



TRANSPORDIAMET

Kliimaministeerium
info@kliimaministeerium.ee
Suur-Ameerika 1
15006, Tallinn, Harju maakond

Meie 15.04.2024 nr 8-3/23-002/6306-1

**Seisukoha küsimine Vahtriku park
kinnisasja omandamiseks tervikuna**

Transpordiamet alustas kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) alusel omandamise menetlust riigitee 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa km 170,5-178,7 asuva Kardla-Tartu lõigu 01.02.2023.a. kirjaga nr 8-3/23-002/2497-1, milles teavitas Vahtriku park kinnisasja omanikku Tumetamm OÜ soovist maaeralduse omandamise kohta. Tehnilise lahenduse alusel on maaüksus vajalik omandada müratökkeseina ja kogujatee rajamiseks.

Järgnevalt esitas Transpordiamet kinnisasja omanikule 20.07.2023.a. kirjaga nr 8-3/23-002/15914-1 hinnapakumuse 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 m²), ligikaudse pindalaga 580 m² suuruse äralõike võõrandamiseks Eesti Vabariigile vastavalt Lahe Kinnisvara Lõuna-Eesti OÜ poolt koostatud hindamisaruandele nr. 0176-23T (Lisa 1) hinnaga 27 468 eurot, mis koosnes järgnevalt:

maa eest makstav tasu – 22 887 eurot (39,46 eurot/m²) ehk 22 890 eurot;

motivatsioonitasu 4 578 eurot.

Samuti pakkus Transpordiamet Vahtriku park kinnisasja omanikule ühekordset hüvitist asjaajamisega seotud kulude eest vastavalt KAHOS §-le 17, summas 160 eurot igale omanikule.

Omapoolses vastuses 13.10.2023.a. e-kirjas teavitas Tumetamm OÜ Transpordiametit, et soovib esitada omapoolse samadel alustel koostatud vastuhinnangu.

Ober Haus Hindamisteenuste OÜ poolt koostatud vastuhinnang nr 76308/TR (Lisa 2), esitatud 01.04.2024.a. e-kirjaga, on leitud Vahtriku park kinnisasja hüvitusväärtuseks 40,3 eur/m². Lisaks märkis hinnangu koostaja, et eelnimetatud riigitee eelprojekti tehnilise lahenduse realiseerimisel muutub Vahtriku park kinnistu detailplaneeringu kohase lahenduse realiseerimiseks tanklana potentsiaalse ärimaana müratõrjeseina ja kogujateede rajamise tõttu ebaotstarbekaks.

Transpordiameti poolt tellitud Lahe Kinnisvara Lõuna-Eesti OÜ poolt koostatud hindamisaruandes nr. 0176-23T puudub viide vajadusele omandada Vahtriku park kinnisasi tervikuna. Samuti on Tartu Linnavalitsuse poolt edastatud vastuses Ober-Haus Hindamisteenuste

OÜ poolt koostatud vastuhinnangus nr 76308/TR lk 15 öeldud, et teadaolevalt ei hõlma äralõiked kehtivaid hoonestusalasid, mistõttu ei ole ka takistuseks planeeringu kohase ehitusõiguse elluviimine ning uue detailplaneeringu koostamine ei ole vajalik.

Transpordiameti hinnangul võivad mõjutada Vahtriku park kinnisasja piires teostatavad tehnilised lahendused kinnisasja atraktiivsust, kuid ei välista kinnisasja kasutamist ärimaana tankla rajamisel.

Eelnimetatud projektlahenduse alusel teostatav tehniline lahendus muudab ligipääsu Vahtriku park kinnisasjale teekonna pikenemise näol kogujateede kaudu ning põhimaanteelt visuaalse nähtavuse kadumisega mõneti ebaatraktiivseks, kuid loob samal ajal võimalikele klientidele müratõrjeseina näol müravabama keskkonna olulise tõmbekeskuse vahetusläheduses.

KAHOS § 10 lg 1 kohaselt on lubatud kinnisasja omandamine tervikuna, kui kinnisasi tükeldatakse või kaotab väärtust selliselt, et selle ühte või mitut osa ei saa enam otstarbekalt kasutada.

Võimalik Vahtriku park kinnisasja tervikuna omandamise eest makstav tasu on tuginedes menetluses kasutatavatele hindamisaruannetele suurem, kui 50-kordne Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta keskmine brutokuupalk.

KAHOS § 3 lg 1 p 1 alusel otsustab riigi huvi korral valdkonna eest vastutav minister kinnisasja omandamise kokkuleppemenetluses, kui kinnisasja väärtus on suurem kui 50-kordne Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta keskmine brutokuupalk.

Tulenevalt eeltoodust palub Transpordiamet Teiepoolset seisukohta Vahtriku park kinnisasja omandamiseks tervikuna.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Sülvi Seppel-Hüvonen
Maade osakonna
juhataja

Lisa: Lisa 1 – Lahe Kinnisvara Lõuna-Eesti OÜ hindamisaruanne nr. 0176-23T;
Lisa 2 – Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ hindamisaruanne nr 76308/TR
Lisa 3 – Vahtriku park kinnisasja krundijaotuskava joonis

Allan Ladvä
53457611, Allan.Ladvä@transpordiamet.ee