



TRANSPORDIAMET

Jõelähtme Vallavalitsus
kantselei@joelahtme.ee
Postijaama tee 7
74202, Harju maakond, Jõelähtme
vald, Jõelähtme küla

Teie 07.12.2022 nr 5-2/3706-9

Meie 20.01.2023 nr 8-3/22-020/27975-2

**Riigitee 11601 Loo-Loovälja ja riigitee
11260 Jõelähtme-Kemba ühendava Võerdla
põhjapoolse kogujatee tarbeks kinnisasjade
jagamise taotlusest**

Olete pöördunud Transpordiameti poole Ületee (katastritunnus 24504:004:1060) ja Toomla (katastritunnus 24504:008:0150) kinnisasjade jagamise taotlusega seonduvate selgituste saamiseks.

Transpordiamet omandab riigiteede ehitamiseks vajalikku maad kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (edaspidi KAHOS) alusel. KAHOS § 4 lg 1 p 7 kohaselt on lubatud kinnisasja omandada riigitee, kohaliku tee, avaliku raudtee taristu ja teenindusrajatise ning avaliku väljaku ehitamiseks. Strateegilise planeerimise teenistuse taristu arendamise juhtaja 17.04.2020. a korraldusega nr 1-3/20/061 „Projekteerimistingimuste andmine riigitee kõrvalmaanteed 11601 Loo-Loovälja ja kõrvalmaanteed 11260 Jõelähtme-Kemba ühendava Võerdla põhjapoolse kogujatee eelprojekti koostamiseks“ on võimalik tutvuda Transpordiametis.

Pärast kinnisasja omandamise menetluse teate kättetoimetamist võib omandatava kinnisasja olulisi osi ja päraldisi kinnisasjalt eemaldada ainult menetluse läbiviija loal (KAHOS § 8 lg 1). Pärast kinnisasja omandamise menetluse teate kättetoimetamist võetud kohustusi, nendest saamata jäävat tulu ega kinnisasjale tehtud parendusi ei hüvitata (KAHOS § 8 lg 2).

Transpordiamet algatas kooskõlas KAHOSega Ületee ja Toomla kinnisasjade osade avalikes huvides omandamise menetluse kirjaga nr 8-3/22-020/4368-1 28.02.2022.a ja kirjaga 8-3/22-020/4388-1 28.02.2022.a. Transpordiametil ei ole võimalik teateid kinnisasja menetluse algatamise kohta Teile saata, kuna teated on märkega „Asutusesiseseks kasutamiseks“ Märge tehtud: 28.02.2022.a , kehtib kuni 28.02.2097.a, alus AvTS § 35 lg 1 p 12. Nimetatud teadetega tutvumiseks palume pöörduda maaomanike poole.

Pärast menetluse algatamist tellib Transpordiamet riigihanke korras hindamisaruanded, kus selgub omandatava kinnisasja osa hüvitisväärtus. Hindamisaruanded saadetakse ka kinnisasja omanikele tutvumiseks.

Seejärel esitatakse maaomanikele pakkumus kinnisasja osa omandamiseks. Ületee kinnisasja omanikele esitati pakkumus maaeralduse omandamiseks 17.05.2022.a kirjaga 8-3/22-020/4368-4 ja Toomla kinnisasja omanikele esitati pakkumus maaeralduse omandamiseks 17.05.2022.a kirjaga 8-3/22-020/4388-4. Pakkumused on märkega „Asutusesiseseks kasutamiseks“

Pakkumuses esitatakse kinnisasja omanikele vastavalt hindamisaruandele tee ehitamiseks vajaliku maaeralduse maksumus, mis jaguneb kinnisasja väärtuse eest makstavaks tasuks, motivatsioonitasuks ja täiendavaks hüvitiseks asjaajamisega kaasnevate kulude eest.

Kinnisasja omaniku nõustumise korral, kinnisasja osa võõrandamisega, makstakse maaomanikule kinnisasja 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.

Tasuga mittenõustumisel on kinnisasja omanikul õigus esitada omapoolne võrdlevale hindamisaruandele tuginev pakkumine, mis vastaks KAHOSes toodud tingimustele, misjärel asutakse 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 maaomanik ei esita nimetatud pakkumuse kohta nõusolekut, on võimalik otsustada kinnisasja sundvõõrandamine KAHOS § 29 alusel. Kui kinnisasja (osa) omandamine ei toimu kokkuleppel, ei ole kinnisasja omanikul õigust KAHOS §-s 15 toodud motivatsioonitasule.

Ületee ja Toomla kinnisasja omanikele on alternatiivina pakutud vahetusmaad, millest Ületee kinnisasja omanik loobus ja Toomla kinnisasja omanikud ei ole vahetusmaa saamise osas vastanud (viimane e-kiri saadetud 14.11.2022).

Kokkuleppe mitte saavutamisel alustab Transpordiamet sundvõõrandamise menetlusega KAHOS § 2 lg 1 alusel. Transpordiamet teeb taotluse Majandus ja-kommunikatsiooniministeeriumile kinnisasja sundvõõrandamiseks ning KAHOS § 3 lg 1 p 3 alusel otsustab sundvõõrandamise majandus- ja taristuminister.

Kinnisasja avalikes huvides omandamise menetluse ajal tellib Transpordiamet riigihanke korras maakorraldustööd. Maakorraldustööde käigus jagatakse kinnistustest vajalikud maaeraldused tee ehitamiseks.

KAHOS § 10 lõikes 4 sätestatakse menetluse läbiviija õigus teha kinnisasja jagamise toimingut. Kinnisasja jagamine toimub maakorraldusseaduse § 13 alusel kinnisasja omaniku soovil ning kinnisasja omanik peab kooskõlastama kinnisasja jagamise plaani. Kui kinnisasja jagamise eesmärk on sellest eraldatava osa omandamine avalikes huvides, võib kinnisasja omanik olla maakorraldustoimingu läbiviimisega nõus, kuid ta võib ka sellega mitte nõustuda. Juhul, kui maaomanik on kinnisasja riigile võõrandamise ja selle jagamisega nõus, tuleb teda menetlusega seotud asjaajamisega võimalikult vähesel määral koormata. Juhul, kui omanik kinnisasja võõrandamisega ei nõustu, takerduks asjaajamine tema kooskõlastuste ja toimingute puudumise tõttu. Kuivõrd KAHOSes kohaselt on kinnisasja omandamine võimalik nii kinnisasja omanikuga kokkuleppel kui ka sundvõõrandamise teel, annab KAHOS § 10 lg 4 menetluse läbiviijale (Transpordiametile) õiguse teha kinnisasja omaniku eest kinnisasja jagamisega seotud toiminguid.

Jõelähtme Vallavalitsuse jagamistaotluste menetluse keeldumise korral on Transpordiametil võimalik pöörduda Maa-ameti poole kui maakorralduse läbiviija poole (maakorraldusseadus § 4 lg 1 ja lg 2 ning §10 lg 3) kinnistute jagamiseks.

Kuna Ülettee ja Toomla kinnisasja osade avalikes huvides omandamise menetlus on toimunud kooskõlas KAHOSega, siis jääme jätkuvalt seisukohale, et Ülettee ja Toomla kinnisasjade omanikud on saanud piisavalt infot kinnisasjade avalikes huvides omandamise protsessist. Transpordiameti esindaja on omanikega suhelnud ka nii e-kirjadega kui ka telefonitsi. Lisaks on enne kinnisasja avalikes huvides omandamise menetluse algatamist kinnisaja omanikke kaasatud ka projekteerimistingimuste menetluse protsessi.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Sülvi Seppel-Hüvonen
maade osakonna juhataja

Tauno Seepter
5292709, Tauno.Seepter@transpordiamet.ee