



KORRALDUS

7. märts 2023 nr 1-17/23/523

Saueaugu kinnisasja osaline avalikes huvides riigile omandamine

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

Riigihalduse ministri 14.02.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/43 kehtestati Rapla maakonnaplaneering „Rail Baltic raudtee trassi koridori asukohta määramine“. Raudteetaristu ja teenindusrajatiste asukoht ja raudtee maavajadus on täpsustatud raudtee põhiprojektiga. Raudteetaristu arendamist koordineerib Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium (MKM), kes sõlmis 06.09.2016 Keskkonnaministeeriumi ja Maa-ametiga koostöökokkuleppe, mille kohaselt viib Rail Baltica projektis maade omandamise menetlusi läbi Maa-amet.

Rapla maakonnas Rapla vallas Tuti külas paiknev kinnistu registriosa nr 3445837 koosseisu kuuluv Saueaugu katastriüksus katastritunnusega 66904:003:1302 jäi Rail Baltic raudtee põhiprojekti kohaselt osaliselt Rapla-Märjamaa tee maaeralduse alale. Kinnistu omanikuna on kinnistusraamatusse 16.10.2013 sisse kantud OÜ Männiku Farm (registrikood 10292759). Kinnistusraamatu registriosa nr 3445837 III jakku kandena nr 1 on 08.04.2013 sisse kantud ja 17.07.2017 muudetud isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks.

Maa-amet teavitas kinnisasja omanikku 27.03.2020 kirjaga nr 7-21/20/4751 kinnisasja avalikes huvides omandamise menetlusest ning esitas sama kirjaga Rail Baltic raudtee eelprojekti muudatusprojekti krundijaotuskava alusel, tuginedes Maa-ameti kinnisvara hindamise osakonna hindamisaruandele, pakkumuse Saueaugu kinnisasja ca 1,32 ha suuruse osa omandamiseks riigile rahas makstava tasu eest. Kinnisasja omanik ei nõustunud esitatud pakkumusega ning avaldas soovi kinnisasjade vahetamiseks riigile kuuluva kinnisasja vastu.

Maa-amet korraldas Saueaugu katastriüksuse jagamise ning jagamise käigus moodustatud 28 Rapla-Märjamaa tee L10 katastriüksus (katastritunnus 66801:001:1329, pindala 13 053 m², sihtotstarve transpordimaa 100%) registreeriti 13.11.2020 maakatastris.

Maa-amet esitas 04.02.2021 kirjaga nr 7-21/21/2274 pakkumuse Saueaugu kinnisasja tasu eest osaliseks omandamiseks ning esitas ka pakkumuse kinnisasjade vahetamiseks. Kinnisasjade omanik ei nõustunud pakkumusega ning esitas vastuväited.

Maa-amet teavitas 24.05.2021 kirjaga nr 7-21/21/9375 kinnisasja omanikku Rail Baltic raudtee põhiprojekti koostamise käigus muutunud projektlahendusest Saueaugu kinnisasja osas. Maa-amet korraldas 28 Rapla-Märjamaa tee L10 katastriüksuse jagamise ning jagamise käigus moodustati ja registreeriti 23.03.2022 maakatastris riigile omandatav 28 Rapla-Märjamaa tee L10 katastriüksus (katastritunnus 66801:001:1701, pindala 8632 m², sihtotstarve transpordimaa 100%) ja kinnisasja omanikule alles jääv Sauenurga katastriüksus (katastritunnus 66801:001:1702, pindala 4758 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%).

Läbirääkimiste tulemusena esitas Maa-amet 06.09.2022 kirjaga nr 7-21/21/2274-18 Kinnisvaraekspert OÜ 04.08.2022 koostatud eksperthinnangu nr 2207-9424-01/AT alusel pakkumuse 28 Rapla-Märjamaa tee L10 katastriüksuse omandamiseks riigile hinnaga 9204 eurot, mis sisaldas tasu kinnisasja eest 7670 eurot ja motivatsioonitasu 1534 eurot, mis on 20% tasust

ning millele lisandus kinnisasjade avalikes huvides omandamise menetluses osalemise eest täiendav asjaajamise hüvitis 149 eurot. Kinnisasja omanik nõustus 28 Rapla-Märjamaa tee L10 katastriüksuse riigile omandamisega rahas makstava tasu eest ning allkirjastas digitaalselt maakorralduskava Sauenurga (katastritunnus 66801:001:1702) ja Saueaugu (katastritunnus 66801:001:1328) katastriüksuste liitmiseks.

Elektrilevi OÜ andis 16.02.2023 kirjaliku nõusoleku kinnistu registriosa nr 3445837 III jao kande nr 1 kustutamiseks, kuna isiklik kasutusõigus paikneb teisel kinnisasjal.

Saueaugu kinnisasja osalise omandamise menetluses osalemisega kaasneva asjaajamise eest makstav täpsustatud täiendav hüvitis omanikule on 156 eurot, mis vastab Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta keskmisele brutotunnipalgale 16 tunni eest. Keskmise brutotunnipalk on 9,74 eurot, mis on arvatud Statistikaameti poolt avaldatud tehingule eelneva aasta (jaanuar – detsember 2022) keskmiste brutotunnipalkade aritmeetilise keskmisena.

Saueaugu kinnisasja osa omandamiseks vajalikud rahalised vahendid summas 9360 (üheksa tuhat kolmsada kuuskümmend) eurot ning ostu-müügitehinguga kaasnevad kulud tasub MKM Rail Baltic raudteetrassi rajamiseks ettenähtud eraldiste arvelt.

2. ÕIGUSLIKUD PÕHJENDUSED

Kinnisasja omandamise menetlus viiakse läbi kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (edaspidi KAHOS) alusel.

KAHOS § 3 lõike 3 kohaselt otsustab menetluse läbiviija kinnisasja omandamise kokkuleppemenetluse teel, kui kinnisasja väärtus on väiksem kui 50-kordne Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta keskmine brutokuupalk. KAHOS § 6 lõike 3 kohaselt võib Maa-amet olla menetluse läbiviija riigi huvi korral.

KAHOS § 4 lõike 1 punkti 7 alusel on kinnisasja lubatud omandada riigitee, kohaliku tee, avaliku raudtee taristu ja teenindusrajatise ning avaliku väljaku ehitamiseks.

KAHOS § 27 lõike 6 kohaselt määrab kinnisasja omandamise otsustaja kinnisasja omandamise lepingu sõlmimiseks tähtaja. Tähtaeg võib olla kuni kaks kuud kinnisasja omandamise otsuse kättesaamisest arvates. Põhjendatud juhul võib kinnisasja omandamise otsustaja nimetatud tähtaega pikendada.

Riigivaraseaduse (edaspidi RVS) § 7 lõike 1 kohaselt loetakse riigi omandatav vara selle riigivara valitseja valitsemisele kuuluvaks, kellele see vara seaduse või tehingu alusel tuleb üle anda või kes on õigustatud või kohustatud selle vastu võtma.

3. OTSUS

Tulenevalt eeltoodust ja lähtudes KAHOS § 3 lõikest 3, § 4 lõike 1 punktist 7, § 6 lõikest 3, § 27 lõigetest 1 ja 6 ning RVS § 7 lõikest 1:

- 3.1. Omandada riigile Rapla-Märjamaa tee maaeralduse alale jääv OÜ Männiku Farm (registrikood 10292759) omandis olev Rapla maakonnas Rapla vallas Tuti külas paiknev, kinnistu registriosa nr 3445837 koosseisu kuuluv 28 Rapla-Märjamaa tee L10 katastriüksus katastritunnusega 66801:001:1701, pindalaga 8632 m², sihtotstarbega transpordimaa 100%, hinnaga 9360 eurot, mis koosneb kinnisasja tasust 7670 eurot, motivatsioonitasust 1534 eurot ja asjaajamisega seotud hüvitisest 156 eurot.
- 3.2. Maakorralduse osakonnal sõlmida punktis 3.1. nimetatud katastriüksuse riigile omandamise leping kahe kuu jooksul käesoleva otsuse teatavaks tegemisest kinnistu omanikule.
- 3.3. Maakorralduse osakonnal korraldada esialgse krundijaotuskava alusel menetluse käigus Saueaugu kinnisasjast välja jagatud Sauenurga (katastritunnus 66801:001:1702) katastriüksuse liitmine kinnisasja omanikule alles jääva Saueaugu (katastritunnus 66801:001:1328) katastriüksusega ja üleliigsete piirimärkide eemaldamine loodusest.
- 3.4. Maakorralduse osakonnal korraldada vara arvele võtmine riigi kinnisvararegistris Majandus-

ja Kommunikatsiooniministeeriumi valitsemisele.

4. VAIDLUSTAMISVIIDE

Korraldust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul haldusakti teatavaks tegemisest, esitades kaebuse Tallinna Halduskohtusse halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras või vaide Maa-ametile haldusmenetluse seaduses sätestatud korras.

(allkirjastatud digitaalselt)

Tambet Tiits

peadirektor

Saata: Maa-ameti maakorralduse osakond, OÜ Männiku Farm, Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium