



## KORRALDUS

12. detsember 2025 nr 1-17/25/1945

### **Kungla, Lossi tee 15 ja Lossi tee 11 kinnisasjade osade vahetamine ja piiride muutmine**

#### 1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

Palkehitud OÜ tegi 24.11.2021 Maa-ametile<sup>1</sup> ettepaneku enda omandis oleva Harju maakonnas Saue vallas Laitse külas asuva Lossi tee 15 kinnisasja (registriosa nr 6603902, katastritunnus 29701:001:0750, pindala 13 755 m<sup>2</sup>, sihtotstarve ärimaa 100%) ja riigi omandis oleva Kungla kinnisasja (registriosa nr 13874402, katastritunnus 72501:001:0345, pindala 68 212 m<sup>2</sup>, sihtotstarve maatulundusmaa 100%) osade vahetamiseks ja piiri muutmiseks nii, et osaliselt üle piiri paiknevad ehitised jääks edaspidi tervikuna Lossi tee 15 katastriüksuse piiridesse. Lossi tee 15 kinnisasja omanikena on kinnistusraamatusse sisse kantud Palkehitud OÜ (endise nimega Palkehitud aktsiaselts, registrikood 10057478) 6/7 kaasomandist ja Tammiku Plekikoda OÜ (registrikood 10954090) 1/7 kaasomandist. Kungla kinnisasja riigivara valitsejaks on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium ja volitatud asutuseks Maa- ja Ruumiamet.

Maa-amet teatas 25.03.2022 kirjaga nr 11-7/21/18620-8, et on nõus osalema maakorralduses vastavalt nõusoleku kirjale lisatud piiride muutmise skeemile. Maakorralduse käigus vahetatakse Kungla kinnisasjast ca 44,5 m<sup>2</sup> suurune ala Lossi tee 15 kinnisasja ca 2 m<sup>2</sup> ala vastu, mistõttu väheneb osade vahetamise ja piiride muutmise käigus riigile kuuluva Kungla kinnisasja pindala ca 42,5 m<sup>2</sup>. Maa-ameti kinnisvara hindamise osakond selgitas Kungla kinnisasja väärtuse vähenemise ulatuse määramiseks maakorraldusseaduse (MaaKS) § 12 lõigete 3 ja 4 ja § 23 lõike 1 alusel välja kinnisasja hariliku väärtuse. 24.03.2022 koostatud hindamisaruande kohaselt on Kungla kinnisasja harilik väärtus 2,23 eurot/m<sup>2</sup> ning Kungla kinnisasja väärtuse vähenemise eest pindala vähenemise tõttu 42,5 m<sup>2</sup> võrra tuleks Lossi tee 15 kinnisasja omanikul riigile hüvitada 42,5 m<sup>2</sup> x 2,23 eurot/m<sup>2</sup> = 90 eurot (ümardatud kümne euro täpsusega). Juhul kui katastrimõõdistamisel eraldatavate osade suurus täpsustub, võib täpsustuda ka hüvitise suurus.

Lisaks selgitas Maa-amet, et kuna maakorralduse läbiviimine tuleneb erahuvist, siis Lossi tee 15 ja Kungla kinnisasjade maakorraldustoimingu läbiviimisega kaasnevad kulud (katastrimõõdistamine, vajadusel notariaalsete toimingute tegemine) tuleb kanda Lossi tee 15 kinnisasja omanikel.

Lossi tee 15 kinnisasja omanikud nõustusid maakorralduse läbiviimisega Maa-ameti 25.03.2022 kirjas nr 11-7/21/18620-8 toodud tingimustel ning allkirjastasid 21.04.2022 maakorralduskava.

<sup>1</sup> Alates 01.01.2025 on Maa-amet ümber korraldatud Maa- ja Ruumiametiks

Lossi tee 15 kinnisasja omanikud korraldasid Lossi tee 15 ja Kungla kinnisasjade uutes piirides mõõdistamise, mille käigus mõõdistati maakorralduses lisaks osalev Harju maakonnas Saue vallas Laitse külas asuv Lossi tee 11 kinnisasi (registriosa nr 14446302, katastritunnus 29701:001:0347, pindala 7669 m<sup>2</sup>, sihtotstarve tootmismaa 100%). Lossi tee 11 kinnisasja omanikuna on kinnistusraamatusse sisse kantud Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857).

Katastripidajalt saadud andmete kohaselt moodustuvad maakorralduse läbiviimise tulemusena järgmised katastriüksused:

- kinnistusregistriosa nr 13874402 koosseisu Kungla katastriüksus (katastritunnus 72501:001:1383, pindala 68 192 m<sup>2</sup>, sihtotstarve maatulundusmaa 100%);
- kinnistusregistriosa nr 14446302 koosseisu Lossi tee 11 katastriüksus (katastritunnus 72501:001:1384, pindala 7012 m<sup>2</sup>, sihtotstarve tootmismaa 100%);
- kinnistusregistriosa nr 6603902 koosseisu Lossi tee 15 katastriüksus (katastritunnus 72501:001:1385, pindala 14 361 m<sup>2</sup>, sihtotstarve ärimaa 100%).

Mõõdistus- ja katastriandmete analüüsi põhjal on täpsustunud, et Kungla kinnisasja pindala väheneb osade vahetamise ja piiride muutmise käigus 38 m<sup>2</sup>. Seega tuleb kinnisasjade osade vahetamisel ja piiride muutmisel hüvitada Lossi tee 15 kinnisasja omanikel riigile kuuluva Kungla kinnisasja väärtuse vähenemine  $38 \text{ m}^2 \times 2,23 \text{ eurot/m}^2 = 80 \text{ eurot}$  (ümardatud kümne euro täpsusega).

Lossi tee 15 kinnistu registriosa nr 6603902 III jakku on sisse kantud:

- 1) kandena nr 2 tähtajatu isiklik kasutusõigus Elering AS (registrikood 11022625) kasuks;
- 2) kandena nr 3 tähtajatu isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks;
- 3) kandena nr 4 märkus kaasomandi valdamise ja kasutamise kohta.

Kungla kinnistu registriosa nr 13874402 III jakku on sisse kantud:

- 1) kandena nr 4 tähtajatu isiklik kasutusõigus Elering AS (registrikood 11022625) kasuks;
- 2) kandena nr 5 tähtajatu isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks.

Elering AS andis 01.12.2025 kirjaliku nõusoleku piiride muutmiseks ja kinnisasjade osade vahetamiseks selliselt, et Kungla kinnisasja registriosa nr 13874402 III jakku kandena nr 4 sisse kantud isiklik kasutusõigus jääb koormama kinnistu registriosa nr 13874402 ning kantakse üle ka Lossi tee 15 kinnistu registriosa nr 6603902, isiklikku kasutusõigust ei kanta üle Lossi tee 11 kinnistu registriosa 14446302. Lossi tee 15 kinnisasja registriosa nr 6603902 III jakku kandena nr 2 sisse kantud isiklik kasutusõigus jääb koormama kinnistu registriosa nr 6603902 ning seda ei kanta üle kinnistute registriosadesse nr 13874402 ja 14446302.

Elektrilevi OÜ annab nõusoleku piiride muutmiseks ja kinnisasjade osade vahetamiseks selliselt, et Lossi tee 15 kinnisasja registriosa nr 6603902 III jakku kandena nr 3 ja Kungla kinnisasja registriosa nr 13874402 III jakku kandena nr 5 sisse kantud isiklikud kasutusõigused jäävad kehtima üksnes olemasolevates registriosades ning teistele kinnisasjadele üle ei kanta, osaledes notariaalse lepingu sõlmimisel.

## 2. ÕIGUSLIKUD PÕHJENDUSED

MaaKS § 7 lõike 1 kohaselt on maakorralduse osaline kinnisasja omanik, kelle õigusi maakorraldus puudutab ning sama paragrahvi lõike 3 kohaselt esindab riiki kui kinnisasja omanikku maakorralduses osalisena riigivara valitseja või volitatud asutus. Majandus- ja tööstusministri 22.01.2025 käskkirjaga nr 8 on volitatud Maa- ja Ruumiametit esindama maakorraldustoimingutes riiki kui kinnisasja omanikku kinnisasja osas, mille valitseja on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium ja volitatud asutus Maa- ja Ruumiamet.

MaaKS § 12 lõike 1 kohaselt on kinnisasjade osade vahetamine ja kinnisasja piiri muutmine lihtne maakorraldustoiming, mis viiakse läbi kinnisasjade omanike kokkuleppel kinnisasja või selle osa koondamiseks ja osade vahetamiseks ning piiri korrastamiseks ja planeeringu- või maakorraldusnõuetega vastavusse viimiseks. Seejuures on MaaKS § 12 lõike 3 alusel osalisel, kelle kinnisasja väärtus vahetamise või piiri muutmise tulemusena väheneb, väärtuse vähenemise ulatuses õigus nõuda hüvitist osaliselt, kelle kinnisasja väärtus suureneb.

MaaKS § 12 lõike 4 kohaselt, kui kinnisasjade osade vahetamine või kinnisasja piiri muutmine toimub riigile kuuluva kinnisasjaga ja ilmneb vajadus viia läbi hindamine, kohaldatakse MaaKS § 23 lõikes 1 sätestatut.

MaaKS § 23 lõike 1 kohaselt võib kinnisasja hariliku väärtuse selgitada Maa- ja Ruumiamet maakatastriseaduse § 9 lõike 2<sup>1</sup> alusel peetavas tehingute andmebaasis sisalduvate tehinguandmete ja turuanalüüsi alusel, lähtudes maa hindamise seaduse, looduskaitseaduse, riigivaraseaduse või muu asjakohase seaduse alusel kinnitatud meetodikast.

### 3. OTSUS

Arvestades eeltoodut ning lähtudes MaaKS § 7 lõigetest 1 ja 3, § 10 lõikest 4 ja § 12 lõikest 1 ning tuginedes majandus- ja tööstusministri 22.01.2025 käskkirjale nr 8 „Volituse andmine Maa- ja Ruumiametile“, Maa- ja Ruumiameti peadirektori 15.04.2025 käskkirjale nr 1-17/25/640 „Volituse andmine allkirjastamiseks“ ja Saue Vallavalitsuse 18.05.2022 korraldusele nr 580 „Laitse külas asuvate katastriüksuste Lossi tee 11, Lossi tee 15 ja Kungla piiride muutmine“:

3.1. Nõustuda Eesti Vabariigi omandis oleva Kungla (kinnistu registriora nr 13874402, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV10439) ning Palkehitud OÜ (registrikood 10057478) 6/7 kaasomandis ja Tammiku Plekikoda OÜ (registrikood 10954090) 1/7 kaasomandis oleva Lossi tee 15 (kinnistu registriora nr 6603902) kinnisasjade piiride muutmise ja osade vahetamisega ning teha maakatastris ja kinnistusraamatus järgmised muudatused:

- 3.1.1. kustutada kinnistu registriosast nr 13874402 Harju maakonnas Saue vallas Laitse külas asuv Kungla katastriüksus katastritunnusega 72501:001:0345, pindalaga 68 212 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%, ning sisse kanda Kungla katastriüksus katastritunnusega 72501:001:1383, pindalaga 68 192 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%;
- 3.1.2. kustutada kinnistu registriosast nr 6603902 Harju maakonnas Saue vallas Laitse külas asuv Lossi tee 15 katastriüksus katastritunnusega 29701:001:0750, pindalaga 13 755 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega ärimaa 100%, ning sisse kanda Lossi tee 15 katastriüksus katastritunnusega 72501:001:1385, pindalaga 14 361 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega ärimaa 100%;
- 3.1.3. kustutada kinnistu registriosast nr 14446302 Harju maakonnas Saue vallas Laitse külas asuv Lossi tee 11 katastriüksus katastritunnusega 29701:001:0347, pindalaga 7669 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega tootmismaa 100%, ning sisse kanda Lossi tee 11 katastriüksus katastritunnusega 72501:001:1384, pindalaga 7012 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega tootmismaa 100%.

3.2. Lossi tee 15 kinnistu registriora nr 6603902 III jakku kannetena nr 2, 3 ja 4 sisse kantud isiklikud kasutusõigused ning märkus kaasomandi valdamise ja kasutamise kohta jäävad edaspidi kehtima olemasolevas registriosas nr 6603902 ning neid ei kanta üle kinnistute registriosadesse nr 13874402 ja 14446302.

3.3. Kungla kinnisasja registriora nr 13874402 III jakku kandena nr 4 sisse kantud isiklik kasutusõigus Elering AS (registrikood 11022625) kasuks jääb kehtima olemasolevas registriora nr 13874402 ning kantakse üle ka kinnistu registriossa nr 6603902, isiklikku kasutusõigust ei kanta üle kinnistu registriossa nr 14446302.

- 3.4. Kungla kinnistu registriosas nr 13874402 III jakku kandena nr 5 sisse kantud isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks jääb edaspidi kehtima olemasolevas registriosas nr 13874402 ning isiklikku kasutusõigust ei kanta üle kinnistute registriosadesse nr 6603902 ja 14446302.
- 3.5. Lossi tee 15 kinnisasja omanikud hüvitavad riigile kümne tööpäeva jooksul otsuse teatavakstegemisest arvates Kungla kinnisasja väärtuse vähenemise **80 eurot**. Rahasumma tuleb kanda Rahandusministeeriumi ühele järgmistest arvelduskontodest:  
SEB Pank EE891010220034796011 (BIC/SWIFT: EEUHEE2X)  
Swedbank EE932200221023778606 (BIC/SWIFT: HABAE2X)  
LHV Pank EE777700771003813400 (BIC/SWIFT: LHVBE22)  
Luminor Bank EE701700017001577198 (BIC/SWIFT: NDEAEE2X)  
Ülekandele tuleb märkida kohustuslik viitenumber 2800083238.
- 3.6. Maa- ja Ruumiameti riigile maade omandamise ja maakorralduse osakonnal korraldada notariaalse kokkuleppe sõlmimine maakorralduse läbiviimiseks kahe kuu jooksul kinnisasja omanikele käesoleva otsuse teatavaks tegemisest arvates. Notariaalse kokkuleppe sõlmimise kulud kannavad Lossi tee 15 kinnisasja omanikud.

#### 4. VAIDLUSTAMISVIIDE

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

(allkirjastatud digitaalselt)

Merje Krinal

juhataja

Riigile maade omandamise ja maakorralduse osakond

Lisad: 1. Maakorralduskava

2. Lossi tee 15 ja Kungla piiride muutmise skeem

Saata: Maa- ja Ruumiameti riigile maade omandamise ja maakorralduse osakond, Palkehituse OÜ, Tammiku Plekikoda OÜ, Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, Elektrilevi OÜ