



KLIIMAMINISTEERIUM

K Ä S K K I R I

Tallinn

12.11.2024 nr 1-2/24/445

Altvälja kinnisasja 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, millega kavandatakse Kardla-Tartu lõigu ümberehitamist ning koos sellega lahendada Tartu põhjapoolset ümbersõitu (Vorbuse sõlme osa), kinnitas Transpordiamet 14.12.2022 korraldusega nr 8-1/21-003/28296-1 projekteerimistingimused, mille alusel Roadplan OÜ koostas eelprojekti nr 20085-1 „Riigitee 2 (E263) Tallinn–Tartu–Võru–Luhamaa km 162,6–167,3 asuva Kärevere möödasõidu eelprojekt“ (edaspidi *teeprojekt*). Teeprojekti eesmärk on riigitee Tallinn–Tartu–Võru–Luhamaa 4-realiseks ehitamine km 162,6–167,3 Kärevere möödasõidu lõigul, mille tulemusel suureneb liikluse sujuvus ja vähenevad Tartu kesklinna läbivatest liiklusvoogudest tulenevad mõjud.

Tartu maakonnas Tartu vallas Kärevere külas asub Altvälja kinnistu (registriosa nr 2731804, endise katastritunnusega 79601:001:0221, pindalaga 186 360 m², sihtotstarbega maatulundusmaa 100%, edaspidi *Altvälja kinnisasi*), mis jääb teeprojekti kohaselt osaliselt, ligikaudse pindalaga 100 375 m², avalikult kasutatava riigitee ümberehituse alale. Kinnistu omanikuna on 05.08.2003 kinnistusraamatusse kantud Kärevere Põllumajanduse Osühing (registrikood 10269594).

Kinnistusraamatu registriosa nr 2731804 kolmandas jaos kande nr 3 alla on 13.11.2018 sisse kantud tähtajatu isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks elektripaigaldise omamiseks, majandamiseks, ehitamiseks, remontimiseks, hooldamiseks, kasutamiseks ja likvideerimiseks.

Transpordiamet alustas kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (*edaspidi KAHOS*) § 4 lõike 1 punkti 7 alusel omandamise menetlust, teavitades 28.06.2023 kirjaga nr 8-3/23-070/14322-1 omanikku avalikuks kasutamiseks vajaliku tee ehituseks äralõike tegemisest Altvälja kinnisasjast, ligikaudse pindalaga 100 375 m².

Kinnisasja väärtuse väljaselgitamiseks tellis Transpordiamet eksperthinnangu ja esitas 24.05.2024 kirjaga nr 8-3/23-070/14322-2 omanikule Kinnisvaraekspert OÜ 07.05.2024 eksperthinnangu nr 2404-10001-08/AT alusel pakkumuse projektis näidatud äralõikele ligikaudse suurusega 100 375 m², kus hüvitusväärtus on leitud kinnisasja pinnaühiku turuväärtuse ja kaasneva kahju kaudu, milleks on 1,28 eurot/m². Pakkumus summas 154 176 eurot sisaldas (KAHOS § 11 lõike 6 kohaselt ümardatud) äralõike eest makstavat tasu 128 480 eurot (1,28 eurot/m²) ja KAHOS § 15 lõike 3 alusel motivatsioonitasu summas 25 696 eurot. Lisaks ühekordset täiendavat hüvitist

omanikule menetluses osalemisega kaasnevate asjaajamise kulude eest, pakkumuse tegemise ajal kehtinud määra kohaselt 179 eurot.

Kinnisasja omaniku Kärevere Põllumajanduse Osaühing seaduslik esindaja Jüri Koster kinnitas telefoni teel 27.05.2024, et on nõus pakutud hüvitisega, mis sisaldab endas ka tee jaoks äralõikest tingitud põllu killustamisega tekkivat kaasnevat kahju, aga soovib siiski lisaks kolme eraldiseisvate, eksperthinnangus nr 2404-10001-08/AT välja toodud kui edela-, kirde- ja kagupoolse maatükkide omandamist Transpordiameti poolt, mis pärast teeprojekti kohast ca 100 375 m² äralõike tegemist ning tee välja ehitamist muutuvad maaharimise seisukohalt ebamõistlikuks.

12.07.2024 kohtumisel maaomaniku esindajaga selgitati omanikule, et juhul kui Transpordiamet omandab ka lisanduvad maatükid, siis väheneb ka kaasnev kahju ning avalikust huvist suuremas ulatuses omandamisel selle osa eest motivatsioonitasu ei maksta. Kuna pindalad on ligikaudsed, sest jagamist ei olnud veel toimunud ja kaasneva kahju ümberarvutamine oleks ebakonkreetne, lepiti kohtumisel kokku, et uue pakkumuse esitab Transpordiamet siis, kui on moodustatud uued katastriüksused ja teada nende täpsed pindalad. KAHOS § 10 lõike 1 kohaselt on kinnisasja omanikul õigus nõuda kinnisasjast täiendava osa omandamist, kui omandatakse vaid kinnisasja osa ja kinnisasi seetõttu tükeldatakse või kaotab väärtust selliselt, et selle ühte või mitut osa ei saa enam otstarbekalt kasutada. Kinnisasja omanik Kärevere Põllumajanduse Osaühing on Altvälja kinnisasja kasutanud põllumajanduslikul eesmärgil. Teeprojekti realiseerimiseks ca 100 375 m² suuruse äralõike tulemusel tekivad kolm uut eraldiseisvat maatükki, mida omanikul ei ole võimalik kasutada haritava maa eesmärgil.

Transpordiamet korraldas Altvälja kinnisasja jagamise, mille tulemusel moodustati järgmised katastriüksused:

- 1) omanikule allesjääv Altvälja katastriüksus tunnusega 79601:001:2853, pindalaga 61 245 m², maatulundusmaa 100%,
- 2) riigile omandatav 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee katastriüksus tunnusega 79601:001:2854, pindalaga 100 619 m², transpordimaa 100%,
- 3) riigile omandatav Eespõllu katastriüksus tunnusega 79601:001:2852, pindalaga 2259 m², maatulundusmaa 100%,
- 4) riigile omandatav Altpõllu katastriüksus tunnusega 79601:001:2855, pindalaga 9087 m², maatulundusmaa 100%,
- 5) riigile omandatav Tagapõllu katastriüksus tunnusega 79601:001:2856, pindalaga 13 146 m², maatulundusmaa 100%.

Katastriüksused on kinnistusraamatusse kantud 04.09.2024.

Transpordiamet pidas maaomaniku jaoks ebaotstarbekalt kasutatavaks muutuvate maatulundusmaa katastriüksuste omandamist põhjendatuks ning esitas omanikule 29.08.2024 kirjaga nr 8-3/23-070/14322-3 uuendatud pakkumuse, tuginedes Kinnisvaraekspert OÜ 07.05.2024 eksperthinnangule nr 2404-10001-08/AT, mis sisaldas:

- 1) 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee transpordimaa katastriüksuse 79601:001:2854 eest makstavat tasu kokku 138 192 eurot, millest hüvitusväärtus (maa eest tasu 109 654,59 eurot ja kaasnev kahju 5505,92 eurot) on 115 160 eurot (ümardatud KAHOS § 11 lõike 6 kohaselt) ning lisanduv motivatsioonitasu 23 032 eurot;
- 2) avalikust huvist suuremas ulatuses maatulundusmaa sihtotstarbega kinnisasjade eest makstav tasu kokku on 26 690 eurot, mis jaguneb järgnevalt:
 - a) Eespõllu katastriüksuse 79601:001:2852 eest tasu summas 2460 eurot,
 - b) Tagapõllu katastriüksuse 79601:001:2856 eest tasu 14 330 eurot,
 - c) Altpõllu katastriüksuse 79601:001:2855 eest tasu 9900 eurot.

Lähtudes KAHOS § 15 lõikest 2, avalikust huvist suuremas ulatuses omandatavate maatükkide eest motivatsioonitasu ei maksta.

Lisaks tasutakse ühekordset täiendavat hüvitist menetluses osalemisega kaasnevate asjaajamise kulude eest 182 eurot.

Kinnisasja omaniku Kärevere Põllumajanduse Osaühing seaduslik esindaja Jüri Koster kinnitas 20.09.2024 e-kirja teel pakkumisega nõustumist.

Altvälja kinnisasja osade omandamisega seotud kulud kannab Transpordiamet.

KAHOS § 27¹ lõike 1 kohaselt omandatavat kinnisasja koormav piiratud asjaõigus või märke kustutatakse kinnisasja omaniku ja piiratud asjaõiguse või märke omaja nõusolekul. Elektrilevi OÜ andis 02.09.2024 nõusoleku kinnistu registriosa nr 2731804 jagamiseks selliselt, et kolmandasse jakku kandena nr 3 sisse kantud isiklik kasutusõigus ei jää koormama riigile omandatavaid katastriüksusi 79601:001:2854, 79601:001:2852, 79601:001:2856 ja 79601:001:2855 ning ei kanta üle katastriüksustest jaoks moodustatavatele kinnistutele.

2. OTSUS

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

- 2.1. Omandada riigile Kärevere Põllumajanduse Osaühing (registrikood 10269594) omandis olevad Tartu maakonnas Tartu linnas Kärevere külas asuva Altvälja kinnistu, registriosa nr 2731804 koosseisu kuuluvad katastriüksused järgnevalt:
 - 2.1.1 2 Tallinn–Tartu–Võru–Luhamaa tee katastriüksus katastritunnusega 79601:001:2854, pindalaga 100 619 m², sihtotstarbega transpordimaa 100%;
 - 2.1.2 Eespõllu katastriüksus katastritunnusega 79601:001:2852, pindalaga 2259 m², sihtotstarbega maatulundusmaa 100%;
 - 2.1.3 Tagapõllu katastriüksus katastritunnusega 79601:001:2856, pindalaga 13 146 m², sihtotstarbega maatulundusmaa 100%;
 - 2.1.4 Altpõllu katastriüksus katastritunnusega 79601:001:2855, pindalaga 9087 m², sihtotstarbega maatulundusmaa 100%.
- 2.2. Tasuda kinnisasja osade omandamise eest omanikule alljärgnevalt:
 - 2.2.1 Punktis 2.1.1 nimetatud katastriüksuse eest tasuda summas kokku 138 192 eurot, mis koosneb kinnisasja tasust ja kaasnevast kahjust, summas 115 160 eurot ning sellele lisanduvast motivatsioonitasust 23 032 eurot;
 - 2.2.2 Punktis 2.1.2 nimetatud katastriüksuse eest tasuda summas 2460 eurot.
 - 2.2.3 Punktis 2.1.3 nimetatud katastriüksuse eest tasuda summas 14 330 eurot.
 - 2.2.3 Punktis 2.1.4 nimetatud katastriüksuse eest tasuda summas 9900 eurot.
- 2.3. Maksta omanikule ühekordne täiendav hüvitis menetluses osalemisega kaasneva asjaajamisega seotud kulude eest 182 eurot.
- 2.4. Transpordiametil sõlmida omandamise leping kahe kuu jooksul käesoleva otsuse teatavaks tegemisest kinnisasja omanikule.
- 2.5. Transpordiametil korraldada kannete tegemine riigi kinnisvararegistris riigile vara omandamise ning Kliimaministeeriumi valitsemisele arvele võtmise kohta.

3. VAIDLUSTAMINE

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

(allkirjastatud digitaalselt)
Vladimir Svet
taristuminister

Saata: Kärevere Põllumajanduse Osühing, Transpordiamet