



TRANSPORDIAMET

ASUTUSESISESEKS KASUTAMISEKS

Märge tehtud: 23.04.2024

Kehtib kuni: 23.04.2099

Alus: AvTS § 35 lg 1 p 12, AvTS § 35 lg 1 p 17

Teabevaldaja: Transpordiamet

aktsiaselts Roger Puit
info@rogerpuut.ee
Pärnu mnt 24b
71020, Viljandi, Viljandi maakond

Meie 26.04.2024 nr 8-3/23-146/23514-2

**Pakkumine Teile kuuluvatest kinnisasjadest
maaeralduste omandamiseks (Madise,
Saare, Männisalu, Jüri ja Männiku
kinnistud)**

Transpordiamet alustas 10.11.2023 kirjaga nr 8-3/23-146/23514-1 kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (edaspidi KAHOS) alusel menetlust Teile kuuluvatest:

- Madise kinnisasjast (aadressiga Madise, Marjamäe küla, Viljandi vald, Viljandi maakond, kinnistu registriosa number 196839, katastriüksuse tunnus 79704:004:0132, pindalaga 16745 m²) äralõike ligikaudse pindalaga 1695 m² suuruse maaeralduse omandamiseks ja (aadressiga Madise, Marjamäe küla, Viljandi vald, Viljandi maakond, kinnistu registriosa number 196839, katastriüksuse tunnus 79704:004:0091, pindalaga 25,12 ha) äralõike ligikaudse pindalaga 568 m² suuruse maaeralduse omandamiseks;
- Saare kinnisasjast (aadressiga Saare, Maltsa küla, Viljandi vald, Viljandi maakond, kinnistu registriosa number 504139, katastriüksuse tunnus 79704:004:0322, pindalaga 6,68 ha) äralõike ligikaudse pindalaga 840 m² suuruse maaeralduse omandamiseks ja (aadressiga Saare, Marjamäe küla, Viljandi vald, Viljandi maakond, kinnistu registriosa number 196839, katastriüksuse tunnus 79704:004:0321, pindalaga 10692 m²) äralõike ligikaudse pindalaga 698 m² suuruse maaeralduse omandamiseks;
- kinnisasjast (aadressiga Männisalu, Maltsa küla, Viljandi vald, Viljandi maakond, kinnistu registriosa number 6358350, katastriüksuse tunnus 79701:001:0466, pindalaga 5,4 ha) äralõike ligikaudse pindalaga 1465 m² suuruse maaeralduse omandamiseks;
- kinnisasjast (aadressiga Jüri, Unametsa küla, Viljandi vald, Viljandi maakond, kinnistu registriosa number 3232139, katastriüksuse tunnus 79704:002:0192, pindalaga 2,01 ha) äralõike ligikaudse pindalaga 1151 m² suuruse maaeralduse omandamiseks ja
- MÄNNIKU kinnisasjast (aadressiga Männiku, Suislepa küla, Viljandi vald, Viljandi maakond, kinnistu registriosa number 2944139, katastriüksuse tunnus 79704:002:0212, pindalaga 12,03 ha) äralõike ligikaudse pindalaga 1026 m² maaeralduse omandamiseks.

Äralõiked on vajalikud Roadplan OÜ (registrikood 12432118) poolt koostatud projekti nr 23009 „Riigitee 52 Viljandi - Rõngu km 25,093 – 41,42 Mustla – Kaubi lõik“ elluviimiseks. Projekt on kinnitatud Transpordiameti taristu arendamise osakonna projekteerimise talituse juhataja 26.10.2020 korraldusega nr 1-3/20/197.

1. Tuginedes Domus Kinnisvara Vahendus OÜ (registrikood 11065540) poolt koostatud hindamisaruandele nr 037-24-VIL on Teile kuuluva Madise kinnisasja:
 - katastriüksuse nr 79704:004:0132 ligikaudu 1695 m² suuruse äralõike eest hüvitisväärtus summas 694,95 eurot (0,41 eurot/m²) ehk **690 eurot**;
 - katastriüksuse nr 79704:004:0091 ligikaudu 568 m² suuruse äralõike eest hüvitisväärtus summas **640 eurot** (maa eest summas 221,52 eurot (0,39 eurot/m²) ehk 220 eurot, lisandub kaasnev varaline kahju summas 418 eurot ehk 420 eurot);
2. Tuginedes Domus Kinnisvara Vahendus OÜ (registrikood 11065540) poolt koostatud hindamisaruandele nr 038-24-VIL on Teile kuuluva Saare kinnisasja:
 - katastriüksuse nr 79704:004:0322 ligikaudu 840 m² suuruse äralõike eest hüvitisväärtus summas **407 eurot** (maa eest summas 327,60 eurot (0,39 eurot/m²) ehk 330 eurot, lisandub kaasnev varaline kahju summas 77 eurot);
 - katastriüksuse nr 79704:004:0321 ligikaudu 698 m² suuruse äralõike eest hüvitisväärtus summas **440 eurot** (maa eest summas 286,18 eurot (0,41 eurot/m²) ehk 290 eurot, lisandub kaasnev varaline kahju summas 151 eurot ehk 150 eurot);
3. Tuginedes Domus Kinnisvara Vahendus OÜ (registrikood 11065540) poolt koostatud hindamisaruandele nr 020-24-VIL on Teile kuuluva kinnisasja (Männisalu) katastriüksuse nr 79701:001:0466 ligikaudu 1465 m² suuruse äralõike eest hüvitisväärtus **730 eurot** (maa eest summas 512,75 eurot (0,35 eurot/m²) ehk 510 eurot, lisandub kaasnev varaline kahju summas 215 eurot ehk 220 eurot);
4. Tuginedes Domus Kinnisvara Vahendus OÜ (registrikood 11065540) poolt koostatud hindamisaruandele nr 025-24-VIL on Teile kuuluva kinnisasja (Jüri) katastriüksuse nr 79704:002:0192 ligikaudu 1151 m² suuruse äralõike eest hüvitisväärtus 437,38 eurot (0,38 eurot/m²) ehk **440 eurot**;
5. Tuginedes Domus Kinnisvara Vahendus OÜ (registrikood 11065540) poolt koostatud hindamisaruandele nr 021-24-VIL on Teile kuuluva MÄNNIKU kinnisasja katastriüksuse nr 79704:002:0212 ligikaudu 1026 m² suuruse äralõike eest hüvitisväärtus summas **570 eurot** (maa eest summas 420,66 eurot (0,41 eurot/m²) ehk 420 eurot, lisandub kaasnev varaline kahju summas 153 eurot ehk 150 eurot).

Juhul kui jagatava kinnisasja maakorraldusliku jagamise käigus selgub, et omandatavate äralõigete pindalad on kas suuremad või väiksemad kui 1695 m², 568 m², 840 m², 698 m², 1465 m², 1151 m² ja 1026 m², suurendatakse või vähendatakse vastavalt kinnisasja osade eest makstavat tasu vastavalt eksperthinnangus kajastatud katastriüksuste turuväärtuste pinnaühikuhindadele (eurot/m²).

Juhul, kui olete nõus kinnisasja osade võõrandamisega, makstakse Teile kui kinnisasja omanikule kinnisasja osade omandamise menetluses kokkuleppe saavutamise eest täiendavat hüvitist (edaspidi motivatsioonitasu). KAHOS § 15 lg 3 kohaselt on motivatsioonitasu 20% tasust, kuid mitte vähem kui 0,8-kordne Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta (eelneva nelja kvartali) keskmine brutokuupalk ja mitte rohkem kui 50-kordne keskmine brutokuupalk.

Samuti lisandub eelnimetatud summadele ühekordne hüvitis asjaajamisega seotud kulude eest vastavalt KAHOS §-le 17.

Tulenevalt eelnevast ja tuginedes KAHOS § 11 lg 6 esitame pakkumuse omandada äralõiked Teile kuuluvatest kinnisasjadest tasudes alljärgnevalt:

Kinnistu nimi	Registriora nr	Katastriüksuse nr	Äralõike ligikaudne suurus (m2)	Hüvitisväärtus, eurot
Madise	196839	79704:004:0132	1695	690
		79704:004:0091	568	640
Saare	504139	79704:004:0322	840	407
		79704:004:0321	698	440
Männisalu	6358350	79701:001:0466	1465	730
Jüri	3232139	79704:002:0192	1151	440
Männiku	2944139	79704:002:0212	1026	570

Kokku **3917**

motivatsioonitasu – 1466 eurot;

täiendav hüvitis asjaajamisega kaasnevate kulude eest igale omanikule – 176 eurot, kokku 5559 eurot.

Nimetatud tasudest 50% tasutakse kinnisasja osade võõrandajale võlaõigusliku müügilepingu sõlmimisel ja 50% asjaõiguslepingu sõlmimisel.

Tasuga mittenoustumisel on Teil õigus esitada omapoolne võrdlevale hindamisaruandele tuginev pakkumine, mis vastaks KAHOSes toodud tingimustele, misjärel asume läbi rääkima. Hinnangu koostamise korral lähtutakse tasu arvestamisel hinnangu tulemusest, millele lisandub motivatsioonitasu vastavalt KAHOS § 15 lg-le 3 ning hüvitis asjaajamisega seotud kulude eest vastavalt KAHOS §-le 17.

Kui Te ei esita nimetatud pakkumuse kohta nõusolekut, on võimalik otsustada kinnisasja osade sundvõõrandamine. Kui kinnisasja osade omandamine ei toimu kokkuleppel, ei ole kinnisasja omanikul õigust KAHOS §-s 15 toodud motivatsioonitasule.

KAHOS § 10 lõike 4 alusel on menetluse läbiviijal (Transpordiametil) õigus kinnisasja omaniku eest teha kõiki kinnisasja jagamisega seotud toiminguid ja esitada avaldusi. Eeltoodust tulenevalt teavitame, et Transpordiamet alustab kinnisasja jagamisega seotud toimingutega lähiajal ning tellib maakorraldustoimingute läbiviijalt (maamõõtja) kinnisasja jagamise vastavalt krundijaotuskavale.

Kõik kinnisasja jagamisega kaasnevad kulud tasub Transpordiamet.

Palume teiepoolset kirjalikku nõustumust või vastuväiteid esitatud pakkumuse osas hiljemalt 06.05.2024.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Agne Mägi
maade projektijuht
maade osakond

Lisa 1: Eksperthinnang nr 037-24-VIL
Lisa 2: Eksperthinnang nr 038-24-VIL
Lisa 3: Eksperthinnang nr 020-24-VIL
Lisa 4: Eksperthinnang nr 025-24-VIL
Lisa 5: Eksperthinnang nr 021-24-VIL

Agne Mägi
58502368, Agne.Magi@transpordiamet.ee