



KLIIMAMINISTEERIUM

K Ä S K K I R I

Tallinn

13.03.2024 nr 1-2/24/118

Kuusearu tn 12 ja Kuusearu tn 14 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, koostas Roadplan OÜ eelprojekti nr 20085-2 „Riigitee 2 (E263) Tallinn–Tartu–Võru–Luhamaa km 170,5-178,7 asuva Kardla-Tartu lõigu eelprojekt“ (edaspidi: *tee projekt*), mille Transpordiamet 23.12.2022 kinnitas. Projekti eesmärgiks on riigitee Tallinn–Tartu–Võru–Luhamaa 4-realiseks ehitamine km 170,5-178,7 asuval Kardla-Tartu lõigul, mille tulemusel suureneb liikluse sujuvus ja vähenevad Tartu kesklinna läbivatest liiklusvoogudest tulenevad mõjud.

Tartu maakonnas Tartu linnas Rahinge külas asuvad Kuusearu tn 12 kinnistu (registriosa nr 4086304, endine katastritunnus 83101:003:0665, pindala 7687 m², ärimaa 50%/tootmismaa 50%, edaspidi *Kuusearu 12 kinnisasi*), mis tee projekti kohaselt jääb osaliselt, ligikaudu 2393 m² ulatuses ja Kuusearu tn 14 kinnistu (registriosa nr 4086404, endine katastritunnus 83101:003:0666, pindala 7678 m², ärimaa 50%/tootmismaa 50%, edaspidi *Kuusearu 14 kinnisasi*), mis tee projekti kohaselt jääb osaliselt, ligikaudu 2074 m² ulatuses, avalikult kasutatava riigitee laienduse alale. Kuusearu 12 ja Kuusearu 14 kinnisasjade omanikuna on 19.12.2007 kinnistusraamatusse kantud 5DEhitus OÜ (registrikood 10694251).

Kinnistusraamatu registriosade nr 4086304 ja nr 4086404 neljandas jaos kande nr 4 alla on 13.04.2020 sisse kantud hüpoteek summas 276 000,00 eurot Luminor Bank AS (registrikood 11315936) kasuks.

Vastavalt Tartu Linnavolikogu 07.10.2021 otsusega nr 373 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringule 2040+ on Kuusearu 12 ja 14 kinnisasja maakasutuseks ärihoone maa-ala, mille lubatud täisehitus moodustab 25%. Kinnisasjale kehtib 13.09.2007 kehtestatud Kure maaüksuse detailplaneering nr DP-01-296, mille kohaselt mõlema kinnisasja planeeringujärgne maakasutuse sihtotstarve on 50% ärimaa ja 50% tootmismaa.

Transpordiamet alustas kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (edaspidi *KAHOS*) § 4 lõike 1 punkti 7 alusel omandamise menetlust 01.02.2023 kirjaga nr 8-3/23-002/2550-1, milles teavitas kinnisasjade omanikku Kuusearu 12 kinnisasjast ligikaudu 2393 m² ja Kuusearu 14 kinnisasjast ligikaudu 2074 m² suuruste ärälõigete omandamise vajadusest.

Kinnisasjadest äräloigete väärtuste väljaselgitamiseks tellis Transpordiamet eksperthinnangud. Lahe Kinnisvara Lõuna-Eesti OÜ 25.07.2023 eksperthinnangu nr 0195-23T alusel esitas Transpordiamet 26.07.2023 kirjaga nr 8-3/23-002/16338-1 omanikule pakkumuse Kuusearu 12 kinnisasjast ca 2393 m² omandamiseks hinnaga kokku 107 736 eurot. Pakkumus sisaldas:

- 1) maa eest makstavat tasu 87 440 eurot (36,54 eurot/m²);
- 2) otseselt kaasneva kahju hüvitamist juurdepääsutee pikenemise tõttu 2340 eurot;
- 3) motivatsioonitasu 17 956 eurot, mis on 20% avalikes huvides omandatava kinnisasja tasust.

Lahe Kinnisvara Lõuna-Eesti OÜ 25.07.2023 eksperthinnangu nr 0196-23T alusel esitas Transpordiamet 26.07.2023 kirjaga nr 8-3/23-002/16339-1 omanikule pakkumuse Kuusearu 14 kinnisasjast ca 2074 m² omandamiseks hinnaga kokku 93 744 eurot. Pakkumus sisaldas:

- 1) maa eest makstavat tasu 75 780 eurot (36,54 eurot/m²);
- 2) otseselt kaasneva kahju hüvitamist juurdepääsutee pikenemise tõttu 2340 eurot;
- 3) motivatsioonitasu 15 624 eurot, mis on 20% avalikes huvides omandatava kinnisasja tasust.

Lisaks hüvitatakse menetluses osalemisega kaasneva asjaajamisega seotud kulud ühekordse hüvitisena 160 eurot.

Transpordiamet oli algatanud omandamise menetluse lisaks Kuusearu 12 ja 14 kinnistutele ka nendega piirneva Kuusearu 10 kinnistu osas, mille omanikuks on 5DEhitus OÜ. Kinnistute omanik 5DEhitus OÜ tegi 11.08.2023 e-kirjaga ettepaneku võõrandada riigile vahetamise teel talle kuuluvatest Kuusearu 10, 12 ja 14 kinnisasjadest äräloiked ühtse omandamise menetluse raames.

5DEhitus OÜ poolt välja valitud vahetamiseks sobivate võimalike kinnisasjade osas vastas Maa-amet kirjadega 13.10.2023 nr 7-5/23/13066-2 ja 30.11.2023 nr 7-5/23/13066-4 ning Transpordiamet 10.01.2024 kirjaga nr 8-3/23-002/16337-10, et omaniku vahetuseks välja valitud kinnisasjad ei ole sobilikud maade vahetuse menetluseks erineva turupiirkonna või kavandatud riigiteede ehitusprojektide realiseerimiseks vajalike maade tõttu, mistõttu jätkati omandamise menetlust osta kinnisasjad rahalise tasu eest.

Transpordiamet korraldas Kuusearu 12 ja Kuusearu 14 kinnisasjade jagamise, mille tulemusel moodustati riigile omandatavad:

- 1) 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee katastriüksus katastritunnusega 79301:001:1255, pindalaga 2391 m², sihtotstarbega transpordimaa 100%, mis kanti 23.09.2023 kinnistusraamatusse. Lisaks moodustati jagamise käigus kinnisasja omanikule allesjääv Kuusearu tn 12 katastriüksus katastritunnusega 79301:001:1254, pindala 5295 m², tootmismaa 50%, ärimaa 50%);
- 2) 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee katastriüksus katastritunnusega 79301:001:1257, pindalaga 2063 m², sihtotstarbega transpordimaa 100%, mis kanti 23.09.2023 kinnistusraamatusse. Lisaks moodustati jagamise käigus kinnisasja omanikule allesjääv Kuusearu tn 14 katastriüksus katastritunnusega 79301:001:1256, pindala 5591 m², tootmismaa 50%, ärimaa 50%).

Transpordiamet esitas 10.01.2024 kirjaga nr 8-3/23-002/16337-10 omanikule ettepaneku võõrandada riigile Kuusearu 12 ja 14 kinnisasjadest eraldatud katastriüksused rahalise tasu eest. Ettepanek tugines varem tehtud pakkumusele ja eksperthinnangutele ning tulenevalt kinnisasjade jagamisel muutunud pindaladest, muutusid kinnisasjade osade eest makstavad tasud järgmiselt:

- 1) Kuusearu 12 kinnisasjast eraldatud katastriüksus 79301:001:1255 hinnaga kokku 107 652 eurot, sellest maa eest tasu 87 370 eurot (36,54 eurot/m²), otseselt kaasneva kahju hüvitamine juurdepääsutee pikenemise tõttu 2340 eurot, motivatsioonitasu 17 942 eurot;
- 2) Kuusearu 14 kinnisasjast eraldatud katastriüksus 79301:001:1257 hinnaga kokku 93 264 eurot, sellest maa eest tasu 75 380 eurot (36,54 eurot/m²), otseselt kaasneva kahju hüvitamine juurdepääsutee pikenemise tõttu 2340 eurot, motivatsioonitasu 15 544 eurot.

KAHOS § 17 lõige 1 sätestab, et kinnisasja omanikule makstakse menetluses osalemisega kaasnevate asjaajamise kulude eest ühekordset täiendavat hüvitist. Arvestades asjaolu, et omanik tegi ettepaneku käsitleda Kuusearu tn 10, 12 ja 14 kinnisasjadest ärälõigete omandamise menetlust ühe menetlusena kinnisasjade vahetamise eesmärgil, viis Transpordiamet omandamise menetluse läbi üheskoos. Menetluse jooksul selgus, et vahetamist ei ole võimalik läbi viia, kuid Transpordiamet jätkas siiski ühtse menetlusena samalt omanikult kinnisasjade omandamist rahalise tasu eest. Arvestades, et Kuusearu tn 10 kinnisasjast eraldatava transpordimaa hüvitusväärtuse, motivatsioonitasu ning asjaajamistasu summa jäi alla 50-kordse Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta keskmise brutokuupalga, otsustas Transpordiamet KAHOSel alusel 18.01.2024 korraldusega nr 1.1-3/24/56 Kuusearu tn 10 ärälõike omandamise raha eest ning nägi omanikule ette hüvitise asjaajamisega seotud kulude eest 171 eurot. Sellega loetakse, et omanik on KAHOSel alusel läbiviidavas menetluses osalemisega kaasneva asjaajamise eest hüvitist saanud.

5DEhituse OÜ nõustus 12.01.2024 e-kirjas transpordimaa sihtotstarbega katastriüksused riigile võõrandama.

KAHOS § 27¹ lõike 1 kohaselt omandatavat kinnisasja koormav piiratud asjaõigus kustutatakse kinnisasja omaniku ja piiratud asjaõiguse omaja nõusolekul. Hüpoteegipidaja Luminor Bank AS andis 11.03.2024 e-kirjaga teada, et annab lepingu sõlmimise juures nõusoleku kinnistute registriosa nr-ga 4086304 ja 4086404 jagamisel selliselt, et riigile omandatavatest katastriüksustest 79301:001:1255 ja 79301:001:1257 moodustatavatele kinnistutele hüpoteeki üle ei kanta.

2. OTSUS

Tulenevalt eeltoodust ja lähtudes KAHOS § 3 lõike 1 punktist 1, § 4 lõike 1 punktist 7, § 27 lõikest 1 ja 6 ning riigivaraseaduse § 7 lõikest 1:

- 2.1. Omandada riigile 5DEhitus OÜ (registrikood 10694251) omandis olevad Tartu maakonnas Tartu linnas Rahinge külas asuvate kinnisasjade koosseisu kuuluvad katastriüksused alljärgnevalt:
 - 2.1.1. Kuusearu tn 12 kinnisasja (registriosa numbriga 4086304) koosseisu kuuluv 2 Tallinn–Tartu–Võru–Luhamaa tee katastriüksus katastritunnusega 79301:001:1255, pindalaga 2391 m², sihtotstarbega transpordimaa 100%;
 - 2.1.2. Kuusearu tn 14 kinnisasja (registriosa numbriga 4086404) koosseisu kuuluv 2 Tallinn–Tartu–Võru–Luhamaa tee katastriüksus katastritunnusega 79301:001:1257, pindalaga 2063 m², sihtotstarbega transpordimaa 100%.
- 2.2. Kinnisasjade osade omandamise eest tasuda omanikule alljärgnevalt:
 - 2.2.1. Punktis 2.1.1. nimetatud katastriüksuse eest hinnaga kokku 107 652 eurot, mis koosneb kinnisasja tasust 87 370 eurot (36,54 eurot/m²), juurdepääsutee pikenemise tõttu kaasnevast kahjust 2340 eurot, motivatsioonitasust 17 942 eurot;
 - 2.2.2. Punktis 2.1.2. nimetatud katastriüksuse eest hinnaga kokku 93 264 eurot, mis koosneb kinnisasja tasust 75 380 eurot (36,54 eurot/m²), juurdepääsutee pikenemise tõttu kaasnevast kahjust 2340 eurot, motivatsioonitasust 15 544 eurot.
- 2.3. Transpordiametil sõlmida omandamise leping kahe kuu jooksul käesoleva otsuse teatavaks tegemisest kinnisasja omanikule.
- 2.4. Transpordiametil korraldada kannete tegemine riigi kinnisvararegistris riigile vara omandamise ning vara Kliimaministeeriumi valitsemisele arvele võtmise kohta.

3. VAIDLUSTAMINE

Käskkirja peale võib esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustiku §-s 46 sätestatud tähtaja jooksul.

(allkirjastatud digitaalselt)

Kristen Michal

kliimaminister

Saata: Transpordiamet, 5DEhituse OÜ