



KLIIMAMINISTEERIUM

K Ä S K K I R I

Tallinn

20.02.2025 nr 1-2/25/90

Vaksali tänav T1 ja Kitsepõllu tee T1 kinnisasjade
osaline 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 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.

Tartu maakonnas Tartu linnas Tähtvere külas asuva Kitse-Põllu kinnistu (registriosa nr 1424304) koosseisu kuulusid viis katastriüksust: 83101:003:0763, 83101:003:0764, 83101:003:0765, 83101:003:0766 ja 83101:003:0767. Nendest Vaksali tänav T1 katastriüksus (endine katastriüksuse tunnus 83101:003:0767, pindala 13 942 m², transpordimaa 100%) ja Kitsepõllu tee T1 katastriüksus (endine katastriüksuse tunnus 83101:003:0766, pindala 4914 m², transpordimaa 100%) jäid 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).

Kinnistusraamatu registriosa nr 1424304 neljandas jaos kande nr 2 alla on 10.06.2005 sisse kantud hüpoteek summas 2 000 000 (kaks miljonit) krooni Swedbank AS (registrikood 10060701, endine ärinimi Aktsiaselts Hansapank) kasuks.

Kinnisasjadele kehtib 09.06.2008 kehtestatud Kitse-Põllu maaüksuse detailplaneering nr DP-01-298, mille kohaselt mõlema kinnisasja detailplaneeringujärgne maakasutuse sihtotstarve on 100% transpordimaa. Need on planeeritud Vaksali tn pikenduse väljaehitamiseks ning juurdepääsuteeks teistele detailplaneeringuga moodustatavatele kruntidele. Vastavalt Tartu Linnavolikogu 07.10.2021 otsusega nr 373 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringule 2040+ on avalikuks kasutamiseks vajalike äralõigete maakasutuse juhtotstarve tee ja tänava maa-ala. Seda arvestamata on maakasutusplaanil hinnatava maaüksuse juhtotstarve ettevõtluse maa-ala.

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 kinnisasjadest, 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 102 879 eurot. Pakkumus sisaldas (lähtudes KAHOS § 11 lõike 6 kohaselt ümardatult) Vaksali tänav T1 katastriüksusest ligikaudu 1511 m² suuruse äralõike eest makstavat tasu 36 340 eurot (24,05 eurot/m²) ja Kitsepõllu tee T1 katastriüksusest 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 sisaldas pakkumus ühekordset hüvitist asjaajamisega seotud kulude eest summas 171 eurot. Eksperthinnangu kohaselt kaasnevat kahju ja saamata jäänud tulu ei esine.

Omanik teatas 15.02.2024 kirjas, et ei nõustu tehtud pakkumusega ning tellib võrdleva hindamisaruande. 19.04.2024 kirjaga edastas omanik Transpordiametile omaltpoolt tellitud ja Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ 19.04.2024 koostatud eksperthinnangu nr 77151/TR. Eksperthinnangus 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.

Nii Transpordiameti tellimusel hindamist läbiviinud hindaja kui ka omaniku tellimusel hindamist läbiviinud hindaja 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 koostatud hindamisaruannete osas. Pindi Kinnisvara OÜ eksperthinnangus selgus ebatäpsusi võrdlustehingute ehitusõiguse kirjelduses ja sellest tulenevalt viis Pindi Kinnisvara OÜ hindaja 13.05.2024 eksperthinnangusse nr 240127–104–51040 sisse vastavad parandused. Hindamistulemust see täpsustus ei mõjutanud. 19.06.2024 toimus kohtumine Transpordiameti, Pindi Kinnisvara OÜ eksperthinnangu koostanud hindajaga, kinnisasjade omaniku esindajaga ja Ober-Haus Hindamisteenuste OÜ eksperthinnangu koostanud hindajaga, kus mõlema osapoolle hindajad selgitasid veelkord hindamisaruannetes rakendatud meetodilist käsitlust. Mõlemad hindajad jäid enda varasema seisukoha juurde, et nende saadud hindamistulemus on korrektne. Kuna aga osapooled on huvitatud menetlusega jätkamisest, siis käsitleti kohtumisel potentsiaalse kompromissina kahe hindamistulemuse üksteisele lähendamise võimalusi.

Kinnisasjade omaniku esindaja teatas 20.06.2024 e-kirjas Transpordiametile, et on jätkuvalt huvitatud äralõigete riigile võõrandamisest ja tegi ettepaneku lisada Pindi Kinnisvara OÜ poolt saadud hindamistulemusele 24,05 eurot/m² hindamistulemuse täpsuse +20%. Transpordiamet kaalus omaniku poolt tehtud ettepanekut ning leidis, et menetlusökonomikat silmas pidades on mõistlik jätkata omandamise menetlust Pindi Kinnisvara OÜ poolt saadud ruutmeetri väärtusele 24,05 eurot lisades hindamistulemuse täpsuse +20%, mis teeb 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 allesjään Kitsepõllu tee T1 katastriüksus katastritunnusega 79301:001:1426, pindalaga 2863 m², sihtotstarbega transpordimaa 100%;
- 4) omanikule allesjään Vaksali tänav T1 katastriüksus katastritunnusega 79301:001:1428, pindalaga 12 443 m², sihtotstarbega transpordimaa 100%.

Katastriüksused on kinnistusraamatusse kantud 18.02.2024.

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 eksperthinnangule nr 240127–104–51040, lisades eksperthinnangus leitud ruutmeetri väärtusele 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). Pakkumus oli kokku summas 125 176 eurot ja sisaldas:

- 1) 2047 m² äralõike eest tasu 59 080 eurot (28,86 eurot/m²);
- 2) 1540 m² äralõike eest tasu 44 440 eurot (28,86 eurot/m²);
- 3) motivatsioonitasu summas 20 704 eurot, mis on 20% avalikes huvides omandatava kinnisasja tasust;
- 4) täiendavat hüvitist asjaajamisega kaasnevate kulude ja võrdleva hindamisaruande tellimise eest 952 eurot (vastavalt KAHOS § 17 lõikele 2).

Lähtudes kinnisasja omaniku seadusliku esindaja 19.04.2024 esitatud arvest ja selle tasumist tõendavast maksekorraldusest, sisaldas pakkumus kinnisasja omanikule täiendavat hüvitist KAHOS § 17 lõike 2 kohaselt asjaajamisele ja võrdlevale hindamisaruande tellimisele tehtud dokumentaalselt tõendatud põhjendatud kulude hüvitamist summas 952 eurot.

KAHOS § 17 lõike 2 kohaselt asjaajamisele ja võrdlevale hindamisaruande tellimisele tehtud dokumentaalselt tõendatud põhjendatud kulud, mis ületavad Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta keskmist brutotunnipalka 16 tunni eest, hüvitatakse kinnisasja omanikule kuludokumentide alusel, kuid mitte rohkem kui Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta keskmise brutokuupalga 0,5-kordses määras. Kuna keskmine brutokuupalk tehingule eelneval aastal (oktoober 2023 – september 2024) on 1941 eurot ning 0,5-kordne brutokuupalk on 970 eurot (ümardatult KAHOS § 11 lõike 6 alusel), täpsustus hüvitamisele summa 970 eurot.

Kinnisasja omaniku KT-INVEST OÜ seaduslik esindaja nõustus 23.09.2024 pakkumusega.

Transpordiamet tasub Kitse-Põllu kinnisasja osade omandamisega seotud kulud.

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 katastritunnusega 79301:001:1427, pindalaga 2047 m², sihtotstarbega transpordimaa 100%;
- 2.1.2.40 Tartu-Tiksoja tee katastriüksus katastritunnusega 79301:001:1429, pindalaga 1540 m², sihtotstarbega 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 970 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 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