt praeguse Ihaste tee 18 katastriüksuse osale. Idaringtee teeprojektiga on võimalik

tutvuda Tartu Linnavalitsuse linnamajanduse osakonnas (Raekoja plats 3, Tartu). Idaringtee eelprojekti ja teeprojekti koostamisel on jälgitud liiklusohutuse tagamiseks vajalikke nõudeid, mis on tinginud eelprojekti kohase Idaringtee asukoha, projektlahenduse ning maakasutuse ulatuse.

Idaringtee ehitamiseks on sõlmitud hankeleping valmimise lõpptähtajaga mai 2015. Töövõtja on alustanud muldkeha ehitusega ning tööde järjekord on jõudnud Ihaste tee-Lammi tänava suunal Ihaste tee 18 katastriüksuseni.

Tartu Linnavalitsuse 19. märtsi 2013 korralduse nr 306 alusel on väljastatud ehitusluba Idaringtee 2. ehitusala tee muldkeha ehitamiseks.

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 Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu ning arvestades Ramboll Eesti ASi koostanud Idaringtee eelprojekti ja Toner-Projekt OÜ koostatud Idaringtee 2. ehitusala tee-ehitusprojekti, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Sundvõõrandada Mare Enniste'lt (isikukood 45711240390) (elukoht xxxxxxxxx) maa-ala Tartu linnale omandamise ja maa-alale Tartu linna Idaringtee teerajatiste ehitamise eesmärgil Tartu linnas asuvast kinnisasjast registriosa nr 75203 aadressil Ihaste tee 18 // Pallase pst 116, katastriüksusest Ihaste tee 18 (katastritunnus 79517:008:0004, pindala 227 750 m<sup>2</sup>, sihtotstarve üldkasutatav maa) 5650 m<sup>2</sup> suurune osa, mis on tähistatud otsuse lisas oleval skeemil viirutusega, koos selle oluliste osadega, mida ei ole enne sundvõõrandamist eemaldatud, Tartu linnale (esindaja Tartu Linnavalitsus, asukoht Raekoda, Tartu)

2. Kinnitada Idaringtee asukohaks Tartu linna üldplaneeringu ja Toner-Projekt OÜ koostatud Idaringtee 2. ehitusala tee-ehitusprojekti järgne asukoht.

3. Lubada Mare Ennistel enne sundvõõrandamist eemaldada sundvõõrandatavatelt kinnisasjade osadelt nende olulised osad, päraldised ja viljad.

4. Otsus jõustub teatavakstegemisest Mare Ennistele.

Esimees

Esitab: **linnavalitsus , 27.03.2013 istungi protokoll nr 22**

Ettekandja: **Raimond Tamm**

## **Õiend**

### **Tartu Linnavolikogu Otsuse "Ihaste tee 18 katastriüksusest osa sundvõõrandamine" juurde**

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. 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 ja teeprojekti realiseerimiseks tuleb Idaringtee osad teerajatised ehitada Tartu linna omandiks mitteolevale maale. Idaringtee teerajatiste alla jääva maa kasutamine selle praeguse omaniku poolt ei ole pärast Idaringtee ehitamist võimalik, seega tuleb senisele omanikule tema omandiõiguse piirang hüvitada. Kuna muud meetmed peale kinnisasjade osa võõrandamise ei taga omanikule mõistlikul määral omandiõiguse piiramise hüvitamist, on vajalik alustada Idaringtee alla jääva maa võõrandamise menetlust.

#### Sundvõõrandamise pooled ja sundvõõrandatavate kinnisasjade andmed

Idaringtee tee-projekti kohaselt jääb Idaringtee rajatiste alla osaliselt kinnistusregistriosa nr 75203, asukohaga Ihaste tee 18 // Pallase pst 116, Tartu linn, Ihaste tee 18 katastriüksusest (katastritunnus 79517:008:0004, pindala 227 812 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% üldkasutatav maa). Nimetatud kinnisasja omanik on Mare Enniste (isikukood 45711240390) (elukoht xxxxxxxx), kes on käesolevas menetluses sundvõõrandandjaks kinnisasja sundvõõrandamise seaduse (KASVS) tähenduses.

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

#### 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 18 // Pallase pst 116, katastriüksusest Ihaste tee 18, 5650 m<sup>2</sup> suurune osa vastavalt käesoleva otsuse lisale. Kinnisasjade omanikul on õigus enne kinnisasja osa võõrandamist eemaldada kinnisasjalt nende olulised osad, päraldised ja viljad.

Sundvõõrandisaajale ei ole teada kinnisasjaga seotud kitsendusi ega sellega seotud omaniku kohustusi, mis võiksid sundvõõrandamisega saada kahjustatud, seega ei ole sundvõõrandatava õiguse koosseisus midagi peale kinnisasja territooriumi osast.

Sundvõõrandamise eesmärk on kinnisasjast asukohaga Ihaste tee 18 osa Tartu linnale omandamine ning omandatavale maa-alale Idaringtee realiseerimiseks vajaliku Ringtee tänava pikenduse ehitamine vastavalt teeprojektile. Eelprojektist nähtuvalt ehitatakse praeguse Ihaste tee ja rajatava Ringtee tänava pikenduse ristumise kohale ristmik Ringtee tänava pikendamiseks ja ühendamiseks Lammi teega. Ringtee tänava pikendus rajatakse osaliselt praeguse kinnisasja asukohaga Ihaste tee 18 osale. Idaringtee eelprojektiga ja teeprojektiga on võimalik tutvuda Tartu Linnavalitsuse linnamajanduse osakonnas (Raekoja plats 3, Tartu). Idaringtee teeprojekti koostamisel on jälgitud

liiklusohutuse tagamiseks vajalikke nõudeid, mis on tinginud eelprojekti kohase Idaringtee asukoha ja projektlahenduse

Idaringtee ehitamiseks on sõlmitud hankeleping valmimise lõpptähtajaga mai 2015. Töövõtja on alustanud muldkeha ehitusega ning tööde järjekord on jõudnud Ihaste tee-Lammi tänava suunal Ihaste tee 18 katastriüksuseni.