

KÄSKKIRI

Riigitee ehitamiseks vajaliku kinnisasja omandamine

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

Lähtudes põhimaantee nr 2 (E263) Tallinn–Tartu–Võru–Luhamaa trassi asukoha täpsustamise km 92,0-183,0 teemaplaneeringust koostas Roadplan OÜ eelprojekti 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. Krundijaotuskavaga on määratud tee ehitamiseks vajalikud äralõiked era-, riigile ja kohalikule omavalitsusele kuuluvatest kinnisasjadest.

Projekti elluviimiseks on vajalik riigile omandada Tartu maakonnas Tartu linnas Vorbuse külas asuv Mari kinnisasi tervikuna (Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriosa numbriga 2614004, katastritunnusega 83101:003:0166, pindalaga 2,96 ha, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%).

Transpordiamet alustas kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (edaspidi KAHOS) alusel omandamise menetlust 01.02.2023. a kirjaga nr 8-3/23-002/2490-1 ja tegi 06.09.2023. a, kirjaga nr 8-3/23-002/19163-1 kinnisasja omanikule Wesico Infra OÜ hinnapakkumuse (Lisa 5) Mari kinnisasja omandamiseks tervikuna.

Wesico Infra OÜ kinnitas 18.09.2023.a. e-kirjaga (Lisa 4) hinnapakkumusega nõustumist.

Järgnevalt teavitas Lahe Kinnisvara Lõuna-Eesti OÜ hindaja Transpordiametit, et hindamisaruandes nr 0152-23T on esitatud inimliku eksituse tõttu olemasoleva maatulundusmaa sihtotstarbega kinnisasja parima kasutuse tõlgendamine ärimaa sihtotstarbega krundina ebakorrektn. Tartu Linnavalitsuse esitatud täpsustavas kirjas antud seisukoha järgi on Mari kinnisasja parima kasutuse sihtotstarve, sarnaselt olemasolevale olukorrale kehtiva üldplaneeringu alusel, maatulundusmaa. Tulenevalt eeltoodust kohustus hindamisakti koostaja muutma ka varasemalt Mari kinnisasja omanikule saadetud hindamisaktis kasutatud võrdlusandmeid ning seega ka hüvitamisväärtuse lõpptulemust. Korrigeeritud Ekspert hinnanguhinnangu nr 0152-23T.korrigeeritud alusel esitas Transpordiamet Wesico Infra OÜ'le 10.11.2023. a kirjaga nr 8-3/23-002/19163-3 (Lisa 6) täpsustatud hinnapakkumise.

Mari kinnisasja omanik esitas omapoolse tagasiside 11.12.2023. a (Lisa 7), milles soovis täpsustada korrigeeritud hindamisaruande hindamismetoodika aluseks olevaid põhimõtteid.

Tuginedes hindamisaruande koostajaga peetud kirjavahetusele vastas Transpordiamet 22.01.2024. a kirjaga nr 8- 3/23- 002/19163-6 (Lisa 2) Wesico Project OÜ pöördumisele selgitades Mari kinnisasja tervikuna omandamise võimalusi ning esitas veelkord korrigeeritud hinnapakumuse.

Wesico Infra OÜ andis 21.02.2024. a (Lisa 3) kirjaga teada oma nõusolekust võõrandada Mari kinnisasi tervikuna 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 Wesico Project OÜ (registrikood 10882277) omandis olev Tartu maakonnas Tartu linnas Vorbuse külas asuv Mari kinnisasi (Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriosa numbriga 2614004), katastritunnusega 83101:003:0166, pindalaga 2,96 ha, sihtotstarbega Maatulundusmaa 100%.
- 2.2. Kinnisasja omandamisega seoses tasuda omanikule alljärgnevad tasud:
 - 2.2.1. Tasu kinnisasja eest vastavalt Lahe Kinnisvara Lõuna-Eesti OÜ poolt koostatud hindamisaruandele nr 0152-23T.korrigeeritud summas **150 370 eurot (5,08 eurot/m²)**;
 - 2.2.2. Täiendav hüvitis, kaasnev kahju (raadamisele kuuluv metsamaterjal) – **4 385 eurot**;
 - 2.2.3. Motivatsioonitasu, KAHOS § 15 lg 3 kohaselt 20% käskkirja punktides 2.2.1. ja 2.2.2. nimetatud tasudest, summas **30 951 eurot**;
 - 2.2.4. Täiendav hüvitis asjaajamisega kaasnevate kulude eest KAHOS § 17 lg 1 kohaselt Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta keskmisele brutotunnipalgale 16 tunni eest vastavas summas **171 eurot**.
- 2.3. Määrata punktis 2.1. nimetatud kinnisasja omandamiseks vajaliku notariaalselt tõestatud asjaõigusliku müügilepingu sõlmimise tähtjaks 2 kuud arvates käesoleva otsuse kättesaamisest.
- 2.4. Transpordiameti maade osakonnal korraldada punktis 2.1. nimetatud kinnisasja omandamiseks notariaalselt tõestatud asjaõiguslepingu sõlmimine ning omandatud kinnisasja registreerimine riigi kinnisvararegistris.
- 2.5. Kinnisasja omandamisega seotud kulud kannab Transpordiamet.

3. VAIDLUSTAMINE

Käskkirja on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul arvates käskkirja teatavaks tegemisest halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

(allkirjastatud digitaalselt)
Kristen Michal
Kliimaminister

Saata: Wesico Project OÜ, Transpordiamet