Tee ehituseks vajalike maade omandamise protseduur

Juhtudel, kui tee ehitusprojekti realiseerimiseks on vajalik täiendava teemaa omandamine, koostatakse krundijaotuskava, kus näidatakse kinnistust vajaliku äralõike ulatus. Kinnisasja omandamise menetlust reguleerib Kinnisasja avalikes huvides omandamise seadus (KAHOS). Järgnevalt on toodud maade omandamise etappide kirjeldus.

1. Maade omandamise menetluse alustamine

Transpordiamet saadab omanikule kinnisasja omandamise menetluse alustamise teate. Teatega soovime omanikult informatsiooni kinnisasjaga seotud ja kinnistusraamatusse mitte kantud kolmandate isikute õigustest nagu ühisvara, rendi- ja üürilepingutest ning toetustest jms. Samuti soovime kinnistuomaniku pangakonto numbrit. Lisaks määratakse kinnisasja omanikule vastamise tähtaeg.

2. Kinnisasja omandamine kiirmenetluse korras

Kui kinnisasja eeldatav väärtus (äralõike väiksus, piirkond) on alla 0,3 kordse Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta (nelja viimase kvartali keskmine) keskmisest brutokuupalgast (eeldavata maa väärtuse leiab maade omandamise menetluse läbiviija), saadetakse omanikule pakkumine kinnisasja omandamiseks kiirmenetluse korras. Kiirmenetluse tasu on fikseeritud, mis koosneb kiirmenetlustasust ja motivatsioonitasust (0,8 kordne Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta (nelja viimase kvartali keskmine) keskmine brutokuupalk).

NB. Nimetatud summad muutuvad vastavalt Statistikaameti avaldatud andmetele!

3. Hindamisaruanne kinnisasja tasu ja täiendava hüvitise määramiseks

Transpordiamet tellib atesteeritud kinnisvara hindajalt (7.taseme vara hindaja kutse) hindamisaruande kinnisasja väärtuse ja hüvitiste määramiseks. Hindajal on kohustus tutvuda objektiga kohapeal ning kontakteeruda kinnistu omanikuga või esindajaga kinnistuga seotud informatsiooni ja selgituste saamiseks (rendi-/üürilepingud, toetused jms). Vajadusel on hindaja kohustatud selgitama omanikule või esindajale hüvitisväärtusega seonduvat.

4. Hinnapakkumine kinnistu omanikule ja läbirääkimised

Transpordiamet esitab kinnistuomanikule hinnapakkumise (pakkumine koosneb kinnisasja tasust, motivatsioonitasust ja täiendavast hüvitisest asjaajamisega kaasnevate kulude eest) kinnistust vajaliku äralõike omandamiseks Eesti Vabariigile. Kui läbirääkimiste tulemusena saavutatakse omandamise osas kokkulepe, vormistatakse sellekohane lihtkirjalik kokkulepe või loetakse kokkuleppeks omanikupoolset kirjalikku vastust. Kokkuleppe alusel koostatakse Transpordiameti korraldus või Kliimaministeeriumi käskkiri kinnisasja omandamiseks.

5. Võlaõigusliku lepingu sõlmimine

Läbirääkimiste kokkuleppele järgnevalt sõlmitakse notaris võlaõiguslik leping, millega tasutakse omanikule 50% kinnistust tehtava äralõike maksumusest ja märgitakse ära kinnistust võõrandatava äralõike hind ning mägitakse, et äralõike suurus võib mõõdistamise käigus, kas suureneda või väheneda ning kinnistusraamatusse tehakse kanne „Eelmärge kinnistu jagamise käigus moodustuva kinnistu omandiõiguse üleandmise nõude tagamiseks

Eesti Vabariigi kasuks“. PS: Võlaõigusliku lepingu allkirjastamisega annab kinnistu omanik Transpordiametile õiguse alustada äralõikel ehitustegevusega.

6. Maakorraldustööd kinnistu jagamiseks

Kinnisasja omandamise menetluse alustamisega tellib Transpordiamet kooskõlas riigihangete seadusega maakorraldustööd kinnistute jagamiseks. NB: Transpordiametil kui menetluse läbiviijal on õigus kinnisasja omaniku eest teha kõiki kinnisasja jagamisega seotud toiminguid ja esitada avaldusi.

7. Asjaõigusliku lepingu sõlmimine

Kui kinnistud on jagatud ning Maa- ja Ruumiameti katastribüroos registreeritud sõlmitakse kinnistu omanikuga asjaõiguslik leping. Lepinguga toimub kinnistu jagamine, omandi üleandmine Eesti Vabariigile ja tasutakse ülejäänud osa kokkulepitud müügihinnast.

Transpordiamet tasub kinnistu jagamisega seotud notariaalsete lepingute sõlmimise, kinnistu jagamise maakorraldustööde ja muud võimalikud tee ehitamiseks vajaliku äralõike Eesti Vabariigile omandamise menetlusega kaasnevad kulud.