

KÄSKKIRI

Kinnisasjade osade avalikes huvides riigile omandamine

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

Lähtudes põhimaantee nr 2 (E263) Tallinn–Tartu–Võru–Luhamaa trassi asukoha täpsustamise km 92,0-183,0 teemaplaneeringust, on koostatud Roadplan OÜ poolt eelprojekt nr 20085-2 „Riigitee 2 (E263) Tallinn–Tartu–Võru–Luhamaa km 170,5-178,7 asuva Kardla-Tartu lõigu eelprojekt“ (edaspidi: projekt), mille Transpordiamet 23.12.2022 kinnitas. Projekti eesmärgiks on riigitee Tallinn–Tartu–Võru–Luhamaa 4-realiseks ehitamine km 170,5-178,7 asuval Kardla-Tartu lõigul, mille tulemusel suureneb liikluse sujuvus ja vähenevad Tartu kesklinna läbivatest liiklusvoogudest tulenevad mõjud.

Projekti koostamisele eelnevalt algatas Maanteeamet (alates 01.01.2021 Transpordiamet, edaspidi Transpordiamet) 13.10.2020 otsusega nr 15-7/20/417 „Keskkonnamõju hindamise algatamine riigitee 2 (E263) Tallinn–Tartu–Võru–Luhamaa km 162,6–167,3 asuva Kärevere möödasõidu, km 170,5–178,7 asuva Kardla–Tartu lõigu ja Tartu põhjapoolse übersõidu eelprojektiga kavandatavatele tegevustele“ keskkonnamõju hindamise.

Transpordiamet alustas kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (edaspidi KAHOS) alusel omandamise menetlust 01.02.2023.a. kirjaga nr 8-3/23-002/2550-1, milles teavitas kinnisasjade omanikku Kuusearu tn 10 kinnisasjast ligikaudu 1365 m², Kuusearu tn 12 kinnisasjast ligikaudu 2393 m² ja Kuusearu tn 14 kinnisasjast ligikaudu 2074 m² suuruste äralõigete omandamise vajadusest.

Seejärel esitas Transpordiamet 26.07.2023.a. kinnisasjade omanikule, SDEhituse OÜ-le, kirjadega nr 8-3/23-002/16337-1 hinnapakumuse Kuusearu tn 10 kinnisasjast ligikaudu 1365 m², nr 8-3/23-002/16338-1 hinnapakumuse Kuusearu tn 12 kinnisasjast ligikaudu 2393 m² ja nr 8-3/23-002/16339-1 Kuusearu tn 14 kinnisasjast ligikaudu 2074 m² suuruste äralõigete omandamise kohta.

Arvestades, et Kuusearu tn 10 kinnisasjast eraldatava transpordimaa hüvitusväärtuse, motivatsioonitasu ning asjaajamistasu summa on alla 50-kordse Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta keskmine brutokuupalga, 89 500 euro, puudub vajadus ning õiguslik alus taotleda konkreetse kinnisasja omandamiseks Kliimaministri otsust ning seetõttu ei ole eelnimetatud maaüksuse omandamise menetlust ka järgnevalt kajastatud.

Omapoolses 11.08.2023.a. vastuses esitas 5DEhitus OÜ e-kirja teel ettepaneku võõrandada Kuusearu tn 10, Kuusearu tn 12 ja Kuusearu tn 14 kinnisasjadest ette nähtud maaeraldused ühtse menetluse raames Eesti Vabariigile vahetamise teel.

Transpordiamet kinnitas omapoolset nõusolekut menetleda 5DEhituse OÜ'le kuuluvate maade omandamise menetlust omanikupõhiselt komplekssena ning valmisolekut maade vahetamiseks 16.08.2023.a. e-kirjaga. Sama kirjaga edastas Transpordiameti 5DEhituse OÜ 'le ka Maa-ameti poolt väljastatud nimekirja võimalikest vahetusmaadest.

Järgnenud kirjavahetuse põhjal selgitas Transpordiamet koostöös Maa-ametiga välja, et 5DEhitus OÜ poolt valitud kinnisasjad ei ole sobilikud maade vahetuse menetluse rakendamiseks erineva turupiirkonna või Transpordiameti kavandatavate riigiteede projektlaheenduste huviala tõttu.

Eelnevast tulenevalt esitas Transpordiamet 10.01.2024.a. kirjaga nr 8-3/23-002/16337-10 5DEhitus OÜ'le ettepaneku võõrandada Eesti Vabariigile kinnisasjadest eraldatud katastriüksused rahalise tasu eest.

Asjaajamisega seotud kulud, vastavalt KAHOS § 17, kompenseeritakse varasemalt kirjeldatud Kuusearu tn 10 kinnisasjast, registriosa nr 4086204, eraldatud 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee, katastritunnus 79301:001:1253, kinnisasja osa omandamisel Transpordiameti otsuse alusel.

Omapoolses vastuses 12.01.2024.a. kirjutas 5DEhituse OÜ nõusolekust võõrandada Kuusearu tn 10, Kuusearu tn 12 ja Kuusearu tn 14 kinnisasjadest eraldatud transpordimaa sihtotstarbega katastriüksused Eesti Vabariigile.

2. OTSUS

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

2.1. Omandada Eesti Vabariigile riigitee 2 (E263) Tallinn–Tartu–Võru–Luhamaa km 170,5-178,7 asuva Kardla-Tartu lõigu ehitamiseks ja teenindamiseks 5DEhitus OÜ (registrikood 10694251) omandis olevad Tartu maakonnas Tartu linnas Rahinge külas asuvate kinnisasjade koosseisu kuuluvad katastriüksused alljärgnevalt:

- 2.1.1. Kuusearu tn 12 kinnisasja koosseisu kuuluv 2 Tallinn–Tartu–Võru–Luhamaa tee (Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriosa numbriga 4086304), katastritunnusega 79301:001:1255, pindalaga 2391 m², sihtotstarbega transpordimaa 100%;
- 2.1.2. Kuusearu tn 14 kinnisasja koosseisu kuuluv 2 Tallinn–Tartu–Võru–Luhamaa tee (Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriosa numbriga 4086404), katastritunnusega 79301:001:1257, pindalaga 2063 m², sihtotstarbega transpordimaa 100%.

2.2. Kinnisasjade osade omandamisega tasuda omanikule alljärgnevad tasud:

- 2.2.1. Tasu punktis 2.1.1. nimetatud kinnisasja osa eest vastavalt Lahe Kinnisvara Lõuna-Eesti OÜ poolt koostatud hindamisaruandele nr 0195-23T summas **87 370 eurot (36,54 eurot/m²) eurot**;
Täiendav hüvitis, kaasnev kahju (teekonna halvenemine/pikenemine) – **2 340 eurot**;
Motivatsioonitasu, KAHOS § 15 lg 2 ja 3 kohaselt 20% kinnisasja ärälõike tasust ning kaasneva kahju (teekonna pikenemise) hüvitisest, summas **17 942 eurot**;

2.2.2. Tasu punktis 2.1.2. nimetatud kinnisasja osa eest vastavalt Lahe Kinnisvara Lõuna-Eesti OÜ poolt koostatud hindamisaruandele nr 0196-23T summas **75 380 eurot (36,54 eurot/m²) eurot;**

Täiendav hüvitis, kaasnev kahju (teekonna halvenemine/pikenemine) – **2 340 eurot;**

Motivatsioonitasu, KAHOS § 15 lg 2 ja 3 kohaselt 20% kinnisasja äralõike tasust ning kaasneva kahju (teekonna pikenemise) hüvitisest, summas **15 544 eurot.**

2.3. Transpordiametil sõlmida kinnisasjade osade omandamise leping kahe kuu jooksul käesoleva otsuse teatavaks tegemisest kinnisasjade omanikule.

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

3. VAIDLUSTAMINE

Käskkirja peale võib esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustiku §-s 46 sätestatud tähtaja jooksul.

(allkirjastatud digitaalselt)

Kristen Michal

Kliimaminister

Saata: 5DEhituse OÜ, Transpordiamet