



MAA-AMET

Osaühing LANDEKER
siim@landeker.ee

Teie 22.11.2023

Meie 27.02.2024 nr 7-21/23/3722-9

**Palupõllu, Jaanijärve, Nurgaotsa ja Salu
kinnisasjade osade avalikes huvides
omandamine**

Austatud Osaühing LANDEKER esindaja

Esitasime Teile 26.10.2023 kirjaga nr 7-21/23/3722-7 pakkumuse Palupõllu (endine katastritunnus 66801:001:1555), Nurgaotsa (endine katastritunnus 66904:001:2060) ja Salu (katastritunnus 29301:001:0503) kinnisasjade osade ning Jaanijärve (endine katastritunnus 31701:004:2390) kinnisasja jagamisel moodustatud Tallinna-Rapla raudtee 47001 (katastritunnus 31701:001:2067) katastriüksuse riigile omandamiseks. Vastavalt pakkumusele palusime Teil valida, kas soovite kinnisasjade osade omandamist rahas makstava tasu eest või soovite kinnisasjade osad vahetada riigile kuuluva Reinumetsa (katastritunnus 66904:001:0315) kinnisasja osa vastu.

Jäite 22.11.2023 vastuskirjas endiselt seisukohale, et soovite kinnisasjadest tehtavad äralõiked vahetada riigile kuuluva Paunküla metskond 55 (katastritunnus 33701:002:0574) kinnisasja osa vastu. Paunküla metskond 55 kinnisasi on riigivara, mille valitsejaks on Kliimaministeerium ning volitatud asutuseks Riigimetsa Majandamise Keskus (edaspidi RMK).

Teie vastuskirjast tulenevalt pöördusime täiendavalt 13.12.2023 kirjaga nr 7-21/23/17917 RMK poole Paunküla metskond 55 kinnisasjast vahetusmaa moodustamise võimalikkuse osas. RMK teavitas 12.01.2024 kirjaga nr 3-1.1/2023/7725 (Lisa 1) Maa-ametit, et olles veelkord asjaoludega tutvunud ning kaalunud erinevaid variante, ei nõustu RMK endiselt Paunküla metskond 55 kinnisasjast vahetusmaa moodustamisega, kuna antud juhul ei ole tagatud massiivide ühtsus, terviklik maakasutus ning puudub ka juurdepääs soovitud osale. Samuti ei piirne kõnealune osa OÜ-le LANDEKER kuuluva maaga.

Maa-amet korraldas Palupõllu katastriüksuse jagamise, mille tulemusena moodustati ja registreeriti 18.12.2023 maakatastris riigile omandatav Tallinna-Rapla raudtee 612 (katastritunnus 66801:001:2142, pindala 1193 m²) katastriüksus.

Maa-amet korraldas Nurgaotsa katastriüksuse jagamise, mille tulemusena moodustati ja registreeriti 30.01.2024 maakatastris riigile omandatavad Tallinna-Rapla raudtee 700 (katastritunnus 66801:001:2186, pindala 7273 m²) ja Raudteenurga (katastritunnus 66801:001:2187, pindala 784 m²) katastriüksused. Mõõdistustööde järgselt on Nurgaotsa

kinnisasjast omandatava osa pindala 8057 m² ehk 0,01 ha täpsusega arvestades 0,81 ha, millest avalikes huvides vajalik osa ehk Tallinna-Rapla raudtee 700 katastriüksuse pindala on 0,73 ha. Tulenevalt täpsustunud pindalast korrigeeris Maa-ameti kinnisvara hindamise osakond 19.02.2024 Nurgaotsa kinnisasja hindamisaruannet (Lisa 2). Nurgaotsa kinnisasjast omandatava 0,81 ha suuruse osa ehk Tallinna-Rapla raudtee 700 ja Raudteenurga katastriüksuste KAHOS § 11 lõike 6 alusel ümardatud tasu on 14 250 eurot, mis sisaldab katastriüksuste ümardamata harilikku väärtust 10 151 eurot ning saamata jäävat tulu metsa kasvatamisest 4103 eurot. Avalikes huvides vajaliku Tallinna-Rapla raudtee 700 katastriüksuse tasu on 13 820 eurot. Tasu eest omandamise kokkuleppe saavutamise korral lisandub tasule täiendav hüvitis ehk motivatsioonitasu 2764 eurot, mis on 20 protsenti avalikes huvides omandatava Tallinna-Rapla raudtee 700 katastriüksuse tasust.

Eeltoodust tulenevalt palume Teil veel kord kaaluda Maa-ameti 26.10.2023 kirjaga nr 21/23/3722-7 esitatud pakkumust arvestades käesolevas kirjas esitatud täpsustusega Palupõllu, Nurgaotsa, Jaanijärve ja Salu kinnisasjade osade omandamiseks rahas makstava tasu eest või vahetamiseks riigile kuuluva Nurgaotsa kinnisasjaga piirneva Reinumetsa (katastritunnus 66904:001:0315) kinnisasja osa vastu. Vastavalt KAHOS § 11 lõikele 3 makstakse tasu rahas, kui pooled ei lepi kokku teisiti. Juhul, kui te ei soovi vahetusmaa moodustamist Reinumetsa kinnisasjast, siis me ei pea otstarbekaks jätkata vahetusmaa läbirääkimisi, kuna kinnisasjade vahetamiseks ei ole seniste läbirääkimiste käigus kokkulepet saavutatud. Seega saame jätkata menetlust üksnes rahas makstava tasu eest.

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

- 1) nõusolek Maa-ameti 26.10.2023 kirjaga nr 21/23/3722-7 esitatud pakkumusega arvestades käesolevas kirjas esitatud täpsustusega või põhjendatud vastuväited;
- 2) teave, kas kinnisasjadega on seotud kolmanda isiku õigused, mida ei kanta või ei ole kantud kinnistusraamatusse ning kas kinnisasjadel on kehtivaid üüri- või rendilepingust tulenevaid kasutusõigusi. Vastavate lepingute olemasolu korral palume need esitada;
- 3) arvelduskonto andmed, kuhu soovite kinnisasjade osade riigile omandamise menetluses määratud tasu ja hüvitiste/ kinnisasjade väärtuste vahe maksmist.

Haldusmenetluse seaduse § 27 lõike 2 punkti 3 kohaselt loetakse elektrooniliselt kättesaadavaks tehtud või edastatud dokument kättetoimetatuks, kui dokument või teade dokumendi kättesaadavaks tegemise kohta on edastatud äriühingu äriregistrisse kantud elektronposti aadressil.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Merje Krinal

maakorralduse osakonna juhataja

Lisad: 1. RMK 12.01.2024 kiri
2. Nurgaotsa kinnisasja osa hindamisaruande lisa

Silver Ao
5692 7708 silver.ao@maaamet.ee