|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| KÄSKKIRI |  |
| Jõe kinnisasja osaline avalikes huvides riigile omandamine ning omandatavale osale reaalservituudi seadmine |  |

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

Lähtudes põhimaantee nr 2 (E263) Tallinn–Tartu–Võru–Luhamaa trassi asukoha täpsustamise km 92,0-183,0 teemaplaneeringust, millega kavandatakse Kardla-Tartu lõigu ümberehitamist ning koos sellega lahendada Tartu põhjapoolset ümbersõitu (Vorbuse sõlme osa), kinnitas Transpordiamet 22.12.2021 korraldusega nr 1.1-3/21/551 projekteerimistingimused, mille alusel Roadplan OÜ koostas eelprojekti nr 20085-3 „Tartu põhjapoolse ümbersõidu eelprojekt“ (edaspidi *teeprojekt*). Teeprojekti eesmärk on liikluse sujuvuse suurendamine ja sõiduaja vähendamine ning Tartu kesklinna läbivatest liiklusvoogudest tulenevate mõjude vähendamine.

Tartu maakonnas Tartu linnas Tähtvere külas asuv Jõe kinnistu, registriosa nr 1465204, endine katastritunnus 83101:003:0449, pindala 5,17 ha, maatulundusmaa 100%, (edaspidi *Jõe kinnisasi*) jääb teeprojekti kohaselt osaliselt, ligikaudse pindalaga 18 667 m2, avalikult kasutatava riigitee ümberehituse alale. Jõe kinnisasja omanikuna on kinnistusraamatusse 22.12.2021 sisse kantud LRY OÜ (registrikood 16370242, edaspidi omanik).

Transpordiamet alustas kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (edaspidi *KAHOS*) § 4 lõike 1 punkti 7 alusel omandamise menetlust, teavitades 11.04.2023 kirjaga nr 8-3/23-028/8086‑1 omanikku avalikuks kasutamiseks vajaliku tee ehituseks äralõike tegemisest Jõe kinnisasjast, ligikaudse pindalaga 18 667 m2. Kirjas paluti muuhulgas teada anda kas omanik soovib jätkuvalt rahalise hüvitise asemel vahetusmaad, kuna projekteerimise lõpufaasis avaldas ta soovi saada vahetusmaad riigile kuuluvast Jaanipõllu kinnisasjast (katastritunnus 79301:001:0430).

Kinnisasja omanik tegi 19.05.2023 saadetud kirjas ettepaneku rahalise hüvitise maksmise asemel asendada äralõike ala ja sellest põhja suunas alles jääv Jõe kinnisasja osa riigile kuuluva Eino kinnisasjaga (katastritunnus 79301:001:0332), kuna tema hinnangul langeb äralõikest põhja poole jääv Jõe kinnisasja osa efektiivsest kasutusest välja ning seetõttu on otstarbekas, kui riik omandaks lisaks äralõikele ka selle osa kinnisasjast. Samuti tõstatas omanik juurdepääsu küsimuse Jõe kinnisasja põhjapoolsele osale.

31.05.2023 e-kirjas selgitati omanikule, et juurdepääs Jõe kinnisasjast alles jäävale põhjapoolsele osale tagatakse vastavalt teeprojektile riigi poolt teeprojekti realiseerimise käigus. Juurdepääsutee oli tinglikult näidatud ka omanikule saadetud projektjoonisel. Samas kirjas selgitati, et riik ei saa osta endale mittevajalikku maad ning see, kas riik peab kaaluma ka Jõe kinnisasjast alles jääva põhjapoolse osa omandamist selgub riigi poolt tellitavast hindamisaktist, kus hindaja peab analüüsima, kas see osa kinnisasjast langeb äralõike tegemise tõttu efektiivsest kasutusest välja nagu omanik väidab või mitte. Samuti oli saadetud e‑kirjas öeldud, et kui kõik vajalikud asjaolud on selgunud, saab Transpordiamet teha soovitud vahetusmaa osas pöördumise riigivara valitsejale.

Kinnisasja väärtuse väljaselgitamiseks tellis Transpordiamet eksperthinnangu ja tegi 05.09.2023 kirjaga nr 8-3/23-028/8086-4 omanikule Pindi Kinnisvara OÜ 25.08.2023 eksperthinnangu nr 230803 – 104 - 47995 alusel pakkumuse Jõe kinnisasjast *ca* 18 667 m2 äralõike omandamiseks hinnaga kokku 155 806eurot. Pakkumus sisaldas (lähtudes KAHOS § 11 lõike 6 kohaselt ümardatult) äralõike eest makstavat tasu 98 380 eurot (5,27 eurot/m2), otseselt kaasneva varalise kahju hüvitist allesjääva maaüksuse kuju ja pindala muutusest ning maaüksuse tükeldumisest tulenevalt summas 31 320 eurot ning KAHOS § 15 lõike 3 alusel motivatsioonitasu summas 25 940 eurot. Lisaks pakuti ühekordset hüvitist asjaajamisega seotud kulude eest summas 166 eurot. Hindaja selgitas, et kuna juurdepääs mõlemale allesjäävale Jõe kinnisasja osale on tagatud, saab tulevikus mõlemat kinnistu osa kasutada hoonestamiseks ning hinnangus leitud kaasneva kahju hüvitis peaks katma Jõe kinnisasja tükeldumisega seonduvad kahjud. Seega ei saanud Transpordiamet nõustuda omaniku väitega, et Jõe kinnisasja põhjapoolne osa langeb peale äralõike tegemist efektiivsest kasutusest välja, mistõttu ei ole riigil alust seda osa omandada.

Omanik teatas 19.09.2023 kirjas, et ei nõustu tehtud pakkumusega, kuna tema hinnangul olid Pindi Kinnisvara OÜ poolt koostatud hinnangus vasturääkivused tehingute valiku ja rakendatud kohanduste osas ning soovis menetlust jätkata endiselt vahetamise teel. Samas kirjas tegi omanik ettepaneku asendada Jõe kinnisasjast planeeritud äralõike ala riigile kuuluva Eino kinnisasjaga.

Transpordiamet selgitas 25.09.2023 e-kirjas, et hindamisaruandega mittenõustumisel on tal õigus esitada täpsemad viited puudustele, mida omanik arvab hinnangus olevat ning seejärel saab hindaja anda omalt poolt kommentaarid või vajadusel ka hindamisaruannet korrigeerida. Samuti selgitati, et kuna soovitud vahetusmaa kuulub Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi valitsemisele, teeb Transpordiamet neile kirjaliku päringu, kas soovitud Eino kinnisasjast on võimalik vahetusmaad moodustada.

Transpordiamet pöördus 03.10.2023 kirjaga nr 8-3/23-028/20904-1 Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi poole, kus paluti põhimõttelist seisukohta, kas Eino kinnisasjast oleks võimalik ligikaudu 19 000 m2 suuruse vahetusmaa moodustamine. 06.12.2023 saabus Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumilt vastus, kus oli öeldud, et Eino kinnisasi on riigile vajalik põllumajanduslikuks tootmiseks ning seetõttu ei ole võimalik põllumassiivi vähendada. Sellest tulenevalt palus Transpordiamet omaniku seisukohta varasemalt tehtud hinnapakkumisele. 20.02.2024 saabus vastus seoses esitatud hinnapakkumisega, milles omanik esitas omapoolsed tähelepanekud, millega ta Transpordiameti poolt tellitud hinnangus ei nõustu.

29.02.2024 edastas Transpordiamet omanikule hindaja poolt antud selgitused ning jäädi ootama tagasisidet. 06.04.2024 kirjaga edastas omanik taas omapoolsed argumendid, millega hindaja nende arvates on eksinud või võiks teisiti olla ning palus hinnangus sisse viia vastavad parandused.

Omaniku ettepanekuid võimaluste piires arvestades, viis Pindi Kinnisvara OÜ hindaja eksperthinnangusse sisse mõningad muudatused ning esitas 13.05.2024 Transpordiametile täiendatud eksperthinnangu. Täpsustatud hindamisaruande kohaselt on äralõike hüvitusväärtuse ruutmeetri väärtuseks varasema 5,27 euro asemel 5,88 eurot.

Transpordiamet korraldas Jõe kinnisasja jagamise, mille tulemusel moodustati järgmised katastriüksused:

1) riigile omandatav 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee katastriüksus katastritunnusega 79301:001:1395, pindalaga 19 124 m2, sihtotstarbega transpordimaa 100%;

2) omanikule allesjääv Jõe katastriüksus katastritunnusega 79301:001:1393, pindalaga 12 557 m2, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%;

3) omanikule allesjääv Põhja-Jõe katastriüksus katastritunnusega 79301:001:1394, pindala 2,1 ha, maatulundusmaa 100%.

Transpordiamet tegi 17.05.2024 kirjaga nr 8-3/23-028/8086-10 omanikule uuendatud pakkumuse tuginedes Pindi Kinnisvara OÜ poolt 13.05.2024 täiendatud hindamisaruandele (lähtudes KAHOS § 11 lõikest 6, ümardatakse tasu alates 100-eurosest väärtusest kümne euro täpsusega ja täiendavad hüvitised ümardatakse ühe euro täpsusega), mille kohaselt makstakse:

1) Jõe kinnisasjast välja jagatud 19 124 m2 suuruse äralõike eest tasu summas 112 450 eurot (5,88 eur/m2);

2) otseselt kaasnev varaline kahju (allesjääva osa tükeldumisest ja kujumuutusest), summas 35 540 eurot;

3) motivatsioonitasu summas 29 598 eurot, mis on 20% avalikes huvides omandatava kinnisasja tasust;

4) täiendav hüvitis asjaajamisega kaasnevate kulude eest – 176 eurot.

Pakkumus oli **kokku summas 177 764 eurot.**

Kinnisasja omanikule makstav täpsustunud hüvitis menetluses osalemisega kaasneva asjaajamise

eest on 179 eurot, mis vastab Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta keskmisele brutotunnipalgale 16 tunni eest.

Kinnisasja omanik LRY OÜ esindaja Liis Neemre vastas 04.06.2024 e-kirja teel, kus kinnitas pakkumusega nõustumist järgmistel tingimustel:

1. äralõike võõrandamise leping sõlmitakse hiljemalt 31.08.2024;
2. riigile võõrandatavale kinnisasjale (3 Jõhvi-Tartu-Valga tee katastriüksus, katastritunnusega 79301:001:1395) seatakse maaeralduse omandamise lepinguga samaaegselt Põhja-Jõe kinnisasja igakordse omaniku kasuks juurdepääsu servituut (sh kokkulepe selgepiirilise servituudiala paiknemisega riigile müüdaval maa-alal ning kokkulepe omandaja kulul servituudialale juurdepääsutee rajamise tähtajalise kohustuse kohta).

Servituudi seadmise põhjenduseks tõi omanik viite krediidiasutuste poolt tagatisvaradele esitatavatele kriteeriumitele ning Põhja-Jõe kinnisasjale ehitusõiguse taotlemiseks eeltingimusena nõutava juurdepääsuõiguse olemasolu.

Asjaõigusseaduse § 172 lõike 1 kohaselt koormab reaalservituut teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks selliselt, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenivat kinnisasja teatud viisil kasutama või et teeniva kinnisasja igakordne omanik on kohustatud oma omandiõiguse teostamisest valitseva kinnisasja kasuks teatavas osas hoiduma. Reaalservituudi seadmisega antakse valitseva kinnisasja igakordsele omanikule õigus kasutada teenival kinnisasjal juurdepääsuteed. Reaalservituudi seadmiseks tuleb sõlmida valitseva kinnisasja ja teeniva kinnisasja omanike vahel notariaalselt tõestatud asjaõigusleping, milles määratletakse reaalservituudi sisu, selle seadmise ja teostamise tingimused ning teeniva kinnisasja servituudiga koormamise ulatus.

Transpordiamet selgitas 13.06.2024 e-kirjas omanikule, et riigil ei ole võimalik anda juurdepääsutee rajamise osas tähtaega, kuna tänaseks ei ole teada, millal tee-ehitus reaalselt aset leiab, kuivõrd see sõltub otseselt riigi rahalistest vahenditest. Sama kirjaga edastas Transpordiamet tutvumiseks plaani, millel on näidatud servituudiala täpne asukoht ning samas kirjas selgitati ka servituudi seadmise riigipoolset nägemust ning paluti omanikul esitada omapoolne arvamus ja ettepanekud.

Juurdepääsutee jaoks vajaliku kasutusala ulatus 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee katastriüksusel on 1125 m² (servituudiala laius ligikaudu 8 meetrit). Kasutusala on kantud piiratud asjaõiguste ruumiandmete infosüsteemi (PARI) kasutusala ruumikuju tunnusega ID 352448.

Omanik saatis 19.06.2024 e-kirjaga Transpordiametile ettepaneku sõlmida juurdepääsuõiguse tagamiseks servituudikokkulepe, mis sisaldaks Transpordiameti 13.06.2024 e-kirjas välja toodud üldpõhimõtetele lisaks veel tingimust, et servituudiomanikul on õigus servituudialale ehitada ka liinirajatisi (näiteks elektriliin Põhja-Jõe katastriüksusele elektriühenduse väljaehitamiseks). Transpordiameti 19.06.2024 e-kirjaga selgitati, et seatav teeservituut ja liinirajatise tarbeks seatav isiklik kasutusõigus on erinevad piiratud asjaõigused ning riigil ei ole etteulatuvalt võimalik anda elektripaigaldise rajamiseks nõusolekut, kuna selle täpne asukoht on teadmata ning selleks seatakse tavapäraselt isiklik kasutusõigus elektriettevõtte kasuks. Sellest tulenevalt andis omanik 22.07.2024 e-kirjaga teada, et plaanib seada isikliku kasutusõiguse LRY OÜ kasuks enne riigile müümist.

09.08.2024 e-kirjaga saatis Transpordiamet omanikule kooskõlastamiseks seatava teeservituudi tingimused. Omanik andis 16.08.2024 e-kirjaga teada, et servituudi seamise tingimused sobivad ja tegi ettepaneku ühe punkti täiendamiseks. Transpordiamet kinnitas sama päeva e-kirjas, et soovitud täiendus on võimalik tingimustesse siia viia.

2. OTSUS

Tulenevalt eeltoodust ja lähtudes KAHOS § 3 lõike 1 punktist 1, § 4 lõike 1 punktist 7, § 27 lõikest 1 ja lõikest 6 ning riigivaraseaduse § 7 lõikest 1:

2.1. Omandada riigile LRY OÜ (registrikood 16370242) omandis oleva Tartu maakonnas Tartu linnas Tähtvere külas asuva Jõe kinnistu (registriosa nr 1465204) koosseisu kuuluv 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee katastriüksus (katastritunnus 79301:001:1395, pindala 19 124 m2, sihtotstarve transpordimaa 100%).

2.2. Tasuda punktis 2.1 nimetatud kinnisasja osa omandamise eest omanikule alljärgnevad summad:

2.2.1 tasu maa eest summas 112 450 eurot (5,88 eurot/m²);

2.2.2 otseselt kaasneva varalise kahju hüvitis (allesjääva osa tükeldumisest ja kujumuutusest), summas 35 540 eurot;

2.2.5 motivatsioonitasu summas 29 598 eurot;

2.2.6 täiendav hüvitis asjaajamisega kaasnevate kulude eest summas 179 eurot.

2.3. Transpordiametil sõlmida omandamise leping kahe kuu jooksul käesoleva otsuse teatavaks

tegemisest kinnisasja omanikule.

2.4. Transpordiametil tasuda kinnisasja omandamisega seotud kulud.

2.5. Transpordiametil korraldada kannete tegemine riigi kinnisvararegistris riigile vara omandamise ning Kliimaministeeriumi valitsemisele arvele võtmise kohta.

2.6. Punktis 2.1. nimetatud kinnisasja omandamise järgselt koormata riigi poolt omandatud kinnisasi(edaspidi ka *teeniv kinnisasi*) reaalservituudiga omanikule allesjääva Põhja-Jõe kinnisasja (katastritunnus 79301:001:1394, edaspidi ka *valitsev kinnisasi*) igakordse omaniku kasuks. Reaalservituudi sisuks on valitseva kinnisasja omanikule õiguse andmine käesolevas käskkirjas nimetatud teeniva kinnisasja osale juurdepääsutee rajamiseks, kasutamiseks nii jalgsi kui sõidukiga piiramatu arv kordi ööpäevas, hooldamiseks ja sihipäraseks kasutamiseks. Kasutusala suurus on ligikaudu 1125 m2 ning koormatav ala on näidatud PARI-s ruumiandmete tunnusega ID 352448, mille väljavõte on lisatud käesolevale käskkirjale (Lisa 1);

2.7. reaalservituut seatakse järgmistel tingimustel:

2.7.1. reaalservituut seatakse tähtajatult ja tasuta, jättes riigile õiguse lõpetada leping olukorras, kus kasutamiseks antud riigivara on vajalik riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil. Riigi poolt lepingu lõpetamisel kohustub riik tagama juurdepääsu valitsevale kinnisasjale nii jalgsi kui igat liiki sõidukiga avalikus kasutuses olevalt teelt. Lepingu lõpetamine toimub asjaõigusseaduses sätestatud korras;

2.7.2. reaalservituudi ala on lubatud kasutada nii jalgsi kui igat liiki sõidukiga piiramatu arv kordi ööpäevas. Kui valitseva kinnisasja omanik kahjustab servituudiala, tuleb tal taastada heakord;

2.7.3. riik on kohustatud ehitama servituudialasse hooldustee tüüpi pinnastee Tartu põhjapoolse ümbersõidu teeprojekti realiseerimisega samaaegselt, vastavalt käskkirja lisas näidatud joonisele (Lisa 2). Tee-ehituseks ei määrata tähtaega, kuna ei ole teada, millal teeprojekti realiseerima asutakse;

2.7.4. valitseva kinnisasja omanikul on õigus servituudialasse ehitada omal kulul tee enne riigi poolt tee väljaehitamist või parendada teeniva kinnisasja omaniku poolt ehitatud teed;

2.7.5. valitseva kinnisasja omanik on kohustatud tee ehitusest või rekonstrueerimisest teavitama riiki kui teeniva kinnisasja omanikku. Kui valitseva kinnisasja omanik soovib ise tee ehitada, tuleb tal riigile esitada kooskõlastamiseks tee rajamise tehniline kirjeldus koos asendiplaaniga. Ehitatav tee peaks suutma kanda kuni 20 tonni kaaluvaid sõidukeid. Juurdepääsutee ehitus-, rekonstrueerimis- või parandustööde tegemisel ei tohi vähendada riigivara väärtust;

2.7.6. juurdepääsutee ehitus-, rekonstrueerimis- või parandustööde teostamisel kasutusõiguse alal kohustub valitseva kinnisasja omanik kandma kõik ehitamisega seotud kulud (välja arvatud riigi poolt tee väljaehitamise kulud, kui juurdepääsutee ehitatakse Tartu põhjapoolse ümbersõidu projekti koosseisus) ning ehitamisel arvestama teenival kinnisasjal kehtivate kitsendustega;

2.7.7. teeniva kinnisasja igakordsel omanikul ja teeniva kinnisasja õiguslikul alusel kasutajal on õigus servituudiala kasutada tingimusel, et ta ei kahjusta servituudiala ega takista valitseva kinnisasja omaniku õiguste teostamist. Kui teeniva kinnisasja omanik kahjustab servituudiala, tuleb taastada heakord;

2.7.8. teeniva kinnisasja omanikuna ei taga riik servituudialasse rajatavale teele hooldust;

2.7.9. valitseva kinnisasja omanikul tekib õigus teeniva kinnisasja kasutamiseks pärast notariaalse lepingu sõlmimist;

2.7.10. valitseva kinnisasja omanik kohustub teeniva kinnisasja omanikuga sõlmima kokkuleppe, mille kohaselt võib teeniva kinnisasja omanik vajadusel koormata sama servituudiala teiste reaalservituutidega või isiklike kasutusõigustega;

2.7.11. valitseva kinnisasja igakordne omanik kohustub kasutama oma tegevuses loodussäästlikku tehnoloogiat, vältima keskkonna reostamist ning täitma õigusaktidest tulenevaid nõudeid;

2.7.12. valitseva kinnisasja omanik kohustub tasuma reaalservituudi seadmisega seotud notaritasu ja riigilõivu kulud.

3. VAIDLUSTAMINE

Käskkirja peale võib esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustiku

§-s 46 sätestatud tähtaja jooksul.

(allkirjastatud digitaalselt)

Yoko Alender

kliimaminister

Saata: Transpordiamet, LRY OÜ