



KLIIMAMINISTEERIUM

K Ä S K K I R I

Tallinn

02.09.2024 nr 1-2/24/342

Peetri kinnisasja osaline avalikes huvides riigile omandamine

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

Pärnu maavanema 01.10.2012 korraldusega nr 529 on kehtestatud Pärnu maakonnaplaneeringut täpsustav teemaplaneering „Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn–Pärnu–Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 92,0-170,0“. Lähtudes teemaplaneeringust, algatas Transpordiamet 11.01.2024 korraldusega nr 1.1-3/24/38 projekteerimistingimused „Projekteerimistingimuste andmine riigitee 4 Tallinn–Pärnu–Ikla km 108,5–120,6 asuva Are–Nurme lõigu rekonstrueerimise ehitusprojekti koostamiseks“. Teeprojekti eesmärk on Tori vallas asuva olemasoleva 1+1 sõidurajaga maanteelõigu liikluslahenduse vastavusse viimine teemaplaneeringuga kavandatud I klassi maanteele, kiirusrežiimiga 120 km/h ning liiklusohutuse taseme tõstmine. Are–Nurme lõigu rekonstrueerimine sisaldab uute teerajatiste, sealhulgas Are õgvenduse rajamist, tee katendi ning muldkeha remonti (sealhulgas olemasolevad ristmikud, vete äravoolusüsteemid, liikluskorraldusvahendite asendamine jmt), eesmärgiga liiklusohutuse taseme tõstmine, sõidumugavuse ja katendi kandevõime parandamine ning tehniliselt vajaliku teemaa määramine. Skepast & Puhkim OÜ koostas „Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn–Pärnu–Ikla km 99,0–120,6 Libatse–Nurme lõigu rekonstrueerimise põhiprojekt“ (edaspidi *teeprojekt*).

Pärnu maakonnas Tori vallas Nurme külas asuv Peetri kinnisasi (registriosa nr 2149406, katastriüksuse katastritunnus 73001:001:1531, pindala 31 201 m², ärimaa 100%) jääb teeprojekti kohaselt osaliselt, ligikaudsete pindaladega 6743 m² ja 4179 m², avalikult kasutatava riigitee ümberehituse alale. Äralõiked on hoonestamata. Peetri kinnisasja omanikuna on kinnistusraamatusse 04.05.2001 sisse kantud osahing Peeter Projekt (registrikood 10276677).

Kinnistusraamatu registriosa nr 2149406 kolmandas jaos on järgmised kanded:

- 1) kande nr 2 alla on 06.07.2006 sisse kantud tähtajatu ja tasuta sõiduteeservituut kinnistu nr 3349206 igakordse omaniku kasuks;
- 2) kande nr 4 alla on 30.01.2023 sisse kantud märkus üürilepingu (üürilepingu pool R&R Real Estate OÜ (registrikood 12161047)) kohta tähtajaga 31.12.2043;
- 3) kande nr 5 alla on 21.03.2024 sisse kantud tähtajatu isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks elektrivõrgu ehitamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks, asendamiseks, kasutamiseks, kasutusse andmiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks elektrivõrgu talituse tagamise eesmärgil (maakatastri infosüsteemis ruumiandmete tunnus [18370](#)).

Transpordiamet alustas kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (edaspidi *KAHOS*) § 4 lõike 1 punkti 7 alusel omandamise menetlust, teavitades 30.11.2023 kirjaga

nr 8-3/23-131/24841-1 Peetri kinnisasja omaniku seaduslikku esindajat kinnisasjast avalikuks kasutamiseks vajaliku tee ehituseks äralõigete tegemisest, ligikaudsete pindaladega 6743 m² ja 4179 m².

Kinnisasja väärtuse väljaselgitamiseks tellis Transpordiamet eksperthinnangu ja esitas 03.06.2024 kirjaga nr 8-3/23-131/24841-3 omaniku seaduslikule esindajale OÜ Inseneribüroo STEIGER 29.05.2024 eksperthinnangu nr 24/4674-II-27 alusel pakkumuse Peetri kinnisasja osade, pindaladega ca 6743 m² ja ca 4179 m² (kokku ca 10 922 m²), omandamiseks hinnaga kokku summas 244 091 eurot. Pakkumus sisaldas (lähtudes KAHOS § 11 lõikest 6, ümardatakse tasu alates 100-eurosest väärtusest kümne euro täpsusega ja täiendavad hüvitised ümardatakse ühe euro täpsusega):

- 1) kahe äralõike eest (kokku ca 10 922 m²) makstavat tasu 83 770 eurot (7,67 eurot/ m²),
 - 2) kahe äralõikega (kokku ca 10 922 m²) kaasnev kahju kasutusotstarbe muutusest kokku summas 119 490 eurot (10,94 eurot/m²),
 - 3) KAHOS § 15 lõike 3 alusel motivatsioonitasu summas kokku 40 652 eurot,
 - 4) ühekordset hüvitist asjaajamisega seotud kulude eest summas 179 eurot.
- Saamata jäävat tulu ei esine.

Kirjas selgitati Peetri kinnisasja omaniku seaduslikule esindajale, et juhul kui jagatava Peetri kinnisasja maakorraldusliku jagamise käigus selgub, et omandatavate äralõigete pindalad on kas suuremad või väiksemad kui 6743 m² ja/või 4179 m², siis suurendatakse või vähendatakse vastavalt kinnisasja osa eest makstavat tasu, kaasneva kahju hüvitist ja motivatsioonitasu ruutmeetri väärtuse järgi.

Kinnisasja omaniku seaduslik esindaja vastas 06.06.2024 e-kirja teel, kus kinnitas pakkumusega nõustumist.

Transpordiamet korraldab kinnisasja jagamise, mille tulemusel moodustatavad katastriüksused kantakse maakatastrisse järgmiselt:

- 1) riigile omandatav ca 6743 m² suurune äralõige,
- 2) riigile omandatav ca 4179 m² suurune äralõige,
- 3) omanikule alles jäävad ca 7264 m² ja ca 13 015 m² suurused maaüksused.

Maakorraldusliku jagamise käigus võivad äralõigete pindalad muutuda.

KAHOS § 27 lõigete 1 ja 6 kohaselt, kui kinnisasja omanik nõustub menetluse läbiviija pakkumusega, esitab ta nõusoleku, mille alusel kinnisasja omandamise otsustaja otsustab kinnisasja omandamise raha eest ja määrab kinnisasja omandamise lepingu sõlmimiseks tähtaja. Tähtaeg võib olla kuni kaks kuud kinnisasja omandamise otsuse kättesaamisest arvates. Põhjendatud juhul võib kinnisasja omandamise otsustaja nimetatud tähtaega pikendada. Kuivõrd Peetri kinnisasjast osade omandamisega kaasnevad täiendavalt kinnisasja maakorralduslikud jagamistööd, siis on mõistlik määrata kinnisasja omandamise asjaõigusliku lepingu sõlmimise tähtajaks kaks (2) kuud arvates kinnisasja maakorralduslikul jagamisel tekkivate ja riigile omandatavate katastriüksuste registreerimist maakatastris.

Peetri kinnisasja omaniku seaduslikule esindajale makstav täpsustunud hüvitis, lähtudes KAHOS § 17 lõikest 1, on menetluses osalemisega kaasneva asjaajamise eest 182 eurot, mis vastab Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta keskmisele brutotunnipalgale 16 tunni eest. Keskmine brutotunnipalk on 11,37 eurot, mis on arvutatud Statistikaameti poolt avaldatud tehingule eelneva aasta (juuli 2023 – juuni 2024) keskmiste brutotunnipalkade aritmeetilise keskmisena.

Peetri kinnisasja osade omandamisega seotud kulud kannab Transpordiamet.

Kinnistusraamatu registriosa nr 2149406 kande nr 2 alla kantud sõiduteeservituudi maa-ala ei jää riigile omandatavatele äralõigetele ning seega ei kanta sõiduteeservituuti üle jagamisel moodustatavatele kahele riigi kinnistule.

Elektrilevi OÜ andis 23.07.2024 nõusoleku Peetri kinnistu registriosa nr 2149406 jagamiseks selliselt, et kolmandasse jakku kande nr 5 all sisse kantud isiklik kasutusõigus jääb koormama riigile omandatavast ca 6743 m² äralõikest moodustatavale kinnistule.

Üürilepingu poole R&R Real Estate OÜ seaduslik esindaja esitas 13.08.2024 kirjaga nõusoleku kahe äralõike võõrandamisega riigile. Üürilepingu ese ei ulatu teeprojekti jaoks riigile omandatavatele osadele ning ei kanta üle jagamisel moodustatavatele riigi kinnistutele.

2. OTSUS

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

- 2.1. Omandada riigile osaühingu Peeter Projekt (registrikood 10276677) omandis oleva Pärnu maakonnas Tori vallas Nurme külas asuva Peetri kinnisasja (registriosa nr 2149406, katastriüksuse katastritunnus 73001:001:1531, pindala 31 201 m², sihtotstarve ärimaa 100%) osad, ligikaudsete pindalaga 6743 m² ja 4179 m².
- 2.2. Tasuda punktis 2.1 nimetatud kinnisasjast osade omandamise eest omanikule kokku 244 094 eurot, mis koosneb:
 - 2.2.1 ligikaudu 6743 m² ja 4179 m² äralõigete eest summas 83 770 eurot (7,67 eurot/m²);
 - 2.2.2 ligikaudu 6743 m² ja 4179 m² äralõigetega kaasneva kahju hüvitamine kasutusotstarbe muutuse eest summas 119 490 eurot (10,94 eurot/m²);
 - 2.2.3 motivatsioonitasu, KAHOS § 15 lg 3 kohaselt, kokku summas 40 652 eurot;
 - 2.2.4 täiendav hüvitis asjaajamisega kaasnevate kulude eest summas 182 eurot.
- 2.3 Juhul, kui punktis 2.1. toodud kinnisasja maakorraldusliku jagamise käigus selgub, et omandatavate äralõigete pindalad on kas suuremad või väiksemad kui 6743 m² ja 4179 m², suurendada või vähendada, kooskõlas KAHOS § 11 lõikega 6, asjaõiguslepingu sõlmimisel vastavalt kinnisasja osade eest makstavat tasu, lähtudes käskkirja punktides 2.2.1. ja 2.2.2. toodud ruutmeetri hinnast ning motivatsioonitasu.
- 2.4 Tasuda kinnisasja osade riigile võõrandamise eest omanikule punktis 2.2 nimetatud tasudest 50% võlaõigusliku müügilepingu sõlmimisel ja ülejäänud osa tasuda pärast maakorralduslikku jagamist korrigeeritud pindaladega ja maakatastrisse kandmist asjaõiguslepingu sõlmimisel.
- 2.5 Transpordiametil sõlmida punktis 2.1. nimetatud kinnisasja osade omandamiseks võlaõiguslik müügileping kahe kuu jooksul arvates käesoleva otsuse kättesaamisest ning asjaõigusleping (iga kinnisasja osa eraldi registriosa numbriga alla) sõlmida kahe (2) kuu jooksul, arvates jagamisel tekkivate ja riigile omandatavate katastriüksuste maakatastris registreerimisest.
- 2.6 Transpordiametil korraldada kannate tegemine riigi kinnisvararegistris riigile vara omandamise ning Kliimaministeriumi valitsemisele arvele võtmise kohta.

3. VAIDLUSTAMINE

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

(allkirjastatud digitaalselt)

Vladimir Svet

taristuminister

Saata: Transpordiamet, osäühing Peeter Projekt