

2. Kinnistute asukoha kirjeldus. Õiguslikud aspektid

Kinnistu Merekalda piirneb vahetult Soome lahega. Kinnistu Valliserva asub kinnistute Merekalda ja Aseri Savimaardla (kat tunnus 15401:004:0150, kinnistusregistri reg osa nr 31440, sihtotstarbega 100% mäetööstusmaa, omanik Eesti Vabariik) vahel. Mõlemad kinnistud piirnevad kagust eraõigusliku isiku omandis oleva kinnistuga Mere tn 17 (kat tunnus 90301:001:0003, 100% tootmismaa, kinnistusregistri reg osa nr 258208). Loodest piirnevad mõlemad kinnistud kinnistuga Meriküla tee (kat tunnus 15401:004:0088, 100% transpordimaa, kinnistusregistri reg osa 2497608).

Kinnistud on varieeruva reljeefiga (vt lisatud kaart) ning suhteliselt järsult kirde-edela suunalise tõusuga, kulgedes teineteisega paralleelselt ca 750 meetri pikkuse ja 70 meetri laiuse ribana pikki Eesti territoriaalmeri kallast. Territoriaalmeri on Veeseadus § 23 lõike 1 kohaselt avalik veekogu, mis sama paragrahvi lõike 2 kohaselt kuulub riigile ega ole tsiviilkäibes.

Vastavalt asjaõigusseaduse § 133 lõikele 1 ulatub kinnisomand avaliku veekogu kaldajooneni. Kaldajoon on veekogu tavaline veepiir. Eeltoodust tulenevalt on Merekalda kinnistu avaliku veekogu (territoriaalmeri) poolne piir nn liikuv piir. Mere taandudes kinnisasja ulatus (pindala) suureneb ning mere (püsival) peale tungimisel kinnisasja ulatus (pindala) väheneb.

Avaliku veekoguga piirneva kinnisasja väärtust tõstvaks asjaoluks on asjaõigusseaduse § 133 lõikes 3 sätestatu, mille kohaselt on avaliku veekogu põhjaga püsivalt ühendatud ehitised, mis on püsivalt ühendatud kaldaga, kaldakinnisasja oluline osa. Seega annab piiramine avaliku veekoguga kaldakinnisasja omanikule sisuliselt eksklusiivse õiguse kaldakinnisasjalt lähtuvaks avaliku veekogu täitmiseks ning täitmise tulemusel tekkinud maa (ehitise) arvamiseks kaldakinnisasja koosseisu.

Avalikku veekogusse ehitamisega seotud küsimused on olulises osas reguleeritud Ehitusseadustiku 12. peatüki ja Veeseaduse 8.peatüki, samuti Planeerimisseaduse erinevate sätetega.

Nii sätestab Planeerimisseaduse § 75 lg 1 p 5 kohaliku omavalitsuse üksuse üldplaneeringu ühe ülesandena avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendatud või kaldaga funktsionaalselt seotud ehitise üldiste ehituslike tingimuste ja asukoha määramise. Planeerimisseaduse § 124 1. lõike kohaselt koostatakse detailplaneering kohaliku omavalitsuse üksuse territooriumi osa kohta ning vajaduse korral avalikes veekogudes kaldaga püsivalt ühendatud või kaldaga funktsionaalselt seotud ehitiste planeerimiseks.

Ehitusseadustiku § 105 lõike 1 kohaselt annab avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendatud ehitise projekteerimistingimused kohaliku omavalitsuse üksus, kelle haldusterritooriumil asub ehitise ehitamise aluseks olev kaldakinnisasi. Sama seaduse § 107 lõike 1 kohaselt on pädev asutus avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendatud või kaldaga funktsionaalselt seotud ehitise ehitusloa andmiseks kohaliku omavalitsuse üksus.

Vastavalt Veeseaduse 214 lõikele 2 avaliku veekoguga piirneva kaldakinnisasja omanikul õigus koormata avalikku veekogu üle kinnisasja piiri ulatuva ning veekogu põhjale toetuva kaldaga püsivalt ühendatud ehitisega seaduses sätestatud tingimustel ja korras.

Vastavalt veeseaduse § 215 lõikele 1 peab avaliku veekogu koormamisel kaldaga püsivalt ühendatud ehitisega, kui sellega kaasneb kaldajoon muutumine ja kaldakinnisasja pindala suurenemine, kaldakinnisasja omanik maksma riigile ühekordset tasu, mille suurus on pool juurde tekkinud maismaa maksustamishinnast. Juurde tekkinud maismaa maksustamishinna

arvutamise aluseks on kaldakinnisasja maksustamishind. Valliserva ja Merekalda maatükid paiknevad hinnatsoonis nr H0154001, milles paikneva transpordimaa maksustamishind on hetkel 32 eurot/ha. Võrdluseks, sama tsooni tootmismaa maksustamishind on esimese 10 000 m² osas 0,13 eurot/m² ning 10 000 m² ületava osa eest 0,01 eurot/m².

Looduskaitseaduse 6. peatükk (Rand ja kallas) sätestab veekoguga piirneva kinnisasja kasutamise kitsendused. Seaduse § 35 lõigete 1 ja kohaselt on rannal veekogu tavalisest veepiirist (põhikaardile kantud veekogu piirist) arvestatavad ranna piiranguvöönd; ranna ehituskeeluvöönd ning ranna veekaitsevöönd.

Läänemere ranna piiranguvööndi ulatuseks on 200 meetrit.

Mererannal linnas ja alevis ning aleviku ja küla selgelt piiritletaval kompaktsel asustusega alal (*tiheasustusala*) on ehituskeeluvööndi ulatuseks 50 meetrit. Üldjuhul on keelatud ehituskeeluvööndisse uute hoonete ja rajatiste ehitamine. Samas sätestab seadus võimaluse rajada üld- või detailplaneeringu alusel ranna ehituskeeluvööndisse muuhulgas ka sadamaehitisele ja veeliiklusrajatis; kalakasvatusehitist või tehnovõrk- ja rajatis, samuti raudtee, kusjuures ei ole nõutav, et tegemist oleks avaliku raudteega).

Veesaaduse § 20 lg 2 p 1 kohaselt on Läänemere veekaitsevööndi ulatuseks 20 meetrit. Veekaitsevööndit ei ole õiguslikul alusel rajatud sadama-alal. Samuti ei takista veekaitsevöönd ehitamist juhul, kui see on Looduskaitseaduse alusel lubatav.

3. Merekalda ja Valliserva kinnistute väärtuse määramise põhimõtted

Reeglina ollakse huvitatud vara turuväärtuse (ka hariliku väärtus; *market value*) määramisest. Vara turuväärtus on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks väärtuse kuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut sooritava soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimivas tehingus pärast kõigile nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ja ilma sunduseta. (EVS 875-1:2015, p. 3.1.11)

Reeglina lähtutakse turuväärtuse määramisel vara parima kasutus aluseks võtmise põhimõttest. Vara parim kasutus on vara kõige tõenäolisem kasutus, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, juriidiliselt lubatav, finantsmajanduslikult teostatav ning mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse. (EVS 875-1:2015, p. 7.1.2.)

Sagedamini kasutatavad turuväärtuse määramise meetodid on võrdlusmeetod ning tulu- ja kulumeetod.

Konkreetsete kinnistutega seoses on põhjust püüda tuvastada aga pigem:

- (i) Investeeringuväärtus, milleks on väärtus, mida vara omab konkreetse investori jaoks kindlate investeerimiseesmärkide ja/või kriteeriumite tõttu ning milline ei ole seega turuga seotud.
- (ii) Eriväärtus, milline alati ületab turuväärtust ning milline kinnisvara puhul tuleneb vara füüsilisest, funktsionaalsest või majanduslikust seosest teise kinnisvaraga, näiteks kõrval asetseva varaga. Eriväärtus on see lisa, mida on võimalik rakendada erihuviga ostja, mitte aga kogu turu suhtes.

Mõned näited võimalikust erihuvist:

- a) AS Wieneberger. Aseri aleviku ümbruses asub üleriigilise tähtsusega savimaardla (sinisavi). Sinisavi kihi üldpaksus on 67 meetrit ja varude suuruseks on arvatud 13 218 000 m³. Valliserva kinnistu piirneb AS Wienerberger kasutuses oleva karjääriga (maaüksuse nimetus Aseri savimaardla; kat tunnus 15401:004:0150, sihtotstarve 100% mäetööstusmaa; kinnisasja omanik Eesti Vabariik). Samuti piirnevad Valliserva ja Merekalda maaüksused loodest maaüksusega nimetusega Meriküla tee (kat tunnus 15401:004:0088; kinnistusregistri reg osa 2497608, pindala 76 175 m², sihtotstarve 100% transpordimaa; kinnisasja omanik AS Wieneberger). Meriküla tee maaüksus ümbritseb poolkaarena Aseri savimaardla maaüksust.

Pärast Valliserva ja Merekalda maaüksuste omandamist sama ettevõtja poolt kuuluksid ühele ettevõtjale nii Aseri savimaardla nimelise maaüksuse kasutusõigus kui ka saviladet sisaldavad piirnevad maaüksused, mille pindala on ligikaudu poolt Aseri savimaardla nimelise kinnistu pindalast.

- b) OÜ Aseri Sadam. Ettevõttele kuulub Merekalda ja Valliserva kinnistutega vahetult kagust piirnev Mere tn 17 (kat tunnus 90301:001:0003; kinnistusregistri reg osa 258208; pindala 141 577 m²; sihtotstarve 100% tootmismaa). Samuti kuulub nimetatud ettevõttele Mere tn kinnistut koormav hoonestusõigus (kinnisturegistri reg osa nr 3230308).

Mere tn 17 kinnistu osas on AS Aseri Sadam teinud uue sadamaala üldplaani, kuid suur osa taristust kavandatakse ehitada AS-i Merin poolt 2001. aastal koostatud projekti järgi, mis näeb ette tankerikali ehitamist, süvendustöid ja täitmist. Projekti järgi peaks sadamaala peab olema 8 meetrit sügav ja välja ehitatakse neli kaikohta väiksematele kaubalaevadele koos sinna juurde kuuluva infrastruktuuriga. Teadaolevalt on ettevõttele väljastatud ka vee erikasutusluba.

Lähtudes koostamise lõppjärgus oleva Viru-Nigula valla üldplaneeringu joonisel toodust (vt https://viru-nigula.ee/documents/7609076/34950405/Joonis_1_Maakasutus_30062022.pdf/f90afbd7-ccb2-4e10-9250-847e50c26ef2) on Valliserva ja Merekalda kinnisasjade kasutamise juhtotstarbeks kavandatud määrata tootmise maa-ala (sama kehtib ka Meriküla tee nimelise kinnisasja kohta). Samuti on nimetatud kinnistud kavandatud arvata detailplaneeringu koostamise kohustusega ala koosseisu.

Tulenevalt käesoleva dokumendi 2.osas nimetatud õigusaktidega kaldakinnisasja omanikule antud sisuliselt eksklusiivsest õigusest avalikku veekogu täita ning omandada mõõduka tasu eest täitmise käigus tekkinud maa, võib Mere tn 17 kinnistu ning seda koormava hoonestusõiguse omanikul olla nn erihuvi Merekalda ja Valliserva kinnisasjade omandamiseks. On oluline märkida, et koostamisel oleva Viru-Nigula valla üldplaneeringu kohaselt ei ole tootmise maa-alaks kavandatud Mere tn 17 kagu küljel asuvat maa-ala (teise savikarjääri ja mere vahelist ala) kavandatud tootmise maa-alaks.

- c) Tuuleenergeetika arendamisest huvitatud ettevõtjad. Tuuleenergeetika arendajatele võiks ligitõmbavaks faktoriks olla nii menetluse lõppjärgus oleva üldplaneeringuga Valliserva ja Merekalda kinnistutele kavandatav tootmise maa-ala juhtotstarve kui ka asjaolu, et kinnistute maa-alale ei laiene riigi kaitsevõime säilitamise huvides

kehtestatud tuulikute rajamise piirangud (vastavate piirangutega ala on Jõhvis ida poole jääv ala). Samuti on oluline rõhutada, et vähem, kui 5 tuulikuga ja alla 7,5 MW võimsusega tuulepargi rajamine ei nõua isegi keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnangut. Ka ei laiene ehituskeel detail- või üldplaneeringu alusel ehituskeeluvööndisse rajatavale tehnovõrgule ja -rajatisele. Märkusena võib öelda, et kavandatava (moodul) tuumajaama asukohavalikus ollakse hetke peatuma jäänud mitte Aserile vaid Kundale.

Soovides siiski määratleda Valliserva ja Merekalda kinnisasjade hinnakujunduse lähtepunkti, võtame esmalt vaatluse alla avalikult kättesaadavad andmed 2022.aastal Viru-Nigula vallas hoonestamata maadega tehtud tehingute kohta. Paraku tuleb tõdeda, et vallas (rääkimata juba Aseri alevist) täpselt sobiva sihtotstarbega kinnistutega tehingud puuduvad. Lähimad sobivad oleksid tehingud maatulundusmaa ja tootmismaaga. Kuivõrd tehinguid tootmismaaga on olnud vaid kaks, siis nende tehingute täpseid hindasid avalikud allikad ei sisalda.

Konkreetsete tehingute andmeid on maakatastriseaduse kohaselt võimalik saada vastavat kutsetunnistust omaval hindajal.

Avalikult kättesaadav statistika Viru-Nigula vallas hoonestamata maaga 2022.aastal toimunud tehingute kohta on alltoodud tabelis.

	Pindala (m ²)	Tehingu summa (eur)				Pinnaühiku hind (eur /m ²)				
		Arv	Keskmine	Koostav	Minimaalne	Maksimaalne	Minimaalne	Maksimaalne	Median	Keskmine
elamumaa	8	11 022,9	130 300	300	66 000	0,07	3,93	0,97	1,53	1,35
maatulundusmaa	23	54 344,3	712 693	1 000	125 500	0,17	7,94	0,47	0,85	1,58
muu	2	***	***	***	***	***	***	***	***	***
tootmismaa	1	***	***	***	***	***	***	***	***	***

Allikas: Maa-amet, tehingute andmebaas Tehingute hindasid ja pindala puudutavad andmed kuvatakse vaid juhul, kui on toimunud vähemalt 5 tehingut.

Püüdes opereerida avalikult kättesaadavate andmete ning mõningate võrdlusmeetodi rakendamisel kehtivate üldpõhimõtete saaksime Merekalda ja Valliserva kinnisasjade väärtuse määramisel lähtuda järgmisest:

Reeglina võetakse nõ sihtotstarbelisest kasutusest välja langenud või ka sihtotstarbe järgsele kasutusele võtmata transpordimaa sihtotstarbega maatükkide väärtuse määramisel võrdlusmeetodil aluseks piirkonna maatulundusmaadega teostatud tehingutes peegeldatud väärtusi. Toodud tehinguandmetest selgub, et vallas hoonestamata maatulundusmaadega teostatud tehingute m² keskmine väärtus on 0,85 eurot. Eeltoodust lähtudes oleks kahe kinnistu summaarseks väärtuseks 46 000 eurot.

Tootmismaa väärtus on reeglina (loomulikult sõltuvalt asukohast) ühe pindalaühiku kohta vähemasti kaks kord maatulundusmaa väärtusest kõrgem, ehk siis ca 92-95 000 eurot.

Eeltoodud väärtusest kõrgemate väärtusteni on võimalik jõuda olukordades, kus kinnisasjade väärtus kujuneb ülalpool nimetatud nõ kohalikust keskmisest hinnast erinevate põhimõtete alusel, pidades silmas võimaliku ostja nn spetsiifilist ehk erihuvi.

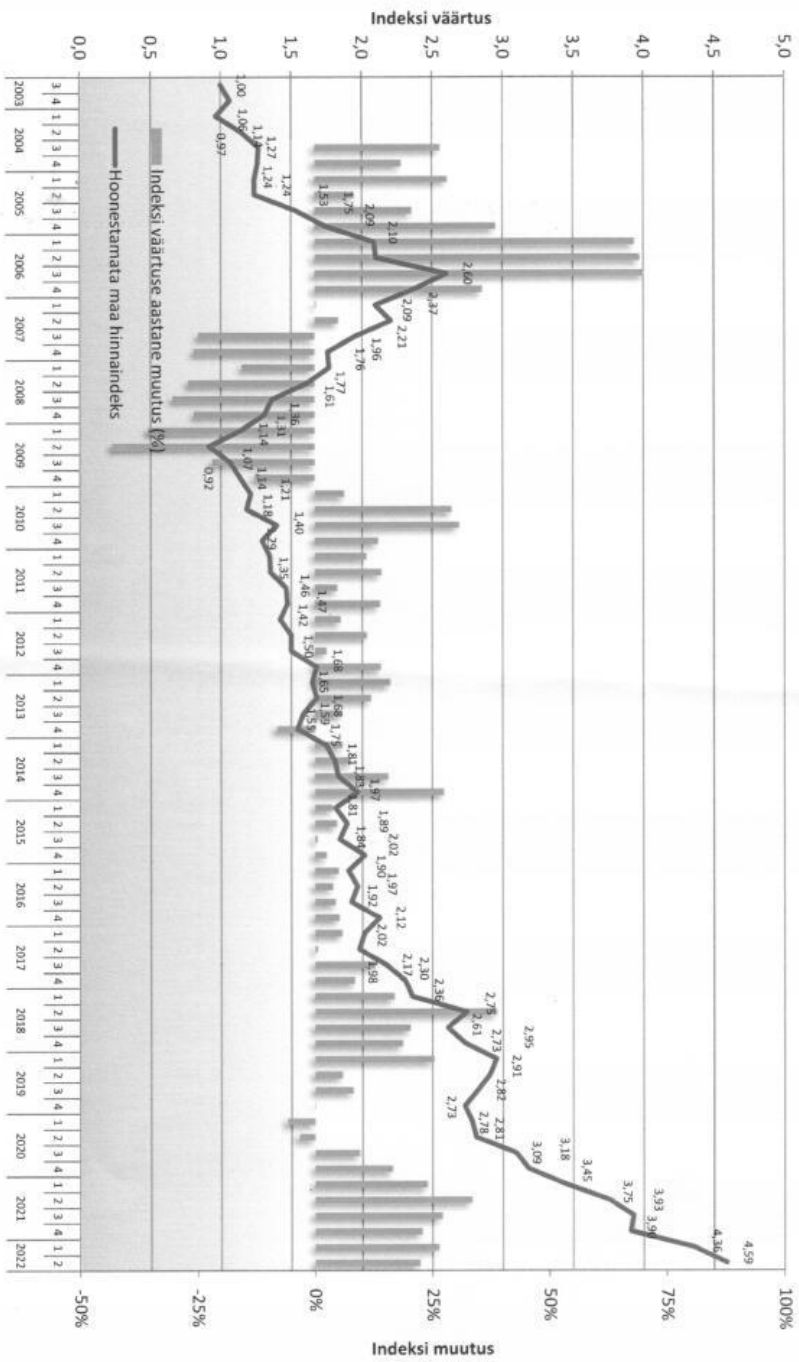
Lisad: 1. Valliserva ja Merkalda kinnistute reljeefi iseloomustav kaart;

2: Hoonestamata maadega teostatud tehingute hinnaindeksi dünaamikat peegeldav skeem



2. Maanamet. Kõik olgused kaitstud.

Hoonestamata maa hinnaindeks



Allikas: Maa-amet, tehingute andmebaas

Kinnistute Valliserva ja Merekalda võimalik väärtus

1. Kinnistute registriandmed

a) Valliserva. Aseri alevik, Viru-Nigula vald.

Katastritunnus 15401:004:0054. Pindala 43 265 m², sihtotstarve 100% transpordimaa.

Kinnistus kohta on kinnistusregistris avatud registriosa nr 1436408. Registriosa II jakku on omanikuna kantud Osühing South Kinnisvara (reg kood 10809180). Omaniku kohta on kinnistusregistrisse kantud teave – äriregistrist kustutatud.

Kinnistu Valliserva kohta kinnistusregistris avatud registriosa III jaos (Kooramatid ja kitsendused) kanded puuduvad.

Kinnistu Valliserva kohta avatud kinnistusregistri registriosa 1436408 IV jaos on kehtiva kandena I järjekohal kanne, mille kohaselt on kinnistu kooramatud hüpoteegiga 3 560 000 krooni Balti Tootmise ja Äri Arenduskeskuse Aktsiaseltsi (reg kood 10116927) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskooramatud kinnistuks on kinnistu, mille kohta on kinnistusregistris avatud registriosa nr 889308 (Merekalda).

Kehtivad kanded nii omaniku kui ka hüpoteegi kohta on tehtud notar Sirje Velsbergi poolt 20.02.2009 poolt tõestatud asjaõiguskokkuleppe alusel (ametitegevuse raamatus registreeritud nr 385 all).

b) Merekalda. Aseri alevik, Viru-Nigula vald.

Katastritunnus 15401:004:0053. Pindala 10 838 m², sihtotstarve 100% transpordimaa.

Kinnistus kohta on kinnistusregistris avatud registriosa nr 889 308. Registriosa II jakku on omanikuna kantud Osühing South Kinnisvara (reg kood 10809180). Omaniku kohta on kinnistusregistrisse kantud teave – äriregistrist kustutatud.

Kinnistu Merekalda kohta kinnistusregistris avatud registriosa III jaos (Kooramatid ja kitsendused) kanded puuduvad.

Kinnistu Valliserva kohta avatud kinnistusregistri registriosa 1436408 IV jaos on kehtiva kandena I järjekohal kanne, mille kohaselt on kinnistu kooramatud hüpoteegiga 3 560 000 krooni Balti Tootmise ja Äri Arenduskeskuse Aktsiaseltsi (reg kood 10116927) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Kaaskooramatud kinnistuks on kinnistu, mille kohta on kinnistusregistris avatud registriosa nr 1436409 (Valliserva).

Kehtivad kanded nii omaniku kui ka hüpoteegi kohta on tehtud notar Sirje Velsbergi poolt 20.02.2009 poolt tõestatud asjaõiguskokkuleppe alusel (ametitegevuse raamatus registreeritud nr 385 all).