



OÜ ABM Kinnistud  
info@abm.ee

Meie 20.12.2023 nr 8-3/23-173/25966-1

**Teade kinnisasjade osade omandamise  
menetluse algatamise kohta ja pakkumus  
kinnisasjade osade omandamiseks**

Transpordiamet teavitab Teid menetluse algatamisest maa omandamiseks avalikes huvides, mille põhjuseks on riigitee ehitamine ehitusprojekti alusel.

Transpordiamet viis läbi projekteerimistingimuste andmise menetluse riigitee 17 Keila-Haapsalu km 5,9-6,1 asuva ristmiku rekonstrueerimise ehitusprojekti koostamiseks. Projekteerimistingimuste andmise menetlus on kinnitatud Transpordiameti projekteerimise osakonna juhataja 24.08.2022 korraldusega nr 1.1-3/22/615 „Projekteerimistingimuste andmine riigitee 17 Keila-Haapsalu km 5,9-6,1 asuva ristmiku rekonstrueerimise ehitusprojekti koostamiseks“. Nimetatud dokumendiga on võimalik tutvuda Transpordiametis.

Projekteerimistingimustega kooskõlas koostatud teeprojekti kohaselt on vaja Eesti Vabariigile Transpordiameti kaudu omandada Teile kuuluvatest kinnisasjadest äralõiked järgnevalt:

- Kinnistu registriora nr 21496450, koosseisus olevast Harju maakonnas, Lääne-Harju vallas, Kulna külas asuvast Kopli katastriüksusest (katastritunnus 29501:010:0215, maatulundusmaa 100%, pindala 5705 m<sup>2</sup>) äralõige ligikaudse pindalaga 403 m<sup>2</sup> (vastavalt krundijaotuskava joonisele);
- Kinnistu registriora nr 13201102, koosseisus olevast Harju maakonnas, Lääne-Harju vallas, Kulna külas asuvast Oja katastriüksusest (katastritunnus 29501:010:0697, maatulundusmaa 100%, pindala 1495 m<sup>2</sup>) äralõige ligikaudse pindalaga 22 m<sup>2</sup> (vastavalt krundijaotuskava joonisele).

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) kinnisasjade jagamise vastavalt kirjale lisatud krundijaotuskavadele (äralõigete joonistele).

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 tehtuks 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 kinnisasjadega seotud kolmanda isiku õigusest, mida ei kanta või ei ole kantud kinnistusraamatusse ja kehtivast üüri- või rendilepingust tulenevast kasutusõigusest. Samuti palume esitada arvelduskonto andmed, kuhu soovitakse tasu ja hüvitise maksmist.

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-ameti poolt avaldatud kinnisvara (hoonestamata maatulundusmaa) hinnastatistikal on kinnisasjadest tehtavate äralõigete eeldatav maksumus 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 20.12.2023 seisuga on 540 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 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 pakkumuse omandada äralõiked Teile kuuluvatest kinnisasjadest tasudes Teile alljärgnevalt:

- Tasu kinnistu registriosa nr 21496450 koosseisus oleva Kopli katastriüksuse äralõike eest summas 1972 eurot (tasu koosneb kiirmenetluse tasust, summas 540 eurot, ja motivatsioonitasust, summas 1432 eurot);
- Tasu kinnistu registriosa nr 13201102 koosseisus oleva Oja katastriüksuse äralõike eest summas 1972 eurot (tasu koosneb kiirmenetluse tasust, summas 540 eurot, ja motivatsioonitasust, summas 1432 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 hiljemalt 07.01.2024.a.**

Menetluse läbiviija kontaktid: Karel Kask, 522 6940, Karel.Kask@transpordiamet.ee

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Karel Kask  
juhtivekspert  
maade osakond

Lisa: KAHOS selgitused;  
Äralõigete joonised

Karel Kask  
5226940, Karel.Kask@transpordiamet.ee