



TRANSPORDIAMET

Antti Moppel  
5DEhitus OÜ  
Antti@olere.ee

/\*Teie 09.11.2023.a.

Meie 15.12.2023 nr 8-3/23-002/16337-8

**Hinnapakkumine Kuusearu tn 10,  
Kuusearu tn 12 ja Kuusearu tn 14  
kinnisasjadest eraldatud transpordimaade  
võõrandamiseks Eesti Vabariigile**

Austatud hr Antti Moppel

Käesoleva aasta 9. novembril edastasite omapoolse ettepanekuna loetelu maaüksustest, mida palusite kaaluda võimalike vahetusobjektidena 5DEhitus OÜ'le kuuluvatest Kuusearu tn 10, Kuusearu tn 12, Kuusearu tn 14 kinnisasjadest eraldatud transpordimaade omandamisel maade vahetamise menetluse teel.

Loetelust alljärgnevate maaüksuste kohta on Transpordiamet Teile varasemalt juba keelduva vastuse andnud, põhjusena riigihuvi avaliku teenuse osutamise eesmärgil:

- 4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee, katastritunnus 50301:001:0789, Orgita küla, Märjamaa vald;
- Tallinna mnt 71, katastritunnus 51101:001:0710, Narva linn, Narva linn;
- Tallinna mnt 75, katastritunnus 51101:001:0705, Narva linn, Narva linn;
- Järveküla tee 48c, katastritunnus 32101:001:0109, Kohtla-Järve linn;
- Järveküla tee 48, katastritunnus 32101:001:0110, Kohtla-Järve linn;
- Tallinna tn 2a, katastritunnus 83501:001:0423, Türi linn, Türi vald;
- 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee T22, katastritunnus 65301:001:4683, Peetri alevik, Rae vald;
- Tootmise 4, katastritunnus 91701:001:0945, Vastseliina alevik, Võru vald;
- Lagedi tee 1a, katastritunnus 78401:101:3699, Tallinna linn.

Kinnisasjaga Niida, katastritunnus 24501:001:0729, Jõelähtme vald, Jõelähtme küla on Transpordiamet Teile ettepanekul juba käesoleval hetkel läbi viimas maade vahetamise menetlust.

Edastame käesoleva kirja lisas Maa-ameti 30.11.2023.a. vastuskirja nr 7-5/23/13066-4 Teile ettepanekule vahetada Teile kuuluvatest Kuusearu tn 10, Kuusearu tn 12 ja Kuusearu tn 14 kinnisasjadest eraldatud transpordimaad Eesti Vabariigi omandis olevate äri- ja tootmismaa sihtotstarbega maaüksuste vastu:

- Puru tee 7, katastritunnus 25101:001:0101, Jõhvi linn, Jõhvi vald;
- Ranna tee 27, katastritunnus 19801:001:3122, Tabasalu alevik, Harku vald;
- Vana-Narva mnt 15b, katastritunnus 44604:002:0057, Maardu linn, Maardu linn.

Tulenevalt Maa-ameti vastusest, et konkreetset juhul ei ole ettepaneku kohased maaüksused vahetusmaana kasutatavad, teeb Transpordiamet Teile ettepaneku võõrandada viidatud kinnisasjadest eraldatud katastriüksused varasemalt esitatud hinnapakumuste alusel:

**Kuusearu tn 10 kinnisasjast** eraldatud 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee, registriosa nr 4086204, katastritunnus 79301:001:1253, sihtotstarve Transpordimaa 100%, pindala **1364 m<sup>2</sup>**:  
 Vastavalt Lahe Kinnisvara Lõuna-Eesti OÜ poolt koostatud hindamisaruandele nr 0194-23T:  
 maa eest makstav tasu – 60 130 eurot (44,08 eurot/m<sup>2</sup>);  
 kaasnev kahju (teekonna halvenemine/pikenemine) – 2 340 eurot;  
 motivatsioonitasu 12 494 eurot;  
 asjaajamistasu 171 eurot;  
**Pakkumus kokku 75 135 eurot**

**Kuusearu tn 12 kinnisasjast** eraldatud 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee, registriosa nr 4086304, katastritunnus 79301:001:1255, sihtotstarve Transpordimaa 100%, pindala **2391 m<sup>2</sup>**:  
 Vastavalt Lahe Kinnisvara Lõuna-Eesti OÜ poolt koostatud hindamisaruandele nr 0195-23T:  
 maa eest makstav tasu – 87 370 eurot (36,54 eurot/m<sup>2</sup>);  
 kaasnev kahju (teekonna halvenemine/pikenemine) – 2 340 eurot;  
 motivatsioonitasu 17 942 eurot;  
**Pakkumus kokku 107 652 eurot**

**Kuusearu tn 14 kinnisasjast** eraldatud 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee, registriosa nr 4086404, katastritunnus 79301:001:1257, sihtotstarve Transpordimaa 100%, pindala **2063 m<sup>2</sup>**:  
 Vastavalt Lahe Kinnisvara Lõuna-Eesti OÜ poolt koostatud hindamisaruandele nr 0196-23T:  
 maa eest makstav tasu – 75 380 eurot (36,54 eurot/m<sup>2</sup>);  
 kaasnev kahju (teekonna halvenemine/pikenemine) – 2 340 eurot;  
 motivatsioonitasu 15 544 eurot;  
**Pakkumus kokku 93 264 eurot**

Pakkumuses toodud motivatsioonitasu saame Teile maksta juhul, kui olete nõus kinnisasja võõrandamisega. Motivatsioonitasu makstakse Teile kui kinnisasja omanikule kinnisasja omandamise menetluses kokkuleppe saavutamise eest täiendava hüvitisena (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 mittedõustumisel on Teil õigus esitada omapoolne võrdlevale hindamisaruandele tuginev pakkumus, mis vastaks KAHOSes toodud tingimustele, misjärel asume 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 Te ei esita nimetatud pakkumuse kohta nõusolekut, on võimalik otsustada kinnisasja sundvõõrandamine. Kui kinnisasja (osa) omandamine ei toimu kokkuleppel, ei ole kinnisasja omanikul õigust KAHOS §-s 15 toodud motivatsioonitasule.**

Palume teiepoolset nõustumust või vastuväiteid esitatud pakkumuse osas **14 päeva jooksul alates käesoleva kirja kättesaamisest.**

Menetluse läbiviija kontaktid: Allan Ladva, 534 57611, Allan.Ladva@transpordiamet.e

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Allan Ladva  
maade projektijuht

Lisa: Lisa 1 – Maa-ameti vastus maade vahetamise ettepanekule;  
Lisa 2 – Hindamisaktid Kuusearu tn 10, Kuusearu tn 12, Kuusearu tn 14 kinnisasjadest eraldatud transpordimaade hüvitusväärtuste määramiseks;  
Lisa 3 – Kinnisasjade Kuusearu tn 10, Kuusearu tn 12, Kuusearu tn 14 krundijaotuskavad

Allan Ladva  
53457611, Allan.Ladva@transpordiamet.ee