



KLIIMAMINISTEERIUM

Sülvi Seppel-Hüvonen
Transpordiamet

Teie 15.04.2024 nr 8-3/23-002/6306-1

Meie 03.06.2024 nr 5-10/24/1954-2

Seisukoht kinnisasja omandamiseks tervikuna

Austatud maade osakonna
juhataja

Transpordiamet alustas kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (edaspidi *KAHOS*) alusel Vahtriku park kinnisasjast (Tartu maakond, Tartu linn, Vorbuse küla, registriosa nr 3033304, katastriüksuse katastritunnus 83101:003:0155, sihtotstarve ärimaa 100%, pindala 3662 m²) ligikaudse pindalaga 580 m² suuruse äralõike omandamise menetlust. Transpordiameti kirjas põhjendatakse äralõike omandamise vajadust riigitee 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa km 170,5-178,7 asuva Kardla - Tartu lõigul tehnilise lahenduse alusel müratõkkeseina ja kogujatee rajamise vajadusega. Transpordiamet tegi kinnisasja omanikule pakkumuse, tuginedes Lahe Kinnisvara Lõuna-Eesti OÜ eksperthinnangule nr 0176-23T, maa eest tasu hinnaga 22 890 eurot ehk 39,46 eurot/m². Vahtriku park kinnisasja omanik Tumetamm OÜ (registrikood 10340234) tellis võrdleva eksperthinnangu nr 76308/TR Ober Haus Hindamisteenuste OÜ-lt, mille kohaselt Vahtriku park kinnisasja hüvitusväärtuseks on 40,3 eur/m² ehk maa eest tasu 23 374 eurot. Lisaks märgib hindaja, et eelnimetatud riigitee eelprojekti tehnilise lahenduse realiseerimisel muutub Vahtriku park *kinnistu detailplaneeringu kohase lahenduse realiseerimiseks tanklana potentsiaalse ärimaana müratõkkeseina ja kogujateede rajamise tõttu ebaotstarbekaks*.

Transpordiamet palub Kliimaministeeriumi seisukohta Vahtriku park kinnisasja omandamiseks tervikuna. Kinnisasja tervikuna omandamisel oleks otsustaja, vastavalt *KAHOS* § 3 lõike 1 punktile 1, vastutav minister.

Tutvunud materjalidega, märgime järgmist.

KAHOS § 10 lõike 1 sätestab, kui omandatakse vaid kinnisasja osa ja kinnisasi seetõttu tükeldatakse või kaotab väärtust selliselt, et selle ühte või mitut osa ei saa enam otstarbekalt kasutada, on kinnisasja omanikul õigus nõuda kogu kinnisasja või selle osa omandamist või maakorralduse läbiviimist, kui see on võimalik.

Kui Vahtriku park kinnisasjast äralõige põhjustaks olukorra, et selle ehitusõigust ei ole võimalik enam realiseerida, siis tuleb omandada tervikuna. Selleks tuleb vaadata Vahtriku park kinnisasjale

2004. aastal kehtestatud Vahtriku maaüksuse detailplaneeringut nr DP-01-346, mille alusel moodustati Vahtriku park katastriüksus katastritunnusega 83101:003:0155. Transpordiamet vajab sellest ca 580 m² suurust äralõiget, mis jääb planeeritavale tankla krundile (pos 5) osaliselt. **Detailplaneeringu põhijooniselt (09.01.2004 töö nr 10DP03) nähtub, et tankla jaoks planeeritud hoonestusala ei jää Transpordiameti tellimusel Roadplan OÜ koostatud riigitee 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa km 170,5-178,7 asuva Kardla-Tartu lõigu eelprojekti (joonis L3-26-Vahtriku park (töö nr 20085-2) kohaselt äralõikele.**

Sellest nähtub, et äralõike tegemisega ei kao Vahtriku park kinnisasjal (pos 5) detailplaneeringuga määratud ehitusõigus. Vahtriku park kinnisasi ja sellest äralõige moodustab kogu detailplaneeringu lahendusest väikese osa. Tartu Linnavalitsus märgib oma 11.12.2023 kirjas nr 9-3.2/DP-01-346 „Seisukoht riigimaantee Kardla-Tartu lõiguga külgneva Vahtriku detailplaneeringu elluviimise võimaluste kohta“ Transpordiametile, et planeering on elluviidav. Tartu Linnavalitsuse kirjas on selgitatud lahendusi.

Samuti tuleks läheneda erinevalt *kogujatee rajamiseks äralõike mõju detailplaneeringule ja müratõkkeseina rajamise mõju detailplaneeringule*. Isegi kui Transpordiamet ei vajaks Vahtriku pargist äralõiget, rajataks müratõkkesein sellele vaatamata. Transpordiametilt saadud täiendava info kohaselt on müratõkkesein vajalik Vahtriku park (tankla) kinnisasja taga asuva väljaehitatud eluhoone kaitseks ning nõue tuleneb riigitee eelprojektile koostatud keskkonnamõju hindamise aruandest, mis on tunnistatud nõuetele vastavaks Transpordiameti keskkonnakorralduse juhi 14.10.2022 korraldusega nr 1.1-2/22/149. Müratõkkeseina rajamine ei ole seotud ärimaast äralõike tegemisega ja tankla väljaehitamise võimatusega.

KAHOS § 14 lõike 1 kohaselt käsitletakse kinnisasja omaniku saamata jääva tuluna kasu, mida isik oleks tõenäoliselt saanud, eelkõige tema tehtud ettevalmistuste tõttu, kui kinnisasja omandamist ei oleks toimunud. Kinnisasja omandamisel ei ole riigil kohustust hüvitada kinnisasja omaniku äriplaanide realiseerimata jäämise eest loodetud äritulusid. Äriplaanide luhtumine mahub tavapärase äririski raamidesse ning äririsk ei saa jääda riigi kanda ka siis, kui äriplaan ei õnnestu ja loodetud ettevõtlustulu jääb riigi tegevuse tõttu saamata. Kasu saamise võimaluse kaotust ei ole võimalik hüvitada, sest tegemist oleks hüpoteetilise tuleviku tuluga, mille hüvitamine ei ole põhjendatud.¹ 2004. aastal kehtestatud detailplaneeringuga tankla ehituseks kavandatud kinnisasjast ca 580 m² äralõige on väike osa ülejäänud detailplaneeringu maa-alast, mis omanikule alles jääb ja on võimalik realiseerida. Seega maa avalikes huvides omandamine piirab omaniku omandiõigust vähesel määral. Antud juhul ei ole põhjendatud, et riik Transpordiamet kaudu võtab endale kohustuse hüvitada kogu tankla äriprojekt omanikule, omandades Vahtriku park kinnisasi tervikuna.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Sander Salmu
liikuvuse asekanstler

Ülle Otsepp, 58513998
ylle.otsepp@fin.ee

¹ [Seletuskiri kinnisasja avalikus huvides omandamise seaduse eelnõu juurde, lk 26, 27.](#)