



Tumetamm OÜ  
timotammik@gmail.com

Meie 11.06.2024 nr 8-3/23-002/6306-3

**Kliimaministeeriumi ja Transpordiameti  
seisukoht Vahtriku park kinnisasja  
omandamiseks tervikuna**

Transpordiamet esitas 15.04.2024.a. Kliimaministeeriumile pöördumise küsides seisukohta Teie ettepanekule Vahtriku park kinnisasja (koha aadressiga, Tartu maakond, Tartu linn, Vorbuse küla, kinnistu registriora nr 3033304, koosseisus olev Vahtriku park katastriüksus, tunnusega 83101:003:0155, pindalaga 3662 m<sup>2</sup>) omandamiseks tervikuna.

Edastame siinkohal kirja lisas Kliimaministeeriumi seisukoha, milles leitakse, et Vahtriku park kinnisasja omandamine tervikuna ei ole põhjendatud.

Selgituses tuuakse välja projektikohase müratõkkeseina rajamine sõltumata Vahtriku park kinnisasjast maa omandamise vajadusest ning kavandatud äralõike tegemisega ei kao Vahtriku park kinnisasjal detailplaneeringuga määratud ehitusõigus.

Tulenevalt eeltoodud seisukohast on Transpordiamet arvamusel, et soovib omandada Vahtriku park kinnisasjast projekti kohaselt ette nähtud 580 m<sup>2</sup> suuruse äralõike.

Transpordiamet esitas Teile 20.07.2024.a. kirjaga nr 8-3/23-002/15914-1 hinnapakkumuse, tuginedes Lahe Kinnisvara Lõuna-Eesti OÜ eksperthinnangule nr 0176-23T, maa eest tasu hinnaga 22 890 eurot ehk 39,46 eurot/m<sup>2</sup>. Teile poolt tellitud võrdleva eksperthinnangu nr 76308/TR Ober Haus Hindamisteenuste OÜ kohaselt on Vahtriku park kinnisasja hüvitusväärtuseks 40,3 eur/m<sup>2</sup>.

Tutvunud esitatud vastuhinnanguga leiab Transpordiamet, et Ober Haus Hindamisteenuste OÜ hindamisaruanne nr 76308/TR vastab kehtestatud hindamisstandarditele ja -nõuetele ning erineb esialgse hinnapakkumuse aluseks olnud Lahe Kinnisvara Lõuna-Eesti OÜ hindamisaruandest nr 0176-23T paljuskki hindaja subjektiivsusest võrdlusobjektide valikul ning kohandamisel.

Kuna Transpordiamet soovib saavutada Teiega kokkuleppe ja vältida sundvõõrandamist, siis teeme uue kompromisspakkumise. Kõikides hinnangutes on antud hindamistulemuse täpsus (Lahe Kinnisvara Lõuna-Eesti OÜ hindamisaruanne nr 0176-23T – +/- 10% ning Ober Haus Hindamisteenuste OÜ hindamisaruanne nr 76308/TR – +/- 10%) ning seetõttu on Transpordiamet hindamise täpsuse piires nõus muutma hüvitusväärtuse tasu Teile kasuks viidatud hindamisaruannete keskmise pinnaühiku tulemuseni. Märkime, et hindamistulemuse täpsus ei

tähenda automaatselt, et väärtused võivad olla suuremad, vaid vastupidi võivad olla ka väiksemad.

## Transpordiameti pakkumine

1. Vahtriku park kinnisasjast (koha aadressiga, Tartu maakond, Tartu linn, Vorbuse küla, kinnistu registriosa nr 3033304, koosseisus olev Vahtriku park katastriüksus, tunnusega 83101:003:0155, pindalaga 3662 m<sup>2</sup>), ligikaudse pindalaga 580 m<sup>2</sup> äralõike omandamine.

Lahe Kinnisvara Lõuna-Eesti OÜ poolt koostatud hindamisaruande nr 0176-23T kohaselt on äralõike hüvitusväärtuseks 22 886,80 (39,46 eurot/m<sup>2</sup>) eurot ehk 22 890 eurot, Ober Haus Hindamisteenuste OÜ hindamisaruande nr 76308/TR kohaselt 23 374 (40,30 eurot/m<sup>2</sup>) eurot ehk 23 370 eurot, sealjuures keskmine hüvitusväärtus pinnaühiku kohta – 39,88 eurot/m<sup>2</sup>. Nimetatud pinnaühiku väärtus on kooskõlas ka mõlema eelnimetatud hindamisaruande täpsusklassi suurusega.

Juhul kui jagatava kinnisasja maakorraldusliku jagamise käigus selgub, et omandatava äralõike pindala on kas suurem või väiksem kui 580 m<sup>2</sup>, siis suurendatakse või vähendatakse vastavalt kinnisasja osa eest makstavat tasu arvestusega 39,88 eurot/m<sup>2</sup>.

Tulenevalt eelnevast esitame pakkumise omandada äralõige Teile kuuluvast **Vahtriku park** kinnisasjast tasudes Teile alljärgnevalt:

**maa eest makstav tasu – 23 130,40 eurot (39,88 eurot/m<sup>2</sup>) ehk 23 130 eurot;**

**motivatsioonitasu – 4 626 eurot;**

**täiendav hüvitis asjaajamisega kaasnevate kulude eest igale omanikule - 179 eurot;**

**kokku 27 935 eurot.**

Nimetatud tasudest 50% tasutakse kinnisasja võõrandajale võlaõigusliku müügilepingu sõlmimisel ja ülejäänud osa asjaõiguslepingu sõlmimisel.

**Kui Te ei esita nimetatud pakkumuse kohta nõusolekut hiljemalt 21.06.2024. a, alustab Transpordiamet kinnisasjade sundvõõrandamist. Kui kinnisasja (osa) omandamine ei toimu kokkuleppel, ei ole kinnisasja omanikul õigust KAHOS §-s 15 toodud motivatsioonitasule.**

Menetluse läbiviija kontaktid: Allan Ladva, Kesk tn 12, Valga, Valgamaa, 534 57611, Allan.Ladva@transpordiamet.ee

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Sülvi Seppel-Hüvonen  
juhataja  
maade osakond

Lisad: Lisa 1 - Kliimaministeeriumi seisukoht Vahtriku park kinnisasja omandamiseks tervikuna;

Lisa 2 - Lahe Kinnisvara Lõuna-Eesti OÜ eksperthinnang nr 0176-23T;  
Lisa 3 - Ober Haus Hindamisteenuste OÜ hindamisaruanne nr 76308/TR.

Allan.Ladva,  
53457611 Allan.Ladva@transpordiamet.ee