



MAA-AMET

Sülvi Seppel-Hüvonen  
Transpordiamet  
info@transpordiamet.ee

Teie 06.02.2024 nr 8-3/23-028/23818-3

Meie 11.03.2024 nr 7-5/23/16575-4

### **Niida kinnisasja parima kasutuse analüüsist**

Pöördusite Maa-ameti poole 15.11.2023 kirjaga nr 8-3/23-028/23818-1, milles palusite arvamust Harju maakonnas Jõelähtme vallas Jõelähtme külas asuvast Niida kinnisasjast (katastritunnus 24501:001:0729) ligikaudu 1700 m<sup>2</sup> suuruse vahetusmaa moodustamiseks AS-ile Aqua Marina kuuluvast Tartu maakonnas Tartu linnas Tähtvere külas asuvast Kitse kinnisasjast (katastritunnus 83101:003:0688) moodustatavate äralõigete vastu.

Maa-amet soovitas 05.12.2023 kirjaga 7-5/23/16575-2 Transpordiametil pöörduda kutselise hindaja poole ettepanekuga jagada hindamisteenuse tellimus kaheetapiliseks ning algselt lasta hindajal läbi viia vara parima kasutuse analüüs ning kui analüüsi tulemusel selgub, et kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 24 lõige 3 p 1 eeldus ei ole täidetud, siis sisuliselt puudub vajadus edasiste hindamistoimingute tegemiseks.

Tellisite Pindi Kinnisvara OÜ-lt Niida kinnisasja parima kasutuse analüüsi, milles on välja toodud, et Niida kinnisasi ja võrreldav Kitse kinnisasi oleksid kehtiva Jõelähtme üldplaneeringu kohaselt sihtotstarbelt ja kasutuselt sarnased. Samas uue koostamisel oleva üldplaneeringu järgi ei ole parimad kasutused sarnased, kuivõrd uues üldplaneeringus on Niida kinnisasi keskuse maa-ala. Kitse kinnisasja osas on Transpordiamet juba varasemalt tellinud hindamisaruande, mille kohaselt on vara parim kasutus elamumaa. Kuna kutselise hindaja poolt koostatud Niida kinnisasja parima kasutuse analüüs ei anna ühest vastust, kas õigem oleks lähtuda täna veel koostamisel olevast Jõelähtme valla üldplaneeringust või mitte, siis palute Maa-ameti seisukohta, kas Niida ja Kitse kinnisasjad vastavad KAHOS § 24 lg 3 eeldustele ja kas Transpordiametil tuleks Niida kinnisasja eksperthinnangu koostamiseks vajalike hindamistoimingutega edasi liikuda.

Maa-ameti hinnangul nähtub hindaja tehtud Niida kinnisasja parima kasutuse analüüsi tulemustest ning Kitse kinnisasja eksperthinnangu parima kasutuse käsitlesest, et tegemist on väga erinevate kasutusperspektiividega varadega, mis paiknevad geograafiliselt väga erinevates asukohtades. Sellest tulenevalt ei ole Maa-ameti hinnangul täidetud KAHOS § 24 lg 3 tingimused ning tegemist ei ole vahetamiseks sobilike kinnisasjadega.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Mai Lind  
maatoimingute osakonna juhataja

Marin Must  
5392 8399 marin.must@maaamet.ee