



ga

KLIIMAMINISTEERIUM

Sülvi Seppel-Hüvonen
Transpordiamet

Teie 21.08.2024 nr 8-3/23-028/14450-1

Meie 10.07.2025 nr 5-10/24/3964-2

Taotluse tagastamine

Transpordiamet esitas 21.08.2024 kirjaga nr 8-3/23-028/14450-1 Kliimaministeeriumile otsustamiseks taotluse Jõe kinnisasja (registriosa nr 1465204) koosseisu kuuluva 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee katastriüksuse (katastritunnus 79301:001:1395, pindala 19 124 m², sihtotstarve transpordimaa 100%) omandamiseks.

I. Asjaolud:

1. Tartu Linnavolikogu 07.10.2021 otsusega nr 373 on kehtestatud Tartu linna üldplaneering 2040+, milles on näidatud Transpordiameti kavandatud tee üle Jõe kinnisasja. Üldplaneeringu kohaselt on Jõe kinnisasjast tehtavale äralõikele planeeritud tee ja tänava maa-ala. Antud asjaolu on välja toodud ka omandamise menetluses Transpordiameti tellitud Pindi Kinnisvara OÜ 25.08.2023 koostatud, mida on täiendatud 13.05.2024, eksperthinnangus nr 230803–104–47995.
2. Jõe kinnisasi on olnud ja on tänaseni maatulundusmaa sihtotstarbega.
3. Jõe kinnisasja nendel osadel, mis omanikule alles jäävad, on üldplaneeringus juhtotstarbeks näidatud maalise asustuse maa-ala ja väikeelamu maa-ala. Jõe kinnisasjale ei ole detailplaneeringut kehtestatud.
4. Äriregistri andmetel on OÜ LRY (registrikood 16370242) asutatud 19.11.2021.
5. Kinnistusraamatust nähtub, et OÜ LRY sai Jõe kinnisasja omanikuks 16.12.2021 kinnistamisavalduse alusel 22.12.2021. Praegune kinnisasja omanik sai omanikuks pärast üldplaneeringu kehtestamist ja omanik pidi olema teadlik Jõe kinnisasja osale kavandatava tee-ehitusega seotud piirangutest.

II. Vaadanud läbi taotluse, selgitame järgmist:

1. Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (edaspidi *KAHOS*) § 12 lõige 3 sätestab, et kinnisasja omandamisel viiakse hindamine läbi hüvitamise eesmärgil. Kahju hüvitamine on tegevus, mille eesmärk on kahju kannatava isiku asetamine olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui omandamise asjaolu ei oleks esinenud.

2. Riigikohus on leidnud, et: „Põhiseadusest ei tulene kohustust hüvitada omanikule enne kinnisasja omandamist kehtinud piiranguid (kohtuotsus nr [5-21-3/11](#), p 34; Riigikohtu halduskollegiumi otsus nr [3-16-812/61](#), p 13). Omandajal tuleb endal arvestada, kas tal tasub kanda maa soetamiseks vajalikke kulusid vaatamata maale juba seatud piirangutele, sh planeeringutega kehtestatud kasutusrežiimile. Kasuprognosisega kaasnev ebamäärasus on maa omandaja elu- või äririsk (kohtuotsus nr [3-16-812/61](#), p 18), välja arvatud olukorrad, kus avaliku võimu kandja on enne investeeringu tegemist andnud õiguslikult siduvaid lubadusi piirangute leevendamiseks tulevikus.“ (RHKKo 28.02.2023 nr [3-12-2486](#), p 28).
3. Selgitame, et KAHOS § 12 lõike 3 eesmärk on pakkuda isikule hüvitist, mis oleks õiglane, see tähendab, et ei oleks liiga madal, aga ka ei rikastaks isikut. KAHOS eesmärk ei ole avaliku rahaga isikut panne olemasolevaga võrreldes paremasse olukorda. Kui isik on omandanud piirangutega kinnisasja, siis on isik üldjuhul teadlikult otsustanud, et ta selle omandab, eriti isikud, kes tegutsevad majandus- ja kutsetegevuses ehk äriühingud. Kui isik omandab elamuarenduse eesmärgil kinnisasja, siis ta on eelnevalt tutvunud erinevate planeeringutega, mis kinnisasja kasutamist võivad mõjutada ja kui isik ei tee seda, on see tema enda hooletus ja äririsk.
4. Tartu linna üldplaneeringus on teekoridor märgitud üsna suure täpsusastmega. OÜ-le LRY pidi olema Jõe kinnisasja ostmise ajal teada, et riigi huvi tee-ehituseks on piiranguna olemas ja sinna konkreetsele asukohta elamuid arendada ei saa ning kinnistu jaguneb tulevikus lahustükkideks. Sellisel juhul oleks KAHOS § 12 lõikega 3 vastuolus see, kui isikule makstakse hüvitis, mis hüvitab talle selle, et ta ei saa teeks vajalikul äralõikel elamuid arendada (ehk küsitav on hinnata maad elamumaa või potentsiaalse elamumaa järgi). Tegemist on isiku rikastumisega, mis ei ole KAHOS § 12 lõike 3 järgi lubatud. Vara hindamise standart EVS 875-12 punkt 4.2.1 sätestab põhimõtte, et hüvitise saaja ei tohi hüvitamise kaudu rikastuda.
5. Riigile vajaliku 19 124 m² suuruse äralõike omandamise menetlust alustati 2023 aastal 5,2 ha suurusest kinnistust, mille parimaks kasutuseks on hindaja leidnud elamumaa (eksperthinnangu nr 230803–104–47995 lk 23). Selgitame, et hindaja on sisustanud Tartu linnas üldplaneeringus oleva tee maa-ala, see tähendab ei ole teetariitust üldse arvesse võtnud, ei ole analüüsinud asjaolu, kas äralõikele ulatub ehituskeeluvöönd või muu kitsendus. Eksperthinnangu nr 230803–104–47995 lk 12 on välja toodud, et kitsendused on, aga nendel puudub mõju ning ei ole esitatud sisulisi põhjendusi ega selgitusi.

III. Lahendus:

Transpordiamet menetluse läbiviijana saab juhtida hindaja tähelepanu puudustele, muuhulgas viidata, et Jõe kinnisasja omanik OÜ LRY asutati ja ettevõtte omandas kinnisasja pärast Tartu linna üldplaneeringu kehtestamist, mistõttu pidid omanikule olema teada maaga seotud arendusvõimalused ja kitsendused. Jõe kinnisasja peaks hindama kui maatulundusmaa sihtotstarbega kinnisasja. Samuti tuleks kaaluda kas on asjakohane hinnata kaasnevat kahju kui nõ mastaabiefekti kahju elamuarendusele. Omandamise menetluse jätkamiseks palume Transpordiametil tellida võrdlev uus eksperthinnang, võttes arvesse kõike eespool toodud asjaolusid. Alternatiivina, eksperthinnangu koostanud hindaja esitab korrigeeritud hindamisakti ja korrigeeritud hinna, või selle keeldumisel peaks hindaja veenvalt ümber lükkama eespool toodud asjaolud. Pärast omanikuga läbirääkimisi palume esitada taotlus uuesti koos kõikide alusdokumentidega.

Eespool toodud asjaoludele tuginedes, tagastame taotluse.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kristo-Taavi Ruus

Rahandusministeeriumi ühisosakonna juhataja

Ülle Otsepp,

ulle.otsepp@fin.ee