



KLIIMAMINISTEERIUM

ASUTUSESISESEKS KASUTAMISEKS
Märge tehtud: 18.06.2025
Juurdepääsupiirang kehtib kuni: 17.06.2030
Alus: AvTS § 35 lg 1 p 17
Teabevaldaja: Kliimaministeerium

Innar Kaasik
Enefit Green AS
info@enefitgreen.ee

Teie 04.06.2025 nr TO-JUH-6/143

Meie 18.06.2025 nr 5-9/24/1766-8

Kinnisasja omandamisest

Austatud juhatuse liige

Täname 04.06.2025 kirjas nr TO-JUH-6/143 esitatud selgituste eest. Kirjas toote välja, et Enefit Green AS (edaspidi *EG*) on valmis taotlema juhatuselt ja nõukogult mandaati Iru ringristmiku aluse kinnisasja riigile võõrandamiseks transpordimaa sihtotstarbele vastava turuväärtuse alusel summas 71 000 eurot, tuginedes EG tellitud ja Ober Haus Kinnisvara AS 7. taseme hindaja koostatud ekspertarvamusele nr 80214/TL.

Kliimaministeerium selgitab järgmist. Ekspertarvamuses nr 80214/TL on hindaja transpordimaa turuväärtuse saanud keskkonnaministri 07.07.2022 määruse nr 32 „Maa korralise hindamise metoodika“ (edaspidi *Kord*) § 5 lõikele 1 viidates ja leidnud, et transpordimaa kui aktiivse turuta maa asub Maardu linnas elamumaa asukohaklassis 3, 4 eurot/m². Korra § 5 lõiget 1 ei saa selliselt kohaldada ja hindaja on ekslikult viidanud sellele paragrahvile. Kui üldse Korda sellele olukorrale kohaldada, tuleb lähtuda Korra § 15 lõike 1 punktist 1, mille kohaselt kuulub transpordimaa sihtotstarbega katastriüksus aktiivse turuta maa rühma ja Korra § 15 lõikest 2, mis sätestab, et aktiivse turuta maa rühma kuuluva katastriüksuse hindamisel rakendatakse maa asukohale vastava asukohaklassi madalaimat väärtustaset. 1 Tallinn-Narva tee L2 kinnisasja (katastriüksuse katastritunnus 44601:001:0334) asukohale vastava asukohaklassi madalaima väärtustaseme leiab minu.kataster.ee katastriüksuse *maa maksustamishinna* alt *hindamislehel* olevast infost. Seal on näidatud hindamiseks kasutatud asukohaklassi nr 4. *Hindamismudeli* alt leiab asukohaklassi madalaima väärtuse ja selleks on 1,00 eurot/m². See tähendab, et 1 Tallinn-Narva tee L2 kinnisasja väärtuseks on 17 833 eurot. Hindaja on ekslikult hakanud ruutmeetri hinda tuletama läbi elamumaa. Korrektne aktiivse turuta maa puhul oleks olnud Vabariigi Valitsuse 09.03.2023 määrusele „Kinnisasja erakorralise hindamise kord“, mille § 12 lõige 4 ja § 13 punkti 1 järgi kasutatakse maa väärtusena maa maksustamishinda, kui maa sihtotstarve vastab parimale kasutusele. Vastava kinnisasja maksustamishind on 17 833 eurot.

Lisaks juhime tähelepanu, et ekspertarvamus ei ole kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (edaspidi *KAHOS*) mõistes eksperthinnang/hindamisaruanne. Ekspertarvamus on hindamisaruande vabam vorm, mille nõuded on vähem reguleeritud võrreldes eksperthinnanguga (EVS 875-4:2024 punkt 8.3.1). Ekspertarvamuses nr 80214/TL hindaja kirjutab, et hinnangu

eesmärk on hinnata vara turuväärtus tehingu nõustamise eesmärgil, omaniku omakasutuseks. Ekspertarvamust nr 80214/TL sellisel kujul ei ole võimalik omandamise aluseks võtta, sellele viitab hindaja ka oma aruandes.

Samuti juhime tähelepanu, et Peterburi tee 105 kinnistu ning lähiala detailplaneeringu eesmärk oli 59 ha suuruse maa-ala kruntimine maa paremaks sihtotstarbeliseks kasutamiseks, mitte seda ei tehtud pelgalt Iru ringristmiku transpordimaa moodustamiseks, vaid kogu suure kinnisasja planeerimiseks. EVS 875-12:2024 punktis 6.6.1.2 on kirjas, et suuremate ehituslikku potentsiaali omavate maatükkide hindamisel tuleb silmas pidada asjaolu, et maatükk tervikuna ei ole tavaliselt käsitletav ehituskruntidena, sest mingi osa on vajalik teede, väljakute, rohealade jms rajamiseks. Juhime tähelepanu, et riik Transpordiameti kaudu kandis kulu ja ehitas teerajatise valmis, mitte kinnisasja omanik.

Kokkuvõtteks, Kliimaministeerium on selgitanud nii käesolevas kirjas kui ka varasemates kirjades 22.05.2024 nr 5-9/24/1766-2 ja 14.05.2025 nr 5-9/24/1766-6 1 Tallinn-Narva tee L2 kinnisasja riigi poolt omandamise võimalust. Kui EG soovib 02.10.2009 riigiga sõlmitud tasuta ja tähtajatut isikliku kasutusõiguse lepingut lõpetada ning kinnisasja riigi poolt omandmist, siis see võimalus on KAHOS-e alusel olemas. Palume Transpordiametil viia läbi 1 Tallinn-Narva tee L2 kinnisasja (katastriüksuse katastritunnus 44601:001:0334) omandamise menetlus, lähtudes transpordimaa kui aktiivse turuta maa väärtusest, mis antud juhul on 17 833 eurot (1,00 euro/m²).

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Marten Kokk
kantsler

Koopia: Transpordiamet

Ülle Otsepp,
ulle.otsepp@fin.ee