



TRANSPORDIAMET

Antti Moppel
5DEhitus OÜ
Antti@olerex.ee

Teie 15.12.2023

Meie 10.01.2024 nr 8-3/23-002/16337-10

**Transpordiameti otsusest keelduda
Kuusearu tn 10, Kuusearu tn 12 ja
Kuusearu tn 14 kinnisasjadest eraldatud
transpordimaade omandamisest vahetamise
teel**

Austatud hr Antti Moppel

Esitasite 15.12.2023.a. e-kirjaga soovi täpsustada Transpordiameti 15.12.2023.a. kirjas nr 8-3/23-002/16337-8 nimetatud 5DEhitus OÜ'le kuuluvatest Kuusearu tn 10, Kuusearu tn 12, Kuusearu tn 14 kinnisasjadest eraldatud transpordimaade omandamisel maade vahetamise menetluse keeldumise põhjendust.

Mööname, et Teile kirja vastuse koostamine on võtnud Transpordiameti poolt ette nähtud 30 päevast kauem aega, 2023.a. lõpus kujunenud keskmisest suurema administratiivkoormuse tõttu.

Siinkohal esitame Teie poolt võimalike vahetusmaadena nimetatud maaüksuste kohta täpsema ülevaate põhjustest, miks konkreetsed katastriüksused ei sobi maade vahetuse menetlusse kaasamiseks või on riigile vajalikud riigihuvist avaliku teenuse osutamise eesmärgil:

Maa-ameti kirjalik vastus keeldumiseks 13.10.2023.a. kirjaga nr 7-5/23/13066-2 (lisatud käesoleva kirja manusesse), põhjuseks kinnisasjade paiknemine vahetamiseks mitte sobivas turupiirkonnas:

- 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;
- Tootmise 4, katastritunnus 91701:001:0945, Vastseliina alevik, Võru vald;

Maa-ameti kirjalik vastus keeldumiseks 30.11.2023.a. kirjaga nr 7-5/23/13066-4 (lisatud käesoleva kirja manusesse), põhjuseks kinnisasjade paiknemine vahetamiseks mitte sobivas turupiirkonnas:

- 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.

Maaüksus 4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee, katastritunnus 50301:001:0789, registriosa nr 23009650, Orgita küla, Märjamaa vald, Rapla maakond, pindala 2994 m², sihtotstarve Transpordimaa 100%, RKVR kood KV111436 on vajalik riigitee nr 4 Tallinn-Pärnu-Ikla (67) km 62,2-78,8 Päädeva-Konuvere lõigu ehitusprojekti raames. Projektlahenduse kohaselt on katastriüksusele kavandatud kogujatee ristmik, jalgteetunneli sissepääs ning olemasoleva jalgteee ja bussipeatuse ümberehitamine.

Maaüksus 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee T22, katastritunnus 65301:001:4683, registriosa nr 11045350, Peetri alevik, Rae vald, Harju maakond, pindala 1025 m², sihtotstarve Transpordimaa 100%, RKVR kood KV78195 on perspektiivse liiklussõlme piirkonnas (kajastatud ka Rae valla üldplaneeringus), mistõttu ei pea Transpordiamet nimetatud maaüksuse kasutamist vahetamise eesmärgil otstarbekaks.

Maaüksus Niida, katastritunnus 24501:001:0729, registriosa nr 7340450, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, Harju maakond, pindala 12 458 m², Maatulundusmaa 100%, RKVR kood KV71098 on Transpordiametil Aqua Marina AS'ga menetluses maade vahetamiseks.

Maaüksusele Lagedi tee 1a, katastritunnus 78401:101:3699, registriosa nr 11608550, Lasnamäe linnaosa, Tallinna linn, Harju maakond, pindala 4147 m², sihtotstarve Transpordimaa 100%, RKVR kood KV23622 on Transpordiameti tellimisel rajatud Vão sõlme ehituse raames riigi parkla, kasutades selleks riigieelarve ning Euroopa Liidu Ühtekuuluvusfondi vahendeid. Tuginedes perioodi 2014-2020 struktuuritoetuse seaduse § 24 punktile 14 kohustub toetuse saaja tagama kestvuse nõude Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruse (EL) nr 1303/2013 artiklis 71 nimetatud juhul ja aja jooksul.

Tulenevalt eeltoodust ning arvestades konkreetse kaasuse seniseks menetlemiseks kulunud aega ei pea Transpordiamet 5DEhitus OÜ'le kuuluvatest Kuusearu tn 10, Kuusearu tn 12, Kuusearu tn 14 kinnisasjadest eraldatud transpordimaade omandamist maade vahetamise menetluse teel võimalikuks.

Transpordiamet jääb Teile varasemalt esitatud hinnapakumuse juurde:

Kuusearu tn 10 kinnisasjast eraldatud 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee, registriosa nr 4086204, katastritunnus 79301:001:1253, sihtotstarve Transpordimaa 100%, pindala 1364 m²; Vastavalt Lahe Kinnisvara Lõuna-Eesti OÜ poolt koostatud hindamisaruandele nr 0194-23T: maa eest makstav tasu – 60 130 eurot (44,08 eurot/m²); 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 m²; Vastavalt Lahe Kinnisvara Lõuna-Eesti OÜ poolt koostatud hindamisaruandele nr 0195-23T: maa eest makstav tasu – 87 370 eurot (36,54 eurot/m²); 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 m²; Vastavalt Lahe Kinnisvara Lõuna-Eesti OÜ poolt koostatud hindamisaruandele nr 0196-23T: maa eest makstav tasu – 75 380 eurot (36,54 eurot/m²); kaasnev kahju (teekonna halvenemine/pikenemine) – 2 340 eurot; motivatsioonitasu 15 544 eurot;

Pakkumus kokku 93 264 euro

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.**

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Sülvi Seppel-Hüvonen

juhataja

maade osakond

Lisa: Lisa 1 - Maa-ameti kirjalik vastus keeldumiseks 13.10.2023.a. kirjaga nr 7-5/23/13066-2;
Lisa 2 - Maa-ameti kirjalik vastus keeldumiseks 30.11.2023.a. kirjaga nr 7-5/23/13066-4;

Allan Ladva

53457611, Allan.Ladva@transpordiamet.ee