



MAA-AMET

ASUTUSESISESEKS KASUTAMISEKS

Märke tehtud: 25.08.2023

Juurdepääsupiirang kehtib kuni: 24.08.2098

Alus: AvTS § 35 lg 1 p 12

Teabevaldaja: Maa-amet

Eve Värk  
Kuldnoka tänav 4-13  
10619 Tallinn, Kristiine linnaosa  
Harju maakond

25.08.2023 nr 7-21/23/12483

## Kinnisasja omandamise menetlusest teavitamine ja pakkumuse esitamine

Austatud Eve Värk

Teavitame Teid kinnisasjade avalikes huvides omandamise menetluse läbiviimisest kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (edaspidi KAHOS) alusel.

### 1. Kinnisasja omandamise alus ja menetluse läbiviija

KAHOS § 4 lõike 1 punkti 7 alusel on kinnisasja lubatud omandada riigitee, kohaliku tee, avaliku raudtee taristu ja teenindusrajatiste ehitamiseks. Menetluse läbiviija on KAHOS § 6 lõike 3 alusel Maa-amet.

### 2. Kinnisasja omanik

Eve Värk (isikukood 46309030320).

### 3. Omandamise menetluse objekt

Harju maakond, Rae vald, Soodevahe küla, Soone  
Kinnistusraamatu registriosa nr 5545502, kinnistu nimi Soone 4  
Katastritunnus 65301:002:0057, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 16 219 m<sup>2</sup>  
Katastripidaja märked: puuduvad

Soone kinnisasi omandatakse osaliselt. Omandatavaks osaks on Rail Baltic raudtee põhiprojekti krundijaotuskava (Lisa 1) kohaselt **kinnisasja ca 77 m<sup>2</sup> suurune juurdepääsutee maaeralduse ärälõige**. Krundijaotuskaval esitatud kraavi kooskõlastuse ala ei omandata ning selle ala osas tehakse maaomanikuga eraldi kokkulepe raudtee ehitamise käigus.

### 4. Menetluse aluseks olevad dokumendid ja nendega tutvumise võimalus

Riigihalduse ministri 13.02.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/41 kehtestati Harju maakonnaplaneering „Rail Baltic raudtee trassi koridori asukoha määramine“ ning raudtee taristu ja teenindusrajatiste asukohta on täpsustatud põhiprojektiga. Planeeringumaterjalid ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne on kättesaadavad Rahandusministeeriumi veebilehel <https://maakonnaplaneering.ee/maakonna-planeeringud/harjumaa/harju-maakonnaplaneering-rb/> ning põhiprojekti krundijaotuskava on lisatud käesolevale kirjale.

### 5. Omandatava osa väärtuse väljaselgitamine

KAHOS § 23 lõike 1 alusel võib kinnisasja omandada kiirmenetluse korras, kui kinnisasja eeldatav väärtus on alla 0,3-kordse Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta keskmise brutokuupalga. Kiirmenetluses ei viida läbi hindamistoimingut ning omandamise tasu on võrdne 0,3-kordse Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta keskmise brutokuupalgaga.

Omandatava osa ligikaudse väärtuse väljaselgitamiseks on Maa-amet analüüsinud äralõike võimalikku väärtust lähtudes äralõike kõlvikulisest koosseisust ja tehingute andmebaasis registreeritud tehingutest ning leidnud, et Soone kinnisasja *ca* 77 m<sup>2</sup> suuruse äralõike eeldatav väärtus on alla 0,3-kordse Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta keskmise brutokuupalga ehk alla 524 euro pakkumuse tegemise hetkel. Maa-ametile teadaolevalt kinnisasja osa omandamisega otseselt kaasnevat varalist kahju või saamata jäävat tulu hinnanguliselt ei esine.

## 6. Tasu

KAHOS § 11 lõike 6 kohaselt määratakse tasu alates 100-eurosest väärtusest kümne euro täpsusega. Soone kinnisasjast omandatava *ca* 77 m<sup>2</sup> suuruse osa tasu on 520 eurot.

## 7. Motivatsioonitasu

Kinnisasja omandamise kokkuleppe saavutamise korral lisandub tasule täiendav hüvitis ehk motivatsioonitasu. Motivatsioonitasu on 20 protsenti tasust, kuid mitte vähem kui 0,8-kordne Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta keskmine brutokuupalk. Motivatsioonitasu makstakse iga omandatava kinnisasja kohta vaid osa eest, mis on vajalik avalikes huvides. Seega lisandub omandamise kokkuleppe saavutamise korral motivatsioonitasu 1398 eurot, mis vastab Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta 0,8-kordsele keskmisele brutokuupalgale pakkumuse tegemise hetkel.

## 8. Maksuvabastus

Tulumaksuseaduse § 15 lõike 4 punkti 3 kohaselt ei maksustata tulumaksuga kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse alusel omandamise eest makstavat tasu ja hüvitist.

## 9. Pakkumus

Teeme Teile ettepaneku **Soone kinnisasja *ca* 77 m<sup>2</sup> suuruse osa omandamiseks riigile kiirmenetluse korras summas 1918 (üks tuhat üheksasada kaheksateist) eurot**, mis sisaldab nii tasu kui ka täiendavat hüvitist pakkumuse tegemise hetkel. Kuivõrd kiirmenetluse korras omandamise menetluses makstavad tasu ja täiendav hüvitis tuleb määrata tehingule eelneva aasta keskmise kuupalga statistika alusel, siis täpsustatakse need omandamise otsuse juures.

Palume Teil esitada Maa-ametile (e-posti aadressile [maaamet@maaamet.ee](mailto:maaamet@maaamet.ee) või postiga Mustamäe tee 51, 10621 Tallinn) **kahe nädala jooksul kirja kättesaamisest arvates:**

- 1) nõusolek pakkumusega või põhjendatud vastuväited;
- 2) teave, kas kinnisasjaga on seotud kolmanda isiku õigused, mida ei kanta või ei ole kantud kinnistusraamatusse ning kas kinnisasjal on kehtivaid rendilepingust tulenevaid kasutusõigusi. Vastavate lepingute olemasolu korral palume need esitada;
- 3) arvelduskonto andmed, kuhu soovite tasu ja hüvitise maksmist.

## 10. Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused

Kinnistusraamatu registriora nr 5545502 III jakku on 10.07.2007 sisse kantud isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857, endine ärinimi osaühing Jaotusvõrk) kasuks elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses elektrivõrgu omamiseks, majandamiseks, ehitamiseks, elektriliinide remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks, asendamiseks, kasutamiseks, kasutusse andmiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks elektrivõrgu talitluse tagamise eesmärgil. Maa-amet on tutvunud isikliku kasutusõiguse seadmise aluseks olevate dokumentidega ning välja selgitanud, et isikliku kasutusõiguse ala paikneb nii omandataval äralõikel kui ka kinnisasja omanikule allesjääval osal. Maa-amet pöördub kinnisasja jagamiseks nõusoleku küsimiseks isikliku kasutusõiguse omaja poole.

## 11. Otsustamise pädevus

Maa-ameti peadirektor otsustab kinnisasja omandamise kiirmenetluses.

## 12. Täiendav info

Palume arvestada, et KAHOS § 23 lõike 5 kohaselt võib menetluse läbiviija alustada läbirääkimisi kinnisasja omandamiseks kokkuleppel või maakorralduse läbiviimiseks, kui kiirmenetluses 30 päeva jooksul kokkulepet ei saavutata.

Vastavalt KAHOS § 8 lõigetele 1 ja 2 pärast kinnisasja omandamise menetluse teate kättetoimetamist võib Soone kinnisasja olulisi osi ja päraldisi eemaldada ainult Maa-ameti loal

ning võetud kohustusi, nendest saamata jäävat tulu ega kinnisasjale tehtud parendusi ei hüvitata.

Maa-amet esitab KAHOS § 9 kohaselt kinnistusraamatu pidajale avalduse omandamise eelmärke kandmiseks kinnisasja kinnistusregistriosas kolmandasse jakku. Omandamise eelmärke kantakse kinnistusraamatusse omandamise nõude tagamiseks. Märke kinnistusraamatusse kandmiseks ei ole kinnisasja omaniku ega teiste kinnistusraamatust nähtuvate puudutatud isikute nõusolek vajalik.

Soone kinnisasjast riigile omandatavast ca 77 m<sup>2</sup> suurusest osast tuleb moodustada iseseisev kinnisasi. KAHOS § 10 lõike 4 alusel on menetluse läbiviijal õigus kinnisasja omaniku eest teha kõiki kinnisasja jagamisega seotud toiminguid ja esitada avaldusi. Eeltoodust tulenevalt teavitame, et Maa-amet korraldab Soone kinnisasja jagamise vastavalt kirjale lisatud jagamise plaanile (Lisa 2). Kohalik omavalitsus määrab positsioonidele lähiaadressid. Maakorraldustööde tellimisest teavitame Teid telefoni teel või e-kirjaga.

Kõik Soone kinnisasja osa omandamise menetlusega seotud kulud kannab riik.

Täiendavate küsimuste korral palume pöörduda kirja all oleval kontakttelefonil.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Merje Krinal

maakorralduse osakonna juhataja

Lisad: 1. Rail Baltic raudtee põhiprojekti krundijaotuskava  
2. Soone katastriüksuse jagamise plaan