



Maa-amet  
maaamet@maaamet.ee

Meie 06.02.2024 nr 8-3/23-028/23818-3

### Niida kinnisasja parima kasutuse analüüsist

Pöördusime 15.11.2023 kirjaga nr 8-3/23-028/23818-1 Maa-ameti poole saamaks põhimõttelist seisukohta, kas **Niida kinnisasjast** (Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, Harju maakond, kinnistu registriosa nr 7340450, katastriüksuse tunnus 24501:001:0729, pindalaga 12 458 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%) oleks võimalik ligikaudu 1700 m<sup>2</sup> suuruse vahetusmaa moodustamine aktsiaseltsile AQUA MARINA (registrikood 10120426) kuuluva **Kitse kinnisasja** (Tähtvere küla, Tartu linn, Tartu maakond, kinnistu registriosa nr 266604, katastriüksuse tunnus 83101:003:0688, pindalaga 14 514 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%) ärälõigete vastu.

Maa-ameti 05.12.2023 vastuskirjas nr 7-5/23/16575-2 soovitasite Transpordiametil pöörduda kutselise hindaja poole ettepanekuga jagada hindamisteenuse tellimus kaheetapiliseks ehk algselt lasta hindajal läbi viia vara parima kasutuse analüüs ning kui analüüsi tulemusel selgub, et kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (*KAHOS*) § 24 lõige 3 p 1 eeldus ei ole täidetud, siis sisuliselt puudub vajadus edasiste hindamistoimingute tegemiseks. Kirjutasite, et Maa-amet saab võtta seisukoha vahetuse sobivuse kohta peale hindamistoiminguid.

Sellest tulenevalt tellis Transpordiamet Pindi Kinnisvara OÜ-lt Niida kinnisasja parima kasutuse analüüsi (töö nr 240122 -104- 51036, lisa 1), milles on välja toodud, et Niida kinnisasi ja võrreldav Kitse kinnisasi oleksid kehtiva Jõelähtme üldplaneeringu kohaselt sihtotstarbelt ja kasutuselt sarnased (Niida parim kasutus äriotstarbelise või segakasutusega (äri- ja elukondlik) arenduskinnistu), kuid uue koostamisel oleva üldplaneeringu järgi ei ole parimad kasutused sarnased, kuivõrd uues üldplaneeringus on Niida kinnisasi keskuse maa-ala. **Samuti selgitab hindaja, et reeglina võetakse ehitusõiguse määramisel arvesse ka uue planeeringu seisukohti, kuivõrd uus planeering kajastab uuemaid planeerimiskavatsusi.**

Aktsiaseltsile AQUA MARINA kuuluva Kitse kinnisasja osas on Transpordiamet juba varasemalt tellinud hindamisaruande nr 230727-104-48001 (lisa 2), mille kohaselt on vara parim kasutus elamumaa, kuna kehtiva Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on Kitse kinnisasja puhul tegemist väikeelamu maaga.

Kuna kutselise hindaja poolt koostatud Niida kinnisasja parima kasutuse analüüs ei anna meile ühest vastust, kas õigem oleks lähtuda täna veel koostamisel olevast Jõelähtme valla

üldplaneeringust või mitte, siis palume Maa-ameti seisukohta, kas Niida ja Kitse kinnisasjad vastavad teie hinnangul KAHOS § 24 lg 3 eeldustele ja Transpordiametil tuleks Niida kinnisasja eksperthinnangu koostamiseks vajalike hindamistoimingutega edasi liikuda.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Sülvi Seppel-Hüvonen  
juhataja  
maade osakond

Lisad: 1. Niida kinnisasja parima kasutuse analüüs  
2. Kitse kinnisasja hindamisaruanne

Riin Kodu  
59822504, Riin.Kodu@transpordiamet.ee