

Transpordiamet

Valge tn 4, Tallinn 11413

Kontaktisik:

Allan Ladva

maade projektijuht, maade osakond

Allan.Ladva@transpordiamet.ee

Teie 17.08.2023 nr 8-3/23-002/17913-1

Tartus, 07.11.2023

Kinnisasja omaniku ettepanek Käbi kinnisasjast maaeralduse omandamiseks

Transpordiamet on kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) alusel alustanud omandamise menetlust 01.02.2023.a. sooviga maaeralduse omandamiseks riigitee 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa km 170,5-178,7 asuva Kardla-Tartu lõigu ehituseks.

Transpordiamet on enda 17.08.2023 kirjas „Pakkumus Käbi kinnisasjast maaeralduse omandamiseks“ esitanud OÜ'le Balti Arenduse Grupp* pakkumuse kinnistu (registriosa numbritega 1924404, 1924504, 1924604 ja 1924704) koosseisus olevast katastriüksusest 83101:003:0480 pindalaga 15946 m² ** tehtava **äralõike ligikaudse pindalaga 1 686 m²** omandamiseks.

* Äriregistri 12.09.2023 kannete kohaselt on OÜ Balti Arenduse Grupp (registrikood 10708929) ühendatud Aktsiaseltsiga Cesana Grupp ning Aktsiaselts Cesana Grupp on ainuaktsionäri otsusega ümber kujundatud osaühinguks ärinimega Cesana Grupp OÜ (registrikood 10708929).

** Transpordiameti poolt omandamise menetluse algatamise ja pakkumuse esitamise vahelisel perioodil teostatud maakorraldustoimingute tulemusel on muutunud ka kinnisasja katastriandmed – äralõige tehakse kinnistu (registriosa numbritega 1924404, 1924504, 1924604 ja 1924704) koosseisus olevast katastriüksusest 79301:001:1210 pindalaga 14 924 m².

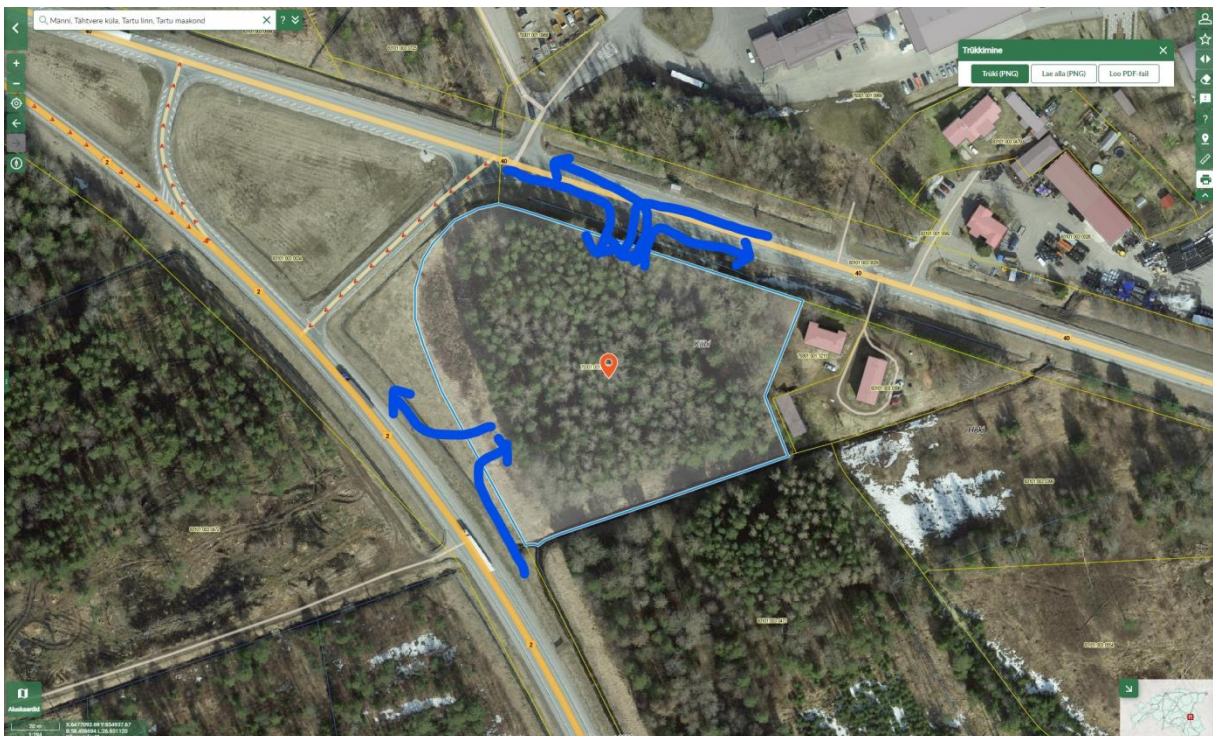
Transpordiameti 17.08.2023 pakkumuses on äralõike omandamise eest makstava tasu summa arvutamisel aluseks Lahe Kinnisvara Lõuna-Eesti OÜ poolt koostatud hindamisaruandes nr 0188-23T hinnatud Käbi kinnisasja äralõike hüvitusväärtus väärtuse kuupäeva 21.06.2023 seisuga 36 991 eurot (21,94 eurot/m²) ehk 36 990 eurot.

Veendumaks, et Transpordiameti esitatud pakkumuses arvatud tasud ja hüvitis kinnistust äralõike võõrandamise eest on õiglasel ning põhjendatud, tellis Cesana Grupp OÜ võrdleva hindamisaruande (OÜ Kinnisvarabüroo Uus Maa eksperthinnang nr 19624/1023/M on käesoleva kirja lahutamatuks lisaks) kinnisasjast tehtava äralõike hüvitusväärtuse hindamiseks. Võrdleva hindamisaruande kohaselt on kinnistu (registriosa numbritega 1924404, 1924504, 1924604 ja 1924704) koosseisus olevast katastriüksusest 79301:001:1210 pindalaga 14 924 m² tehtava **äralõike ligikaudse pindalaga 1 686 m²** hüvitusväärtus väärtuse kuupäeva 21.06.2023 seisuga 57 880 eurot (34,33 €/m²).

Katastriüksusele 79301:001:1210 juurdepääsu lahendamine

Cesana Grupp OÜ juhib siinkohal menetluse läbiviija tähelepanu ka asjaolule, et käesoleva aja seisuga on riigitee 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa km 170,5-178,7 asuva Kardla-Tartu lõigu ehitusprojektis kajastamata kinnistu (registriosa numbritega 1924404, 1924504, 1924604 ja 1924704) koosseisus olevale Mäni katastriüksusele (79301:001:1210) maha- ja pealesõitude lahendus.

Tuginedes teadaolevatele liikluslahendustele riigitee nr 2 rekonstrueeritud lõikudel edastas Balti Arenduse Grupp OÜ ehitusjuht Gunnar Sanderkoff Transpordiameti maade osakonna maade projektijuht Allan Ladva'ga 04.09.2023 toimunud kohtumise järgselt 07.09.2023 e-kirjaga ettepaneku võimaliku liikluslahenduse kohta Mäni katastriüksusele (79301:001:1210) avalikult kasutatavalt teelt otsejuurdepääsude tagamiseks:



Gunnar Sanderkoff 07.09.2023 saadetud e-kirjale lisatud skemaatiline joonis (joonisele lisatud selgitused: täiendav sissesõit/väljasõit – kõik pöörded Kreuzwaldi tänavale, täiendav parem sisse/parem välja ringteele)

Seejärel Transpordiameti Tartu esinduses 26.09.2023 toimunud kohtumise (Transpordiameti poolt osalesid Janar Taal, Tiit Vunk ja Marek Lind), järgselt ei ole kinnistu omanikule võimalike lahenduste osas siiani tagasisidet antud.

Kõike eeltoodut arvesse võttes esitab kinnistu (registriosa numbritega 1924404, 1924504, 1924604 ja 1924704) omanik Cesana Grupp OÜ (registrikood 10708929) siinkohal enda seisukohad ja ettepaneku:

- Cesana Grupp OÜ nõustub Transpordiameti pakkumusega kinnisasjast (katastriüksus 79301:001:1210) ärälõike võõrandamiseks,

- Cesana Grupp OÜ ei nõustu Transpordiameti 17.08.2023 pakkumuses esitatud tasuga ning palub Transpordiametil teha äralõike omandamiseks uus pakkumus, milles esitatud tasud ja täiendavad hüvitised lähtuvad käesolevale kirjale manusena lisatud võrdlevas hindamisaruandes (eksperthinnang nr 19624/1023/M) hinnatud äralõike hüvitusväärtusest ning võtavad arvesse ka kinnisasja omaniku menetluses osalemisega kaasneva asjaajamise ning võrdleva hindamisaruande tellimise kulud,
- Cesana Grupp OÜ palub menetluse läbiviijal korrigeerida ja täiendada riigitee 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa km 170,5-178,7 asuva Kardla-Tartu lõigu ehitusprojekti selliselt, et kinnistu (registriosa numbritega 1924404, 1924504, 1924604 ja 1924704) koosseisus olevale, kehtiva Tartu linna üldplaneeringu 2040+ (kehtestatud Tartu LVK 07.10.2021 otsusega nr 373) kohaselt ärihoone maa-ala juhtotstarbega Männi katastriüksusele 79301:001:1210 on projekti kohaselt tagatud otsejuurdepääs avalikult kasutatavalt teelt (maha- ja pealesõidud).

Lisad:

- kinnisasja omaniku Cesana Grupp OÜ tellitud võrdlev hindamisaruanne (Eksperthinnang nr 19624/1023/M);
- võrdleva hindamisaruande teenustasu arve (Arve nr 1345 – 23);

Lugupidamisega,

/allkirjastatud digitaalselt/

Cesana Grupp OÜ
volitatud esindaja Riho Lubi (volikiri lisatud)
+372 5117861
riho.lubi@gmail.com