|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| KÄSKKIRI |  |
|  |  |

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 22.12.2021 korraldusega nr 1.1-3/21/551 projekteerimistingimused, mille alusel Roadplan OÜ koostas eelprojekti nr 20085-3 „Tartu põhjapoolse ümbersõidu eelprojekt“ (edaspidi *teeprojekt*). Teeprojekti eesmärk on liikluse sujuvuse suurendamine ja sõiduaja vähendamine ning Tartu kesklinna läbivatest liiklusvoogudest tulenevate mõjude vähendamine.

Tartu maakonnas Tartu linnas Tähtvere külas asuva Kitse-Põllu kinnistu (registriosa nr 1424304) koosseisu kuuluvad endised Vaksali tänav T1 katastriüksus (katastriüksuse tunnus 83101:003:0767, pindalaga 13 942 m2, transpordimaa 100%) ja Kitsepõllu tee T1 katastriüksus (katastriüksuse tunnus 83101:003:0766, pindalaga 4914 m2, transpordimaa 100%) jäävad teeprojekti kohaselt osaliselt, ligikaudsete pindaladega 1511 m2 ja 2048 m2, avalikult kasutatava riigitee ümberehituse alale. Kitse-Põllu kinnistu omanikuna on kinnistusraamatusse 05.02.2016 sisse kantud KT-INVEST OÜ (registrikood 10788029, edaspidi *omanik*).

Kinnistusraamatu registriosa nr 1424304 neljandas jaos kande nr 2 alla on 10.06.2005 sisse kantud hüpoteek summas kaks miljonit krooni aktsiaseltsi Hansapank (reg.kood 10060701) kasuks.

Transpordiamet alustas kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (edaspidi *KAHOS*) § 4 lõike 1 punkti 7 alusel omandamise menetlust, teavitades 17.10.2023 kirjaga nr 8-3/23-028/21862‑1 omanikku avalikuks kasutamiseks vajaliku tee ehituseks äralõigete tegemisest Kitse-Põllu kinnistu koosseisu kuuluvatest katastriüksustest, ligikaudsete pindaladega 1511 m2 ja 2048 m2.

Kinnisasja väärtuse väljaselgitamiseks tellis Transpordiamet eksperthinnangu ja tegi 06.02.2024 kirjaga nr 8-3/23-028/21862-2 omanikule Pindi Kinnisvara OÜ 02.02.2024 eksperthinnangu nr 240127 – 104 - 51040 alusel pakkumuse Kitse-Põllu kinnistu koosseisu kuuluvatest katastriüksustest äralõigete omandamiseks hinnaga kokku 102 879eurot. Pakkumus sisaldas (lähtudes KAHOS § 11 lõike 6 kohaselt ümardatult) ligikaudu 1511 m2 suuruse äralõike eest makstavat tasu 36 340 eurot (24,05 eurot/m2), ligikaudu 2048 m2 suuruse äralõike eest makstavat tasu 49 250 eurot (24,05 eurot/m2) ning KAHOS § 15 lõike 3 alusel motivatsioonitasu summas 17 118 eurot. Lisaks pakuti ühekordset hüvitist asjaajamisega seotud kulude eest summas 171 eurot.

Omanik teatas 15.02.2024 kirjas, et ei nõustu tehtud pakkumusega ning tellib võrdleva hindamisaruande. 19.04.2024 kirjaga edastas omanik Transpordiametile omaltpoolt tellitud hinnangu, mille koostas Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ (töö nr 77151/TR). Nimetatud hindamisaktis on saadud tulemus võrreldes Pindi Kinnisvara OÜ tulemusega tunduvalt kõrgem, saades Vaksali tänav T1 katastriüksusest tehtava äralõike ruutmeetri väärtuseks 32 eurot ning Kitsepõllu tee T1 katastriüksusest tehtava äralõike ruutmeetri väärtuseks 36,10 eurot. Mõlemad hindajad olid oma hinnangutes välja toonud, et hindamistulemuse täpsuseks on +/- 20%.

Kuna kahe hindamisaruande tulemused erinesid omavahel rohkem kui 20%, oli vajalik välja selgitada, millest erinevus tuleneb ning seetõttu küsis Transpordiamet mõlemalt hindajalt täiendavaid selgitusi ja kommentaare koostatud hindamisaruannete osas. Selle käigus avastati ka Pindi Kinnisvara OÜ hinnangus väikesed näpuvead võrdlustehingute ehitusõiguse kirjelduses ja sellest tulenevalt viis Pindi Kinnisvara OÜ hindaja Andres Teder 13.05.2024 hinnangusse sisse vastavad parandused. Hindamistulemust see täpsustus ei mõjutanud.

Peale mitmeid vahetatud e-kirju, mis kahjuks selgust ei toonud, tegi omanik ettepaneku menetlusega edasi liikumiseks korraldada ühine arutelu, kus osaleksid mõlemad hindajad ning Transpordiameti esindajad. Vastav koosolek leidis aset 19.06.2024, kus hindajad said veelkord võimaluse selgitada hindamisaruannetes rakendatud metoodilist käsitlust ning kommenteerida teineteise hinnanguid. Arutelul ühisele arusaamale paraku ei jõutud ja mõlemad hindajad jäid enda varasema seisukoha juurde, et nende saadud hindamistulemus on õige ja teine hindaja on eksinud. Kuna aga osapooled on huvitatud menetlusega jätkamisest, siis käsitleti koosolekul potentsiaalse kompromissi võimalusena kahe hindamistulemuse keskteed.

Transpordiameti esindajad võtsid toimunud koosoleku järgselt mõtlemisaega, et kaaluda menetlusega jätkamise võimalusi.

20.06.2024 saabus Transpordiametile omaniku e-kiri, milles teatati, et omanik on jätkuvalt huvitatud äralõigete riigile müümise protsessi sujuvast kulgemisest ja tehti ettepanek menetluse jätkamiseks Pindi Kinnisvara OÜ poolt saadud hindamistulemusele 24,05 eurot/m2 lisada hindamistulemuse täpsus +20%.

Transpordiamet kaalus omaniku poolt tehtud ettepanekut ning leidis, et menetlusökonoomikat silmas pidades on mõistlik jätkata omandamise menetlust Pindi Kinnisvara OÜ poolt saadud ruutmeetri väärtusele 24,05 eurot lisades hindamistulemuse täpsuse +20% ehk sellisel juhul tuleb äralõigete ühikuhinnaks 28,86 eurot/m2.

Transpordiamet korraldas Vaksali tänav T1 ja Kitsepõllu tee T1 katastriüksuste jagamise, mille tulemusel moodustati järgmised katastriüksused:

1) riigile omandatav 40 Tartu-Tiksoja tee katastriüksus katastritunnusega 79301:001:1427, pindalaga 2047 m2, sihtotstarbega transpordimaa 100%;

2) riigile omandatav 40 Tartu-Tiksoja tee katastriüksus katastritunnusega 79301:001:1429, pindalaga 1540 m2, sihtotstarbega transpordimaa 100%;

3) omanikule allesjääv Kitsepõllu tee T1 katastriüksus katastritunnusega 79301:001:1426, pindalaga 2863 m2, sihtotstarbega transpordimaa 100%;

3) omanikule allesjääv Vaksali tänav T1 katastriüksus katastritunnusega 79301:001:1428, pindalaga 12 443 m2, sihtotstarbega transpordimaa100%.

Transpordiamet tegi 20.09.2024 kirjaga nr 8-3/23-028/21862-5 omanikule uuendatud pakkumuse tuginedes Pindi Kinnisvara OÜ poolt 13.05.2024 täpsustatud hindamisaruandele, tasudes hindamisaruandes leitud ruutmeetri väärtusele lisaks 20% ehk vara hindamistulemuse täpsuse (lähtudes KAHOS § 11 lõikest 6, ümardatakse tasu alates 100-eurosest väärtusest kümne euro täpsusega ja täiendavad hüvitised ümardatakse ühe euro täpsusega), mille kohaselt makstakse:

1) 2047 m2 suuruse äralõike eest makstav tasu 59 080 eurot (28,86 eur/m2);

2) 1540 m2 suuruse äralõike eest makstav tasu 44 440 eurot (28,86 eur/m2);

3) motivatsioonitasu summas 20 704 eurot, mis on 20% avalikes huvides omandatava kinnisasja tasust;

4) täiendav hüvitis asjaajamisega kaasnevate kulude ja võrdleva hindamisaruande tellimise eest 952 eurot (vastavalt KAHOS § 17 lõikele 2).

Pakkumus oli **kokku summas 125 176 eurot.**

Kuna omanik esitas 19.04.2024 saadetud kirja lisana Transpordiametile ka võrdleva hindamisaruande tellimise kuludokumendid (Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ poolt koostatud arve ja maksekorraldus), siis kajastub käesolevas pakkumises selleks ette nähtud hüvitis seaduses määratud ulatuses (KAHOS § 17).

Kinnisasja omanik KT-INVEST OÜ juhatuse liige Indrek Pung vastas 23.09.2024 saadetud kirjas, et nõustub temale tehtud pakkumisega.

KAHOS § 271 lõike 1 kohaselt omandatavat kinnisasja koormav piiratud asjaõigus või märge kustutatakse kinnisasja omaniku ja piiratud asjaõiguse või märke omaja nõusolekul. Swedbank AS andis 26.09.2024 e-kirjas põhimõttelise nõusoleku Kitse-Põllu kinnistu (registriosa nr 1424304) jagamiseks selliselt, et neljandasse jakku kandena nr 2 sisse kantud hüpoteek ei jää koormama riigile omandatavatest äralõigetest moodustatavaid kinnistuid. Hüpoteegipidaja osaleb KT-INVEST OÜ-ga sõlmitavas asjaõiguslepingus ning annab oma nõusoleku selle käigus.

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 KT-INVEST OÜ (registrikood 10788029) omandis oleva Tartu maakonnas Tartu linnas Tähtvere külas asuva Kitse-Põllu kinnistu (registriosa nr 1424304) koosseisu kuuluvad järgmised katastriüksused:

2.1.1. 40 Tartu-Tiksoja tee katastriüksus (79301:001:1427, pindala 2047 m2, sihtotstarve transpordimaa 100%);

2.1.2. 40 Tartu-Tiksoja tee katastriüksus (katastritunnus 79301:001:1429, pindala 1540 m2, sihtotstarve transpordimaa 100%).

2.2. Tasuda punktis 2.1 nimetatud kinnisasja osade omandamise eest omanikule alljärgnevad summad:

2.2.1. 2047 m2 suuruse äralõike eest tasu summas 59 080 eurot (28,86 eurot/m²);

2.2.2. 1540 m2 suuruse äralõike eest tasu summas 44 440 eurot (28,86 eurot/m2);

2.2.3. motivatsioonitasu summas 20 704 eurot;

2.2.4. täiendav hüvitis asjaajamisega kaasnevate kulude ja võrdleva hindamisaruande tellimise eest summas 952 eurot.

2.3. Transpordiametil sõlmida omandamise leping (iga kinnisasja osa eraldi registriosa numbri alla) kahe kuu jooksul käesoleva otsuse teatavaks tegemisest kinnisasja omanikule.

2.4. Transpordiametil tasuda kinnisasja omandamisega seotud kulud.

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: Transpordiamet, KT-INVEST OÜ