



MAA-AMET

Sülvi Seppel-Hüvonen  
Transpordiamet  
info@transpordiamet.ee

18.12.2024 nr 7-5/24/11044-3

**Maakorralduse läbiviimisest (Lagedi tee  
32a, Lagedi tee 30, 11 Tallinna ringtee  
T37)**

Teavitasite 05.09.2024 kirjaga nr 8-4/24/15367-1 Maa-ametit, et Selektor Projekt OÜ on koostanud Transpordiameti tellimusel riigitee 11 Tallinna ringtee Vão-Lagedi km 0,6-6,0 tehnilise projekti. Projektiga kavandatud teelõik valmis ja avati liiklusele juba 2020. aasta lõpus. Projekti realiseerimiseks oli vaja omandada Aktsiaselts TREF Nord omandis olevast kinnisasjast registriosa nr 163802 katastriüksus 11 Tallinna ringtee T37, katastritunnusega 65301:001:4749, pindalaga 7115 m<sup>2</sup>, sihtotstarve transpordimaa 100%. Selgitate, et maa omandamise läbirääkimisi alustati 2016. aastal, kus kinnisasja omanik soovis saada rahalise hüvitise asemel maad tema kinnisasja kõrval asuvast riigi omandis olevast Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi valitsemisel ja Maa-ameti volitatud valitsemisel olevast Lagedi tee 32a kinnisasjast (registriosa nr 11271050, katastritunnus 65301:001:4741, sihtotstarve mäetööstusmaa 100%, pindala 12 076 m<sup>2</sup>).

Lagedi tee 32a kinnisasi on 22.06.2012 sõlmitud maarendilepingu alusel antud ehituslubjakivi kaevandamiseks rendile OÜ-le Vão Paas. Maavara kaevandamise loa KMIN-061 pikendamise tõttu ei olnud võimalik varem piiride muutmise menetlusega alustada. 29.08.2024 andis Keskkonnaamet välja korralduse nr DM-126657-6 „Tondi-Vão III lubjakivikarjääri korrastatuks tunnistamine ja Tondi-Vão lubjakivikarjääri osaliselt korrastatuks tunnistamine“, mis annab aluse viia lõpuni vahetusmaa andmine piiride muutmise teel.

Palusite Maa-ametil viia läbi riigi maakorraldus Aktsiaselts TREF Nord omandis oleva Lagedi tee 30 ja riigi omandis oleva Lagedi tee 32a kinnisasjade vahel selliselt, et maakorralduse tulemusel liidetakse Aktsiaselts TREF Nord omandis olev 11 Tallinna ringtee T37 katastriüksus Transpordiameti volitatud valitsemisel oleva 11 Tallinna ringtee 11 katastriüksusega (65301:011:0124) ning Aktsiaselts TREF Nord kuuluvale Lagedi tee 30 kinnisasjale liidetakse riigile kuuluv Lagedi tee 32a kinnisasi.

Tegime 08.10.2024 kirjaga nr 7-5/24/11044-2 piiride muutmise menetluse lihtsustamiseks omapoolsed ettepanekud. Samuti palusime kinnisasjade hariliku väärtuse ja maakorralduses makstava võimaliku hüvitise tuvastamiseks tellida eksperthinnang ning esitada nii hindamise lähteülesanne kui ka hindamisaruanne Maa-ametile tutvumiseks.

Esitasite 18.11.2024 e-kirjaga Kinnisvaraekspert OÜ poolt 18.11.2024 koostatud eksperthinnangud. Samuti olete varasemalt täiendavalt edastanud ka 2017. aastal koostatud

eksperthinnangud, mille kohaselt vastab Aktsiaselts TREF Nord omandis olev 11 Tallinna ringtee T37 katastriüksus (65301:001:4749, pindala 7115 m<sup>2</sup>) oma väärtuselt Lagedi tee 32a katastriüksuse (65301:001:4741, pindala 12076 m<sup>2</sup>) väärtusele.

Tutvustime nimetatud eksperthinnangutega ning edastasime Transpordiametile 21.11.2024 e-kirjaga tähelepanekud eksperthinnangutes esinevate puuduste kohta. Osad märkused olid täpsustavad, kuid samas tõime välja ka, et kahe hindamisaruande võrdlustabelite põhjal muutub maakorralduse tulemusel maakorralduse järgse kinnisasja nähtavus ja juurdepääs selliselt, et mõju on arvestatud sisuliselt 45% suuruse kohandusena - ühes võrdlustabelis mikroasukoht ja juurdepääs kohandatud +20%, teises -25%. Vaadeldes maakorralduses osalevate alade paiknemist, pindala jms on võrdlustabelites hinnatud mõju väheusutav. Maa-ameti hinnangul juurdepääs Lagedi tee 30 maaüksusele kavandatud maakorraldustoimingu käigus ei muutu, samuti ei muutu nähtavus. Eelnevale lisaks on teeäärne ala oluliste kitsendustega, kuid juurdeliidetav riigimaa on suures osas kitsendusteta ehk kasutuspiiranguteta.

Transpordiameti menetleja on telefonivestluse käigus teatanud, et ei nõustu Maa-ameti märkustega ning soovib maakorralduse läbiviimist 2017. aastal koostatud eksperthinnangute alusel.

Juhime tähelepanu, et kinnisasja avalikes huvides omandamise seadus jõustus 01.07.2018. Lisaks on vahepeal muutunud ka hindamist reguleerivad normid. Maa omandamise läbivõimimise alustas Transpordiamet küll 2016. aastal, kuid sisuline maade omandamise menetlus maakorralduse teel viiakse läbi praegu. Kuna materiaalõiguslikud normid on selle ajaga muutunud, siis tuleb lähtuda uutest normidest.

Eelnevast tulenevalt ei ole võimalik võtta arvesse 2017. aastal koostatud eksperthinnanguid, vaid on vajalik eksperthinnangud koostada arvestades kehtivat seadusandlust. Maakorralduse läbiviimine on võimalik üksnes kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse, maakorraldusseaduse ja kehtivate normidega vastavusse viidud eksperthinnangute alusel.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Maritta Mägi  
peadirektori asetäitja

Teadmiseks: Tauno.Seepter@transpordiamet.ee

Kätlin Jõgiste  
5693 3268 katlin.jogiste@maaamet.ee