

Päring seisukoha saamiseks

Tartus, 15.08.2022

Allakirjutanud (edaspidi ka Hindajad) pöörduvad Teie poole seoses Tartu põhjapoolse ümbersõidu lõigul asuvast kinnistust aadressiga Madruse tn 13, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond (registriosa nr 4001403) tehtava äralõike, millele vastab kinnistu jagamisel tekkinud kinnistu aadressiga 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond (registriosa nr 2459804) katastriüksuse tunnusega 79301:001:1081, avalikes huvides omandamise protsessis Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 4 lõige 1 punkt 7 alusel kinnisasjast tehtava äralõike hüvitusväärtuse hindamise läbiviimisega.

Vastavalt Transpordiameti poolt Hindajatele esitatud „Kirjaliku hindamisaruande koostamine Tartu põhjapoolse ümbersõidu lõigul“ tehnilises kirjelduses (edaspidi ka Tehniline kirjeldus) esitatule paneb Transpordiamet menetluse läbiviijana Hindajatele äralõike hüvitusväärtuse hindamise läbiviimisel muuhulgas ülesandeks:

„Hüvitusväärtuse hindamisel ja hindamistoimingu läbiviimisel otseselt kaasneva varalise kahju tuvastamisel lähtuda hindamistoimingu läbiviimisel kinnistust tehtava äralõike järgselt omanikule allesjääva vara parimale kasutusele vastava kinnistuosa krundistruktuuri ja maakasutuse sihtotstarvete proportsionaalse jaotuse leidmiseks teostataval analüüsil Tartu LVK 18.02.2021 otsusega nr. 315 kehtestatud Madruse tn 13 (Kvissentali tee 19) krundi detailplaneeringuga määratud, analüüsi teostamisel konsulterida Tartu LV Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnaga (LPMKO) ja lisada eksperthinnangule asjakohased kommentaarid/selgitused“.

(päringu esitajate allakriipsutus)

Hüvitusväärtuse hindamise läbiviimisel lähtutakse Eesti vara hindamine standardisarja EVS 875 (edaspidi ka EVS 875) standarditest, mille kohaselt käsitleb hindamine hüvitamise eesmärgil hindamise eesmäärke, mis on seotud kahju hüvitamisega. „Kahju hüvitamine on tegevus, mille eesmärk on kahju kannatava isiku asetamine olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui kahju hüvitamise kohustuse aluseks olevat asjaolu ei oleks esinenud.“ (EVS 875-12:2016, p.4 Hüvitamise eesmärk ja põhimõtted)

Tehnilise kirjelduse p.5 kohaselt arvestatakse hüvitusväärtuse hindamisel Tartu linna üldplaneeringuga, milline võeti vastu Tartu LVK 06.10.2005 määrusega nr 125 (jõustumise kuupäev 01.11.2005).

Tehnilises kirjelduses osundatud hinnatava vara maa-aa osas kehtiva detailplaneeringu „Madruse tn 13 (Kvissentali tee 19) krundi detailplaneering“ kohaselt on Tehnilistes tingimustes nimetatud „omanikule allesjääva vara parimale kasutusele vastava kinnistuosa“ kogupindalaks on 59 504 m² (ehk käesoleva aja seisuga maatükk aadressiga Madruse tn 13, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond katastritunnusega

79301:001:1078). Kehtestatud detailplaneeringu kohaselt on elamumaa sihtotstarbega kruntide (ehk DP põhijoonisel krundid tähistusega Pos 1 kuni 50 kogupindalaga 42 724 m²) pindala osakaal „omanikule allesjääva vara parimale kasutusele vastava kinnistuosa“ kogupindalast leitav järgmise avaldise kaudu: $42\,724\text{ m}^2 / 59\,504\text{ m}^2 \times 100\% = 71,8\%$.

Arvestades kõike eelkirjeldatut, palume käesolevaga

Transpordiameti poolt Hindajatele esitatud „Kirjaliku hindamisaruande koostamine Tartu põhjapoolse ümbersõidu lõigul“ tehnilise kirjelduse kohaselt teostatava hüvitusväärtuse hindamise kontekstis

- hindamisel arvestatav Tartu LVK 06.10.2005 määrusega nr 125 (jõustumise kuupäev 01.11.2005) kehtestatud Tartu linna üldplaneering,
- kinnistu Madruse tn 13 kogupindala algsetes piirides 81 995,0 m²,

Tartu LV LPMKO seisukohta, kas Madruse tn 13 kinnistule detailplaneeringuga määratav elamumaa sihtotstarbe osakaal kinnistu kogupindalast kinnistu algsetes piirides, arvestades seejuures Tartu LVK 06.10.2005 määrusega nr 125 (jõustumise kuupäev 01.11.2005) kehtestatud üldplaneeringut, oleks eelduslikult olnud sarnane, e ca 75% ulatuses elamumaa sihtotstarve?

Palun edastage Tartu LV LPMKO seisukoht/kommentaari allakirjutanute kontaktaadressidele: riho.lubi@gmail.com ja grete.laanmets@lahekinnisvara.ee

Lugupidamisega,

/allkirjastatud digitaalselt/

Riho Lubi

riiklikult tunnustatud ekspert (EKEI direktori 23.10.2020 käskkiri nr. 127)

litsentseeritud maa hindaja (Maa-ameti tegevuslitsents 116 MA-mh)

Kutseline hindaja (vara hindaja, tase 7; 151726)

/allkirjastatud digitaalselt/

Grete Laanmets

Lahe Kinnisvara Lõuna-Eesti OÜ

Kutseline hindaja (vara hindaja, tase 7; 169734)

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige