



TRANSPORDIAMET

Jüri Lieberg
LIEBERGI LAURI TALU OÜ
jyri.lieberg@kliinikum.ee

Meie 09.10.2026 nr 8-3/26-077/18034-1

**Teade Kulli kinnisasja osa omandamise
menetluse algatamise kohta ja pakkumine
kinnisasja osa omandamiseks**

Austatud hr Lieberg

Transpordiamet teavitab Teid menetluse algatamisest maa omandamiseks avalikes huvides, mille põhjuseks on riigitee 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa km 84,6-107,0 Mäo-Imavere lõigu 2+2 maantee ehitusprojekti elluviimine.

Transpordiameti tellimusel on Skepast&Puhkim OÜ koostanud põhiprojekti, töö nr MA17425 „Riigitee 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa km 84,6-107,0 Mäo-Imavere lõigu 2+2 maantee ehitusprojekt“. Nimetatud projekti realiseerimiseks on vaja Eesti Vabariigile Transpordiameti kaudu omandada LIEBERGI LAURI TALU OÜ-le (registrikood 10146420) kuuluvast **Kulli kinnisasjast** (Järva maakond, Paide linn, Valgma küla, kinnistu registriori nr 27129950, katastriüksuse tunnus 56504:001:0851, pindalaga 5,75 ha) **äralõige ligikaudse pindalaga 292 m²** (vastavalt krundijaotuskava joonisele).

Projektlahendus on kooskõlas teemaplaneeringuga „Põhimaantee nr 2 (E263) Tallinn–Tartu–Võru–Luhamaa trassi asukoha täpsustamine km 92,0-183,0“, mis on Järva maakonna osas kehtestatud Järva maavanema 30.11.2012 korraldusega nr 423 (materjalid leitavad <https://www.transpordiamet.ee/teehoid-ja-liikluskorraldus/tee-ehitus/teemaplaneeringud/>) ning Transpordiameti projekteerimise osakonna juhtivinseneri 22.12.2021 korraldusega nr 1.1-3/21/550 „Projekteerimistingimuste andmine riigitee 2 (E263) Tallinn–Tartu–Võru–Luhamaa km 87,5-108,1 Mäo–Imavere lõigu I klassi maantee eelprojekti koostamiseks“ (leitav lingil <https://www.transpordiamet.ee/projekteerimistingimuste-andmine-riigitee-2-e263-tallinn-tartu-voru-luhamaa-km-875-1081-mao-imavere>). Kogu lõigu trassiskeem on leitav lingil: <https://pilv.transpordiamet.ee/s/XWyHCoK8SW02DSQ>. Teemaplaneeringu ja projekteerimistingimuste dokumentidega on Teil soovi korral võimalik tutvuda Transpordiameti Paide esinduses, kontaktisik Marge Kelgo, tel 5349 9226, e-post marge.kelgo@transpordiamet.ee). Nimetatud kontaktisiku poole palume pöörduda ka projektlahendust puudutavates tehnilistes küsimustes.

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.

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).

KAHOS § 10 lõike 4 alusel on menetluse läbiviijal (Transpordiametil) õigus kinnisasja omaniku eest teha kõiki kinnisasja jagamisega seotud toiminguid ja esitada avaldusi. Eeltoodust tulenevalt teavitame, et Transpordiamet alustab kinnisasja jagamisega seotud toimingutega lähiajal ning tellib maakorraldustoimingute läbiviijalt (maamõõtja) kinnisasja jagamise vastavalt kirjale lisatud krundijaotuskavale. Maakorraldustoiminguid läbi viiv isik saadab välja kutse piiri kindlakstegemisele ja kättenäitamisele. Piiride maastikul kätte näitamisele ilmumata jätmise või seisukoha esitamata jätmise korral loetakse piirimärkide asukohad ja nende alalhoiu kohustus Teie poolt kooskõlastatuks ja Teile teatavaks tehniks antud tähtkirjaga ja märkusteta (Maakatastriseadus § 17). Kõik kinnisasja jagamisega kaasnevad kulud tasub Transpordiamet.

Palume Teil 10 päeva jooksul alates käesoleva kirja kättesaamisest kirjalikult teavitada menetluse läbiviijat kinnisasjaga seotud kolmanda isiku õigusest, mida ei kanta või ei ole kantud kinnistusraamatusse, sealhulgas kehtivast üüri- või rendilepingust tulenevast kasutusõigusest. Juhime tähelepanu, et kinnistu omanik on kohustatud hiljemalt asjaõiguslepingu (maa ostu-müügilepingu) sõlmimise ajaks lõpetama kehtiva üüri- või rendilepingu võõrandatava kinnistuosa suhtes.

Samuti palume esitada arvelduskonto andmed, kuhu soovitakse tasu ja hüvitise maksmist.

Pakkumine Kulli kinnisasjast maaeralduse omandamiseks:

Vastavalt KAHOS § 23 lg-le 1 võib kinnisasja kiirmenetluse korras omandada, kui kinnisasja eeldatav väärtus on alla 0,3-kordse Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta (eelneva nelja kvartali) keskmise brutokuupalga määra. Tuginedes Maa- ja Ruumiameti hinnastatistikaale võime eeldada, et omandatava kinnisasja osa väärtus jääb alla Statistikaameti poolt avaldatud 0,3 kordse viimase aasta (viimase nelja kvartali) brutokuupalga määra. Statistikaameti poolt avaldatud 0,3 kordse viimase aasta (viimase nelja kvartali) brutokuupalga määr 09.10.2026 seisuga on 650 eurot.

KAHOS § 23 lg 2 kohaselt on kinnisasja omandamise tasu kiirmenetluses võrdne 0,3-kordse Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta (eelneva nelja kvartali) keskmise brutokuupalgaga.

Juhul, kui olete nõus kinnisasja võõrandamisega, makstakse Teile kui kinnisasja omanikule kinnisasja omandamise menetluses kokkuleppe saavutamise eest täiendavat hüvitist (edaspidi motivatsioonitasu). KAHOS § 15 lg 3 kohaselt on motivatsioonitasu on 20 protsenti 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.

Tulenevalt eelnevast esitame pakkumise omandada äralõige Kulli kinnisasjast tasudes Teile alljärgnevalt:

kiirmenetluse tasu – 650 eurot ja

motivatsioonitasu – 1722 eurot,

kokku 2372 eurot.

Tasuga mittenõustumisel on Teil õigus esitada ettepanek kinnisasja hinnangu koostamiseks või esitada omapoolne võrdlevale hindamisaruandele tuginev pakkumine. Hinnangu koostamise korral ei ole võimalik kiirmenetluse kohaldamine, seega lähtutakse tasu arvestamisel hinnangu tulemusest, millele lisandub motivatsioonitasu vastavalt KAHOS § 15 lg-le 3 ning hüvitis asjaajamisega seotud kulude eest vastavalt KAHOS §-le 17.

Transpordiamet teeb kiirmenetluse tasu pakkumusega mittenõustumisel edasise menetluse käigus Teile hindamisaruandele tugineva pakkumuse, määrates tähtaja pakkumusega nõustumiseks või vastuväidete esitamiseks. Kui Te ei esita nimetatud pakkumuse kohta nõusolekut või vastuväiteid, on võimalik otsustada kinnisasja sundvõõrandamine. Kui kinnisasja (osa) omandamine ei toimu kokkuleppel, ei ole kinnisasja omanikul õigust KAHOS § 15 toodud motivatsioonitasule.

Palume Teiepoolset nõustumust või vastuväiteid esitatud kiirmenetluse pakkumuse osas 10 päeva jooksul kirja kättesaamisest arvates.

Menetluse läbiviija kontaktid: Riin Kodu, tel 5982 2504, Riin.Kodu@transpordiamet.ee **Viibin puhkusel 12.10.2026–25.10.2026. Kirjadele vastan pärast puhkust esimesel võimalusel. Telefonitsi olen taas kättesaadav alates 26.10.2026).**

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Riin Kodu
maade projektijuht
maade osakond

Lisad: 1. KAHOS menetluse selgitused
 2. krundijaotuskava joonis
 3. tingmärgid

Riin Kodu
59822504, Riin.Kodu@transpordiamet.ee