



MAA-AMET

Transpordiamet
info@transpordiamet.ee

Teie 15.11.2023 nr 8-3/23-028/23818-1

Meie 05.12.2023 nr 7-5/23/16575-2

Niida kinnisasjast maaeralduse omandamine vahetamise eesmärgil

Olete pöördunud Maa-ameti poole 15.11.2023 kirjaga nr 8-3/23-028/23818-1, milles palute arvamust kinnisasjade vahetamise ja turupiirkondade sobivuse osas.

Transpordiameti tellimusel on Roadplan OÜ poolt koostatud Tartu põhjapoolse ümbersõidu eelprojekt, mille realiseerimiseks on Transpordiametil vajalik omandada AS-ile Aqua Marina kuuluvast Tartu maakonnas Tartu linnas Tähtvere külas asuvast Kitse kinnisasjast (katastritunnus 83101:003:0688, pindala 14 514 m², sihtotstarve maatulundusmaa) äralõiked ligikaudsete pindaladega 256 m², 614 m², 24 m² ja 926 m² (kokku 1820 m²).

AS Aqua Marina esindaja on avaldanud soovi saada rahalise hüvitise asemel vahetusmaad Maa-ameti valduses olevast Harju maakonnas Jõelähtme vallas Jõelähtme külas asuvast Niida kinnisasjast (katastritunnus 24501:001:0729, pindala 12 458 m², sihtotstarve maatulundusmaa). Niida kinnisasja osas on Transpordiameti tellimusel valmimas 1 Tallinn-Narva km 16,7-26,5 Maardu-Jägala lõigu rekonstrueerimise eelprojekt, mille realiseerimiseks on Niida kinnisasjast vajalik ligikaudu 5818 m² suuruse äralõike tegemine. Maa-amet on projektlahenduse kooskõlastanud 26.07.2023 kirjaga nr 6-3/23/10069-2 ja 03.08.2023 kirjaga nr 6-3/23/10069-4. Projektlahenduse kohaselt tekib Niida kinnisasja killustatus ning läänepoolsesse ossa jääb ca 1700 m² suurune maa-ala, mis ei ole tee-ehituseks vajalik. Kirjeldatud Niida kinnisasja osa suhtes on AS Aqua Marina avaldanud soovi saada see vahetusmaaks neile kuuluvast Kitse kinnisasjast tehtava äralõike vastu.

Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (*KAHOS*) § 24 lõike 3 p 1 sõnastuse kohaselt vahetatakse ühesuguse sihtotstarbega katastriüksusi. Eelnõu seletuskirja kohaselt on lõike 3 kehtestamisel olnud seadusandja eesmärgiks muuhulgas piirata võimalust vahetada omavahel erineva arenduspotentsiaaliga kinnisasju. Seega on eesmärk olnud käsitleda maakasutust katastriüksuse kehtivast sihtotstarbest laiemalt. *KAHOS* § 24 lõikes 3 märgitud kaks eeldust peavad olema täidetud üheaegselt. Oluline on märkida, et turupiirkondade erinevusele või sarnasusele saab hinnangu anda konkreetse vara kontekstis. Vara kohta koostatud parima kasutuse analüüs peab andma vastuse, kas varad konkureerivad omavahel vara tüübist tulenevalt ning alles siis saab asuda lahendama küsimust, kas tegemist on sarnase turupiirkonnaga.

Eelnevast lähtudes soovitab Maa-amet pöörduda kutselise hindaja poole ettepanekuga jagada hindamisteenuse tellimus kaheetapiliseks. Algselt on soovitav hindajal läbi viia varade parima

kasutuse analüüs. Kui parima kasutuse analüüsi tulemusel selgub, et § 24 lõige 3 p 1 eeldus ei ole täidetud, siis sisuliselt puudub vajadus edasiste hindamistoimingute tegemiseks. Kui parima kasutuse analüüsi põhjal on tegemist sarnaste varadega, siis on võimalik eksperthinnangute koostamiseks vajalike hindamistoimingutega edasi liikuda. Sellist kaheetapilist lähenemist kasutatakse hindamisteenuse puhul praktikas suhteliselt tihti ning antud juhul on selline lahendus mõistlik ka menetlusökoonoomia põhimõtet silmas pidades.

Maa-amet saab võtta seisukoha vahetuse sobivuse kohta peale hindamistoiminguid.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Mai Lind

maatoimingute osakonna juhataja

Marin Must
5392 8399 marin.must@maaamet.ee