**Transpordiamet**

**Valge 4, Tallinn 11413 11. detsember 2023**

**e-post:** **info@transpordiamet.ee**

**VASTUS**

**Transpordiameti 10.11.2023 kirjale nr 8-3/23-002/19163-3**

Transpordiamet esitas 06.09.2023.a. kirjaga nr. 8-3/23-02/19163-1 hinnapakkumuse Mari kinnisasja võõrandamiseks tervikuna. WESICO PROJECT OÜ andis omapoolse nõusoleku vastuskirjaga 18.09.2023.

Transpordiameti 10.11.2023 kirjaga nr 8-3/23-002/19163-3 tehti WESICO PROJECT OÜ-le korrigeeritud hinnapakkumus Mari kinnisasja omandamiseks tervikuna. Kirjas on märgitud, et hindamisakti koostaja on leidnud, et esialgses hindamisaktis nr 0152-23T oli olemasoleva maatulundusmaa sihtotstarbega kinnisasja parima kasutuse tõlgendamine ärimaa sihtotstarbega krundina ebakorrektne. Tartu Linnavalitsuse poolt esitatud täpsustavas kirjas antud seisukoha järgi on Mari kinnisasja parima kasutuse sihtotstarve, sarnaselt olemasolevale olukorrale kehtiva üldplaneeringu alusel, maatulundusmaa. Tulenevalt eeltoodust kohustus hindamisakti koostaja muutma ka varasemalt Teile saadetud hindamisaktis kasutatud võrdlusandmeid ning seega ka hüvitamisväärtuse lõpptulemust.

Korrigeeritud hinnanguga on muudetud võrdlusandmeid ja selle tulemusena muutus hüvitusväärtus esialgselt 15,77 eurot/m² hüvitusväärtuseni 5,08 eurot/m². Nn korrigeeritud hinnapakkumus hindamisaruande nr 0152-23T alusel on kokku 185 982 eurot.

Kirjas on märgitud, et tasuga mittenõustumisel on WESICO PROJECT OÜ-l õigus esitada omapoolne võrdlevale hindamisaruandele tuginev pakkumus, mis vastaks KAHOSes toodud tingimustele, misjärel asume läbi rääkima.

WESICO PROJECT OÜ poolset nõustumust või vastuväiteid esitatud pakkumuse osas küsiti 14 päeva jooksul alates kirja kättesaamisest. WESICO PROJECT OÜ sai kirja kätte 27.11.2023.

WESICO PROJECT OÜ leiab, et korrigeeritud pakkumus põhineb ebaõigel teabel. „Eksperthinnang nr. 0152-23T.korrigeeritud“ lk-l 10 on märgitud m.h järgnev*: „/…/* ***Hoonete ehitamine Mari kinnistule on siiski lubatud, aga tingimuslikult – ehitamine ja maakasutuse muutmine peab olema põllumajandusmaad säästev ja kaalutletud.*** *Samas on väärtuslikele põllumajandusmaadele lubatud ehitada avalikes või kogukonna huvides, sh rajada avalikke teid ja tänavaid. /…/ Kokkuvõtvalt oleks ilma juurdepääsu võimaluseta, hoone ehitusloata ning kõrgete mullaviljakuse näitajatega Mari katastriüksuse 83101:003:0166 juhtotstarve üldplaneeringus kõige tõenäolisemalt maalise asustuse maa-ala, sihtotstarve maatulundusmaa.“*

Juurdepääs Mari kinnistule oli olemas üle ärimaa sihtotstarbega Vahtriku tee 2 ja Vahtriku tee 4 kinnistute, mis kuuluvad WESICO PROJECT OÜ ainuosanik Anti Mölterile kuuluvale äriühingule Wesico Infra OÜ. Mari kinnistu koos Vahtriku 2 ja 4 kinnistutega oli algselt kavandatud ühtse arendusalana ning Mari kinnistule toimis ja pidi ka tulevikus toimima juurdepääs üle Vahtriku 2 ja 4 kinnistute. Seega on faktiliselt vale väide, et Mari kinnistule puudus juurdepääs. Kuivõrd hindaja on põhistanud oma arvamuse valele faktiväitele, siis ei saa korrigeeritud hinda pidada usaldusväärseks.

Teine asjaolu, mille põhjal Mari kinnistu väärtus alla hinnati on asjaolu just kui ei oleks võimalik Mari kinnistule ehitada. Hindaja on ehitusloa puudumise toonud välja kinnistu väärtust vähendava asjaoluna. Samas ei ole hindaja vähimalgi määral pööranud tähelepanu sellele, et kinnistule saab ehitada. Tartu LV ametnik T.Tuuga märgib õigesti, et Mari kinnistule on võimalik ehitada, s.h on sinna võimalik ehitada ka ärilise otstarbega hoone, kuid ehitustegevus peab toimuma põllumajandusmaad säästvalt. Seega on tegemist asjaoluga, mis ilmselgelt suurendab kinnistu väärtust. Hindaja on jätnud selle asjaolu aga oma korrigeeritud hinnangus tähelepanuta. WESICO PROJECT OÜ ei väida, et ehitusvõimalus tähendab, et kinnistu ruutmeetri hind peab olema 15,77 eurot/m², kuid see suurendab kindlasti kinnistu hinda ja kinnistu väärtus ei saa olla 5,08 eurot/m². Ehitusloa olemasolu või puudumine ei ole määrav ja ehitusloa puudumise arvestamine kinnistu hinna vähendamisel rohkem kui 2/3 võrra on oluline kaalutlusviga. Kinnistu hinna määramisel omab tähtsust **ehitusõigus** ehk võimalus kinnistule ehitada.

Kolmanda asjaoluna on hindaja jätnud tähelepanuta, et Mari kinnistu ümbruses on mitmeid hoonestatud kinnistuid, millel on äriline või tootmismaa otstarve (s.h Mari kinnistu kõrval asuvad Vahtriku 2 ja 4, samuti Mari kinnistust mõnisada meetrit edasi Rahinge külas asuvad Kuusearu täna kinnistud). Siinkohal väärib ka märkimist, et Mari kinnistu oli algselt ette nähtud hõlmata ringristmiku alla üksnes 1 hektari ulatuses (2014 aasta kevadel toimunud koosolek Ilmatsalu rahvamajas, kus oli kohal ka meie esindaja). Praeguseks on aga ringristmik kogu 3 hektaril. Seega saanuks ca 2 hektarit võtta kasutusele ärimaana ning rajada sinna nt tankla.

Samas omandasime kinnistu 2014 aasta detsembris ning sellest ajast saati ei ole meid keegi

kaasanud rohkem sellesse projekti arutelusse, kuni eelmise aasta kirjale , et nüüd tuleb siia

ringristmik. Selline tegutsemine on kaugel igasugusest maaomaniku kaasamisest ja projekti

arutelust, millele me ei ole kooskõlastust andnud.

KAHOS § 27 lg 1 näeb ette, et kui kinnisasja omanik nõustub menetluse läbiviija pakkumusega, esitab ta nõusoleku, mille alusel kinnisasja omandamise otsustaja otsustab kinnisasja omandamise raha eest või selle vahetamise teise kinnisasjaga.

WESICO PROJECT OÜ on nõusoleku andnud 18.09.2023 ja sellega on ta siduvalt vastu võtnud Transpordiameti pakkumise hinnaga 15,77 eurot/m². WESICO PROJECT OÜ jääb nõusoleku juurde ja leiab, et Transpordiametil puudub alus sellest taganeda.

**Selguse huvides rõhutame omalt poolt, et WESICO PROJECT OÜ on huvitatud kokkuleppe saavutamisest ning nõustub kinnisasja avalikes huvides omandamisega ehk soovime vabatahtlikult ja ilma koormava sundvõõrandamise menetluseta Mari kinnisasja riigi omandisse anda.** Samas on selge, et see saab toimuda KAHOS § 2 lg 1 alusel õiglase tasu eest. Õiglane tasu senise kohtupraktika kohaselt on asja kohalik keskmine müügihind ehk nn turuhind. Meie hinnangul on sundvõõrandatava kinnisasja väärtus õigesti kindlaks määratud „Eksperthinnang nr. 0152-23T“ alusel. Korrigeeritud hinnang sisaldab endas kaalutlusvigu ja me ei pea seda usaldusväärseks.

Riigikohtu põhiseaduslikku järelevalve kolleegiumi 6.06.2023 otsuses (p-d 45 ja 46) asjas nr 5-22-15 on m.h märgitud, et omandi sundvõõrandamine on eriti intensiivne sekkumine isiku omandipõhiõigusesse, mistõttu on juba põhiseaduse tasandil loodud erilised õiguslikud tingimused ja piirangud selle riive mõju tasakaalustamiseks. /…/ PS § 32 lõike 1 teise ja kolmanda lause kohaselt võib omandit omaniku nõusolekuta võõrandada ainult seaduses sätestatud juhtudel ja korras üldistes huvides õiglase ja kohese hüvituse eest. /…/ Üldjuhul on õiglaseks hüvitiseks sundvõõrandatava asja harilik väärtus ehk asja kohalik keskmine turuhind, kuid põhiseadusega võib kooskõlas olla ka väiksem hüvitis, kui täielik hüvitamine ei ole sundvõõrandamise asjaolusid arvestades põhjendatud. Hüvitise õiglusele hinnangu andmiseks tuleb üksikisiku huve kaaluda üldiste huvidega (Riigikohtu üldkogu 18. märtsi 2005. a otsus kohtuasjas nr 3-2-1-59-04, punkt 19). WESICO PROJECT OÜ ei näe antud asjas sellist avalikku huvi, mille tõttu ta peaks loobuma turuhinnas hüvitisest. Kui Transpordiamet näeb sellist avalikku huvi, mis kaalub üle WESICO PROJECT OÜ huvi, siis palume sellest teada, et saaksime vastavaid asjaolusid ka omalt poolt analüüsida.

Lugupidamisega

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Anti Mölter