



TRANSPORDIAMET

Indrek Pung  
KT-INVEST OÜ  
info@ktinvest.ee

Meie 20.09.2024 nr 8-3/23-028/21862-5

**Uuendatud pakkumine Vaksali tänav T1 ja  
Kitsepõllu tee T1 katastriüksustest  
maaalalduste omandamiseks**

Austatud hr Pung

Transpordiamet alustas 17.10.2023 kirjaga nr 8-3/23-028/21862-1 kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (edaspidi *KAHOS*) alusel menetlust KT-INVEST OÜ (registrikood 10788029) omandis olevast Kitse-Põllu kinnistu (registriosa nr 1424304, Tähtvere küla, Tartu linn, Tartu maakond) koosseisu kuuluvast **Vaksali tänav T1 katastriüksusest** (katastriüksuse tunnus 83101:003:0767, pindalaga 13 942 m<sup>2</sup>) ligikaudu 1511 m<sup>2</sup> suuruse maaalalduse omandamiseks ja **Kitsepõllu tee T1 katastriüksusest** (katastriüksuse tunnus 83101:003:0766, pindalaga 4914 m<sup>2</sup>), ligikaudu 2048 m<sup>2</sup> suuruse maaalalduse omandamiseks.

Äralõiked on vajalikud Roadplan OÜ poolt koostatud eelprojekti nr 20085-3 „Tartu põhjapoolse ümbersõidu eelprojekt“ osaliseks elluviimiseks, mida kavandatakse koos riigitee 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa Kardla-Tartu lõigu ümberehitamisega.

06.02.2024 kirjaga nr 8-3/23-028/21862-2 tegime Teile hinnapakumise eespool nimetatud katastriüksustest tehtavate äralõigete riigile müümiseks tuginedes Pindi Kinnisvara OÜ poolt koostatud hindamisaruande nr 240127 – 104 – 51040. Nimetatud hinnangus on mõlema äralõike ruutmeetri väärtuseks saadud 24,05 eurot.

15.02.2024 saadetud kirjas teatasite, et Te ei nõustu Pindi Kinnisvara OÜ poolt saadud tulemusega ning tellite võrdleva hindamisaruande. 19.04.2024 kirjaga edastasite meile omaltpoolt tellitud hinnangu, mille koostas Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ (töö nr 77151/TR). Nimetatud hindamisaktis on saadud tulemus võrreldes Pindi Kinnisvara OÜ tulemusega tunduvalt kõrgem, saades Vaksali tänav T1 katastriüksusest tehtava äralõike ruutmeetri väärtuseks 32 eurot ning Kitsepõllu tee T1 katastriüksusest tehtava äralõike ruutmeetri väärtuseks 36,10 eurot. Mõlemad hindajad olid oma hinnangutes välja toonud, et hindamistulemuse täpsuseks on +/- 20%.

Kuna kahe hindamisaruande tulemused erinesid omavahel rohkem kui 20%, oli vajalik välja selgitada, millest erinevus tuleneb ning seetõttu küsisime mõlemalt hindajalt täiendavaid selgitusi

ja kommentaare koostatud hindamisaruannete osas. Lisaks avastasime Pindi Kinnisvara OÜ hinnangus väikesed näpuvead võrdlustehingute ehitusõiguse kirjelduses ja sellest tulenevalt viis Pindi Kinnisvara OÜ hindaja Andres Teder 13.05.2024 hinnangusse sisse vastavad parandused. Hindamistulemust see täpsustus ei mõjutanud.

Peale mitmeid vahetatud e-kirju, mis kahjuks selgust ei toonud, tegite ettepaneku menetlusega edasi liikumiseks korraldada ühine arutelu, kus osaleksid mõlemad hindajad ning Transpordiameti esindajad. Vastav koosolek leidis aset 19.06.2024, kus hindajad said veelkord võimaluse selgitada hindamisaruannetes rakendatud meetodilist käsitlust ning kommenteerida teineteise hinnanguid. Arutelul ühisele arusaamale paraku ei jõutud ja mõlemad hindajad jäid enda varasema seisukoha juurde, et nende saadud hindamistulemus on õige ja teine hindaja on eksinud. Kuna aga osapooled on huvitatud menetlusega jätkamisest, siis käsitleti koosolekul potentsiaalse kompromissi võimalusena kahe hindamistulemuse keskteed.

Transpordiameti esindajad võtsid toimunud koosoleku järgselt mõtlemisaega, et kaaluda menetlusega jätkamise võimalusi ja konsulteerida Kliimaministeeriumiga, kuna antud juhul on tegemist kõrge väärtusega maade omandamisega, kus vastavalt seadusele teeb omandamise otsuse valdkonna eest vastutav minister.

20.06.2024 saabus Teie e-kiri, milles teatasite, et olete jätkuvalt huvitatud äralõigete riigile müümise protsessi sujuvast kulgemisest ja tegite ettepaneku menetluse jätkamiseks Pindi Kinnisvara OÜ poolt saadud hindamistulemusele 24,05 eurot/m<sup>2</sup> lisada hindamistulemuse täpsus +20%.

Transpordiamet kaalus Teie poolt tehtud ettepanekut ning leidis, et menetlusökonoomikat silmas pidades on mõistlik jätkata omandamise menetlust Pindi Kinnisvara OÜ poolt saadud ruutmeetri väärtusele 24,05 eurot lisades hindamistulemuse täpsuse +20% ehk sellisel juhul tuleb ühikuhinnaks 28,86 eurot/m<sup>2</sup>.

Juhul kui olete nõus kinnisasja osade võõrandamisega, makstakse Teile kui kinnisasja omanikule kinnisasja omandamise menetluses kokkuleppe saavutamise eest täiendavat hüvitist (edaspidi *motivatsioonitasu*). KAHOS § 15 lg 3 kohaselt on motivatsioonitasu 20% tasust, kuid mitte vähem kui 0,8-kordne Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta (eelneva nelja kvartali) keskmine brutokuupalk ja mitte rohkem kui 50-kordne keskmine brutokuupalk.

Kuna Te esitasite 19.04.2024 saadetud kirja lisana ka võrdleva hindamisaruande tellimise kuludokumendid (Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ poolt koostatud arve ja maksekorraldus), siis kajastub käesolevas pakkumises ka selleks ette nähtud hüvitis seaduses määratud ulatuses (KAHOS § 17).

Tänaseks on riigi poolt ostetavad transpordimaad välja jagatud ning moodustatud eraldiseisvad katastriüksused:

- 1) 40 Tartu-Tiksoja tee katastriüksus (katastritunnus 79301:001:1427, pindala 2047 m<sup>2</sup>);
- 2) 40 Tartu-Tiksoja tee katastriüksus (katastritunnus 79301:001:1429, pindala 1540 m<sup>2</sup>).

Tulenevalt eelnevast ja tuginedes KAHOS § 11 lõikele 6 esitame korrigeeritud pakkumise omandada KT-INVEST OÜ-le kuuluvast Kitse-Põllu kinnistust äralõiked tasudes Teile alljärgnevalt:

**2047 m<sup>2</sup> suuruse äralõike eest makstav tasu – 59 076,42 eurot (28,86 eur/m<sup>2</sup>) ehk ümardatult 59 080 eurot;**

**1540 m<sup>2</sup> suuruse äralõike eest makstav tasu – 44 444,40 eurot (28,86 eur/m<sup>2</sup>) ehk ümardatult**

**44 440 eurot;**  
**motivatsioonitasu – 20 704 eurot;**  
**täiendav hüvitis asjaajamisega kaasnevate kulude ja võrdleva hindamisaruande tellimise eest – 952 eurot;**  
**Pakkumus kokku 125 176 eurot.**

Kui Te ei esita nimetatud pakkumuse kohta nõusolekut, on võimalik otsustada kinnisasja sundvõõrandamine. Kui kinnisasja (osa) omandamine ei toimu kokkuleppel, ei ole kinnisasja omanikul õigust KAHOS §-s 15 toodud motivatsioonitasule.

**Palume Teie nõustumust või vastuväiteid esitatud pakkumuse osas hiljemalt 07.10.2024.**

Menetluse läbiviija kontaktid: Riin Kodu, tel. 5982 2504, Riin.Kodu@transpordiamet.ee.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Riin Kodu  
maade projektijuht  
maade osakond

Lisa: Pindi Kinnisvara OÜ täpsustatud hindamisaruanne

Riin Kodu  
59822504, Riin.Kodu@transpordiamet.ee