



Sülvi Seppel-Hüvonen
Transpordiamet
info@transpordiamet.ee

Teie 18.09.2026 nr 8-4/26/16556-1

Meie 30.09.2026 nr 7-5/26/12466-2

Vastus riigi maakorralduse läbiviimiseks (Lagedi tee 32a)

Pöördusite Maa- ja Ruumiameti poole sooviga viia läbi riigi maakorraldus 11 Tallinna ringtee T37 (65301:001:4749) ja Lagedi tee 32a (65301:001:4741) kinnisasjade vahel selliselt, et maakorralduse tulemusel saaks riik endale tee-ehitamiseks vajamineva kinnisasja 11 Tallinn ringtee T37 (pindalaga 7115 m²) ja eraomanik saaks rahalise hüvitise asemel maad Kliimaministeeriumile (riigivara valitseja Transpordiamet) kuuluvast Lagedi tee 32 a kinnisasjast 7115 m² ulatuses. Kirjale lisasite nimetatud kinnisasjade OÜ Inseneribüroo STEIGER eksperthinnangud.

Esiteks palume üle vaadata esitatud eksperthinnangud ning omalt poolt juhime tähelepanu:

1) 11 Tallinna ringtee T37 eksperthinnang

- Lk 3 ja lk 4 - hinnangu/hindamise eesmärgiks on märgitud KAHOS § 22 lg 1 p 3, s.t vahetamine, kuid TRAM-i poolt esitatud taotluse kohaselt on kavas läbi viia maakorraldus, mille puhul on õige viide KAHOS § 22 lg 1 p 4;
- Lk 3 kohaselt on maavara hindamisse kaasatud Erki Vaguri. Lk 31 esitatud info ja põhjenduste kohaselt maavara hindamist teostatud ei ole, s.t lk 3 esitatud märkus on eksitav;
- Lk 6 - hinnatava katastriüksuse asukoha iseloomustus ei ole korrektne (150 m ringteest);
- Lk 29 ja lk 35 - ühe võrdlustehingu puhul on kirjelduses märgitud müügihind 25 €/m², mis ei ole korrektne. Hindamiskäigu arvutustes on aluseks korrektne ühikuhind 21,99 €/m² (ilma käibemaksuta);
- Lk 33 - sarnaselt lk 3 ja lk 4 märkusele juhime tähelepanu, et hindamise eesmärgiks on hindamine maakorralduse läbiviimise eesmärgil. Hindamisaruandes puudub selgitus, et maakorralduse läbiviimisel on aluseks harilik väärtus ning hindamise eesmärgiks on hariliku väärtuse hindamine. Eelnevast tulenevalt on konkreetse hindamise eesmärgi tõttu mittevajalikud ja mõneti ka eksitavad saamata jääva tulu ja kaasneva kahju analüüsid ja käsitus lehekülgedel 32-34 ja lk 38. Lk 4 on esitatud tasu mõiste, mis ei ole maakorralduse läbiviimise kontekstis asjakohane. Kui hindamisaruanne on koostatud mitmel alternatiivsel eesmärgil (rahas omandamine ja maakorraldus), siis tuleb hindamise eesmärgi lk 3 ja lk 4 täiendada ning sellisel juhul on hindamisaruande sisu praegusel kujul asjakohane, kuid lk 3 tuleb hindamistulemuse juures selgitada, et harilik väärtus on antud juhul võrdne tasuga KAHOS § 11 lõike 2 mõistes (rahas omandamise korral), kuna hindaja ei tuvastanud hindamise käigus lisaks ärälõike väärtusele otseselt kaasneva varalise kahju ja/või saamata jääva tulu esinemist;

- Lk 36 - hinnatava kinnisasja pindalaks on märgitud 76 451 m², mis ei ole korrektne (võrdluselemendi kirjelduses). Nimetatud asjaolu ei mõjuta hindamistulemust;
- Lk 38 - hindamise eesmärgis oli välja toodud, et hinnatakse turuväärtust. Lk 38 muutub turuväärtus (võrdlustabeli alumine rida) harilikuks väärtuseks (teine lõik tabeli all) ning hindamisaruande kasutaja jaoks võib see tekitada segadust. Soovitav on lisada selgitus. Lk 4 on küll märgitud, et hariliku väärtuse hindamisel tuleb lähtuda turuväärtuse hindamise nõuetest, kuid puudub selgitus või seos nende mõistete vahel (EVS 875-3:2015 p 5.3.3 nõue). Arvatavasti on tegemist olukorraga, kus hinnatav ala pole eraldi turul kaubeldav oma kuju või muude omaduste tõttu, mistõttu on hinnatud väärtust nimetatud harilikuks väärtuseks ning hindamiskäik tugineb jagamiseelse kinnisasja kui terviku turuväärtusel.

2) Lagedi tee 32a eksperthinnang

- Lk 3 ja lk 4 on hindamise eesmärgiks märgitud KAHOS § 22 lg 1 p 3, s.t vahetamine, samas esinevad lk 3, lk 22 ja lk 24 kirjeldused kavandatavale maakorraldusele;
- Lk 20 ja lk 25 - ühe võrdlustehingu puhul on kirjelduses märgitud müügihind 25 €/m², mis ei ole korrektne. Hindamiskäigu arvutustes on aluseks korrektne ühikuhind 21,99 €/m² (ilma käibemaksuta);
- Lk 23 - hindamise metoodilistes alustes on viited otseselt kaasnevale varalisele kahjule ja saamata jäävale tulule. Riigimaa hariliku väärtuse hindamisel selliste kahjudega ei arvestata;
- Lk 27 - hindamise eesmärgis oli välja toodud, et hinnatakse turuväärtust. Lk 27 muutub turuväärtus (võrdlustabeli alumine rida) harilikuks väärtuseks (teine lõik tabeli all) ning hindamisaruande kasutaja jaoks võib see tekitada segadust. Soovitav on lisada selgitus.

Kokkuvõttes võib märkida, et esitatud hindamisaruannetes esineb küll puudusi ja vastuolusid, kuid pindvõrdne maakorraldus nullhüvitisega on hindamisaruannete põhjal võimalik läbi viia.

Teiseks teeme maakorralduse raames kiilu kaotamise eesmärgil ettepaneku vastavalt kirjale lisatud skeemi kohaselt muuta piire kolme kinnisasja vahel: 11 Tallinna ringtee T37, Lagedi tee 32a ja Lagedi tee 30 (65301:001:4742). Eraomaniku maale liidetakse Lagedi tee 32a kinnisasjast 7115 m² ning allesjääv osa liidetakse Lagedi tee 30 kinnisasjaga.

Palun esitada korrigeeritud eksperthinnangud ning kooskõlastada AS-ga TREF Nord piiride muutmise ettepanek, pärast mida saame alatatada piiride muutmise maatoimingut. Riigi maakorraldusega seotud võimalikud maamõõtmise ja notaritasud finantseerib Transpordiamet.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Merje Krinal

juhataja

riigile maade omandamise ja maakorralduse osakond

Lisa: Piiride muutmise skeem

Ivika Sootla

5385 3607 ivika.sootla@maaruum.ee