



MAA-AMET

Osaühing LANDEKER
siim@landeker.ee

26.10.2023 nr 7-21/23/3722-7

**Palupõllu, Jaanijärve, Nurgaotsa ja Salu
kinnisasjade osade avalikes huvides
omandamise pakkumus**

Austatud Osaühing LANDEKER esindaja

Teavitasime Teid 28.02.2023 kirjaga nr 7-21/23/3722 Rapla maakonnas Rapla vallas Kuku külas paikneva Palupõllu (katastritunnus 66801:001:1555), Möisaaseme külas paikneva Nurgaotsa (katastritunnus 66904:001:2060) ja Kohila vallas Mälivere külas paikneva Jaanijärve (endine katastritunnus 31701:004:2390) kinnisasjade ning 07.06.2023 kirjaga nr 7-21/23/9334 Rapla maakonnas Kehtna vallas Laeste külas paikneva Salu (katastritunnus 29301:001:0503) kinnisasja avalikes huvides osalise omandamise menetluse läbiviimisest kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (edaspidi KAHOS) § 4 lõike 1 punkti 7 alusel.

Maa-amet korraldas Jaanijärve katastriüksuse jagamise, mille tulemusena moodustati ja registreeriti 31.08.2023 maakatastris riigile omandatav Tallinna-Rapla raudtee 47001 (katastritunnus 31701:001:2067, pindala 5154 m²) katastriüksus. Seega on täpsustunud Jaanijärve kinnisasjast avalikes huvides omandatava osa pindala.

Olete menetluse käigus avaldanud soovi Teile kuuluvate ja osaliselt Rail Baltic raudtee ja teenindusrajatiste alale jäävate kinnisasjade osade vahetamiseks riigile kuuluva Paunküla metskond 55 (katastritunnus 33701:002:0574) kinnisasja osa vastu vastavalt Teile poolt esitatud joonisele. Selgitasime 18.07.2023 kirjaga nr 7-21/23/3722-5, et kuna Teile kuuluvate kinnisasjade omandamisel on riigil võimalus pakkuda vahetusmaaks kinnisasjade osasid, mille jagamisel ei muutu ebaotstarbekamaks riigivara või eraomanikele kuuluvate kinnisasjade kasutamine, ei ole Paunküla metskond 55 kinnisasja jagamine soovitud kujul põhjendatud.

Edastasite 20.07.2023 vastuskirja, milles kokkuvõtvalt leiate, et vahetusmaa andmine Paunküla metskond 55 kinnisasja koosseisust on igakülgsest kooskõlas kehtivate õigusnormidega ning teete omapoolse vastutulekuna ettepaneku, et OÜ Landeker tasub ise Paunküla metskond 55 kinnisasja koosseisust vahetuseks antava maaüksuse mõõdistamisega seotud kulud. Samuti olete valmis vahetusmaaks antava maaüksuse piiride korrigeerimisega, kui see aitab kaasa lihtsamate ja selgemate piiride tekkimisele.

Selgitame täiendavalt, et kinnisasjade vahetamise võimalus toodi KAHOS-e regulatsiooni eesmärgiga hüvitada avalikes huvides vajaliku objekti (nt raudteetrassi) alla jääva kinnisasja Mustamäe tee 51 / 10621 Tallinn / 665 0600 / maaamet@maaamet.ee / www.maaamet.ee
Registrikood 70003098

kaotus ning asendada selline kinnisasi võimalikult sarnase kinnisasjaga. Seetõttu on sätestatud ka KAHOS-es kriteeriumid, mille kohaselt peavad vahetatavad kinnisasjad olema oma kasutusotstarbelt sarnased ning asuma sarnases turupiirkonnas. Isegi kui nõustuda, et metsamaad on Harju- ja Raplamaal turupiirkonna mõttes võrreldavad ja kasutusotstarve omandatavate maaüksuste ja vahetuseks soovitava maa osas sarnane, siis konkreetsel juhul tuleb Teie poolt soovitatav vahetusmaa riigile kuuluvast kinnisasjast välja jagada selliselt, et Riigimetsa Majandamise Keskuse (edaspidi RMK) poolt hallatavate suurte metsamassiivide keskele tekiks eraomandis olev kinnistu, mis tükeldab riigimetsa ühtselt majandatavat metsamassiivi. Kinnisasjade vahetamisel on ka riigil õigus kaaluda põhjendatud huve ning vahetamine on tehing, mis eeldab nii maaomaniku kui ka riigi kahepoolset nõusolekut. Oleme välja selgitanud, et riigimaa volitatud valitseja RMK ei nõustu metsamassiivide keskelt vahetusmaa andmisega ning riigimaa haldaja seisukohaga on põhjust arvestada, sest riigil on piisavalt võimalusi teha vahetusmaa pakkumine sobivamast asukohast ja omandatavate maatükkidega samast piirkonnast, samuti on meil võimalik pakkuda vahetusmaad Teie omandis oleva kinnisasja kõrvale, suurendades ka Teie majandatava kinnisasja ulatust ja terviklikkust.

KAHOS § 22 lõike 1 kohaselt on menetluse läbiviijal **õigus pakkuda** kinnisasja vahetamist, kui see on omandamise eesmärgist ja konkreetselt olukorrast tulenevalt mõistlik. Ükski seadus ei sätesta, et riigil on kohustus vahetust pakkuda või veel enam, anda vahetuseks maad, mis ei asu omandatava kinnisasja läheduses ja mida riik vajab oma tarbeks. Riigimetsast äralõike moodustamine asendusmaaks on põhjendatud eelkõige siis, kui see piirneb vahetult omandatavast kinnisasjast allesjääva osaga ehk taastub võimalikult ligilähedane olukord omaniku jaoks, sh võimalusel püütakse luua suuremaid metsamajanduslikke maa-alasid. Samamoodi on riigi huvi majandada maid selliselt, et säilivad kompaktsed alad. Menetluse läbiviijal on õigus kaaluda vahetamise võimalusi ning otstarbekust ja eesmärgipärasust. Konkreetsel juhul on Maa-ameti hinnangul vahetusmaa moodustamisest kaalukam riigi huvi vältida majandatava metsa killustumist, kuna seadusega ei ole sätestatud eraomaniku huvi nõuda mistahes riigile kuuluvat kinnisasja, vaid üksnes võimalus saada asendusmaad, kui sobiv maatükk on olemas ega ole riigile vajalik. Lisaks on Teil võimalus nõustuda rahalise hüvitusega, kui vahetusmaa pakkumus Teile mingil põhjusel ei ole vastuvõetav.

Viitame, et Maa-amet ei ole piisavalt põhjendanud riigivaraseaduse (edaspidi RVS) § 8 tulenevaid riigivara valitsemise põhimõtteid. Riigivara valitsemise põhimõtted on tihedalt seotud riigivara valitsemise eesmärkidega, mis on loetletud RVS § 10 lõikes 1. On ilmselge, et riigi jaoks on tulusam säilitada metsamassiivi terviklikus, mis tagab ka tõhusama majandamise, kui et pakkuda seda asendusmaana olukorras, kus riigi seisukohast on paremaid alternatiive ja eraisiku huvid ei ole piisavalt kaalukalt põhjendatud.

Seega ei ole niivõrd oluline, et riigi omandis on maatükk, mida teoreetiliselt saaks vahetuseks pakkuda, vaid asjaolu, et soovitud maatüki vahetuseks andmine ei ole riigi huvides, otstarbekas ega ka eesmärgipärane, kuna riik saab pakkuda samaväärset kinnisasja ka Raplamaal ja omandatavale kinnisasjale lähemal.

Kokkuvõtvalt on selge, et riigil on kaalukas huvi võimalusel majandada metsi suurte kompaksete aladena ja alternatiivsete võimaluste olemasolu korral ei saa pidada põhjendatuks soovitud äralõike moodustamist teises maakonnas asuvast Paunküla metskond 55 kinnistust.

1. Omandatavate osade väärtuste väljaselgitamine

KAHOS § 12 lõike 2 kohaselt võib menetluse läbiviija omandatava kinnisasja väärtuse määrata lähtudes maa hindamise seaduse alusel kinnitatud metoodikast. Maa-ameti kinnisvara hindamise osakond on kinnisasja omandatava osa väärtuse väljaselgitamisel lähtunud kinnisasja avalikes huvides omandamise seadusest, maa hindamise seadusest ning Vabariigi Valitsuse 09.03.2023 määrusest nr 22 „Kinnisasja erakorralise hindamise kord“. Vastavalt Maa-ameti kinnisvara

hindamise osakonna 27.09.2023 koostatud hindamisaruanne (Lisa 1-Lisa 4) on kinnisasjadest omandatavate äraloigete väärtused järgmised:

- 1.1. Palupõllu kinnisasjast omandatava ca 0,12 ha suuruse äraloike KAHOS § 11 lõike 6 alusel ümardatud tasu 790 eurot, mis on ühtlasi äraloike harilik väärtus, sest otseselt kaasnevat varalist kahju ja saamata jäävat tulu hindamisaruande kohaselt ei esine;
- 1.2. Nurgaotsa kinnisasjast:
 - 1.2.1. avalikes huvides omandatava ca 0,73 ha suuruse äraloike tasu 13 820 eurot, mis sisaldab äraloike harilikku väärtust 9908 eurot ning saamata jäävat tulu metsa kasvatamisest 3912 eurot. Otseselt kaasnevat varalist kahju hindamisaruande kohaselt ei esine;
 - 1.2.2. äraloike teostamisega moodustub Nurgaotsa kinnisasja idapoolsest alast eraldiseisev kolmnurkne maaüksus pindalaga ca 0,07 ha. KAHOS § 10 lõike 1 kohaselt, kui omandatakse vaid kinnisasja osa ja kinnisasi seetõttu tükeldatakse või kaotab väärtust selliselt, et selle ühte või mitut osa ei saa enam otstarbekalt kasutada, on kinnisasja omanikul õigus nõuda ka selle osa omandamist. Kuna idapoolset väikese pindalaga eraldiseisvat maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksust ei ole võimalik edaspidi otstarbekalt kasutada, on Teil õigus nõuda ka selle osa riigile omandamist. Eeltoodust tulenevalt on ca 0,80 ha suuruse äraloike KAHOS § 11 lõike 6 alusel ümardatud tasu 14 080 eurot, mis sisaldab äraloike harilikku väärtust 10 026 eurot ning saamata jäävat tulu metsa kasvatamisest 4052 eurot. Otseselt kaasnevat varalist kahju hindamisaruande kohaselt ei esine;
- 1.3. Jaanijärve kinnistust omandatava Tallinna-Rapla raudtee 47001 katastriüksuse pindalaga 5154 m² KAHOS § 11 lõike 6 alusel ümardatud tasu 5040 eurot, mis sisaldab äraloike ümardamata harilikku väärtust 2819 eurot ning saamata jäävat tulu metsa kasvatamisest 2216 eurot. Otseselt kaasnevat varalist kahju hindamisaruande kohaselt ei esine;
- 1.4. Salu kinnisasjast omandatava ca 0,47 ha suuruse äraloike KAHOS § 11 lõike 6 alusel ümardatud tasu 4570 eurot, mis sisaldab äraloike ümardamata harilikku väärtust 3010 eurot ning saamata jäävat tulu metsa kasvatamisest 1560 eurot. Otseselt kaasnevat varalist kahju hindamisaruande kohaselt ei esine.

2. Tasu

- 2.1. Palupõllu kinnisasja ca 0,12 ha suuruse osa tasu on 790 eurot.
- 2.2. Nurgaotsa kinnisasja:
 - 2.2.1. avalikes huvides omandatava ca 0,73 ha suuruse osa tasu on 13 820 eurot;
 - 2.2.2. koos tükeldumisel tekkiva ebaotstarbeka kinnisasja osaga ca 0,80 ha suuruse osa tasu on 14 080 eurot.
- 2.3. Tallinna-Rapla raudtee 47001 katastriüksuse tasu on 5040 eurot.
- 2.4. Salu kinnisasja ca 0,47 ha suuruse osa tasu on 4570 eurot

3. Motivatsioonitasu

Tasu eest omandamise kokkuleppe saavutamise korral lisandub tasule täiendav hüvitis ehk motivatsioonitasu. Motivatsioonitasu makstakse iga omandatava kinnisasja kohta vaid osa eest, mis on vajalik avalikes huvides. Motivatsioonitasu on 20 protsenti tasust, kuid mitte vähem kui 0,8-kordne Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta keskmine brutokuupalk.

Motivatsioonitasud on järgmised:

- 3.1. Palupõllu kinnisasja puhul 1398 eurot, mis vastab Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta 0,8-kordsele keskmisele brutokuupalgale pakkumuse tegemise hetkel;
- 3.2. Nurgaotsa kinnisasja puhul 2764 eurot, mis on 20 protsenti avalikes huvides omandatava osa tasust. Nurgaotsa kinnisasjast avalikes huvides omandatav osa on kinnisasja äraloige pindalaga ca 0,73 ha, mille tasu hindamisaruande kohaselt on 13 820 eurot;
- 3.3. Tallinna-Rapla raudtee 47001 katastriüksuse puhul 1398 eurot, mis vastab Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta 0,8-kordsele keskmisele brutokuupalgale pakkumuse tegemise hetkel;

3.4. Salu kinnisasja puhul 1398 eurot, mis vastab Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta 0,8-kordsele keskmisele brutokuupalgale pakkumuse tegemise hetkel.

4. Täiendav hüvitis asjaajamise eest

Menetluses osalemisega kaasneva asjaajamise eest makstakse igale kinnisasja omanikule täiendavat hüvitist 166 eurot, mis vastab Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta keskmisele brutotunnipalgale 16 tunni eest pakkumuse tegemise hetkel.

5. Pakkumus

Vastavalt varasemalt kogutud infole **palume Teil valida, kas soovite Palupõllu, Nurgaotsa ja Salu kinnisasjade osade ning Tallinna-Rapla raudtee 47001 katastriüksuse omandamist rahas makstava tasu eest või soovite kinnisasjade osad vahetada riigile kuuluva kinnisasja vastu.**

Kinnisasjade osade omandamine rahas makstava tasu eest: Teeme Teile ettepaneku

- 5.1. Palupõllu kinnisasja ca 0,12 ha suuruse osa omandamiseks riigile summas 2188 (kaks tuhat ükssada kaheksakümmend kaheksa) eurot, mis sisaldab nii tasu kui motivatsioonitasu;
- 5.2. Nurgaotsa kinnisasja:
 - 5.2.1. ca 0,73 ha suuruse osa omandamiseks riigile summas 16 584 (kuusteist tuhat viissada kaheksakümmend neli) eurot, mis sisaldab nii tasu kui motivatsioonitasu või
 - 5.2.2. ca 0,80 ha suuruse osa omandamiseks riigile summas 16 844 (kuusteist tuhat kaheksasada nelikümmend neli) eurot, mis sisaldab nii tasu kui motivatsioonitasu;
- 5.3. Tallinna-Rapla raudtee 47001 katastriüksuse omandamiseks riigile summas 6438 (kuus tuhat nelisada kolmkümmend kaheksa) eurot, mis sisaldab nii tasu kui motivatsioonitasu;
- 5.4. Salu kinnisasja ca 0,47 ha suuruse osa omandamiseks riigile summas 5968 (viis tuhat üheksasada kuuskümmend kaheksa) eurot, mis sisaldab nii tasu kui motivatsioonitasu.

Lisandub kinnisasjade avalikes huvides omandamise menetluses osalemise eest täiendav hüvitis 166 (ükssada kuuskümmend kuus) eurot. Kuivõrd omandamise menetluses makstavad täiendavad hüvitised tuleb määrata tehingule eelneva aasta keskmise kuupalga statistika alusel, siis täpsustatakse need omandamise otsuse juures.

Kinnisasjade vahetamine: kinnisasjade vahetamisel lähtutakse KAHOS § 12 lõike 6 kohaselt kinnisasjade turuväärtusest. Teeme Teile ettepaneku:

Palupõllu kinnisasja ca 0,12 ha suuruse osa turuväärtusega 791 eurot, Nurgaotsa kinnisasja ca 0,80 ha suuruse osa turuväärtusega 10 026 eurot, Tallinna-Rapla raudtee 47001 katastriüksuse pindalaga 5154 m² turuväärtusega 2819 eurot ja Salu kinnisasja ca 0,47 ha suuruse osa turuväärtusega 3010 eurot vahetamiseks ühiselt riigile kuuluva Rapla maakonnas Rapla vallas Mõisaaseme külas paikneva OÜ-le Landekerkuuluva Nurgaotsa kinnisasjaga piirneva Reinumetsa (katastritunnus 66904:001:0315) kinnisasja osa ca 1,11 ha suuruse osa, turuväärtusega 16 381 eurot vastu, vastavalt Maa-ameti kinnisvara hindamise osakonna 27.09.2023 koostatud hindamisaruandele (Lisa 5). Vahetatavate kinnisasjade väärtuste vahe summas 265 eurot hüvitatakse Teile riigi poolt rahas. Vahetusmaaks pakutava Reinumetsa kinnisasjast vahetatava osa asukoha skeem on esitatud hindamisaruande Lisas 1.

Juhime tähelepanu, et kinnisasja vahetamisel teise kinnisasjaga motivatsioonitasu ei maksta, kuid lisandub täiendav hüvitis asjaajamise eest summas 166 eurot. Kuivõrd täiendav hüvitis asjaajamise eest tuleb määrata tehingule eelneva aasta keskmise brutotunnipalga statistika alusel, siis täpsustatakse see vahetamise otsuse juures.

Palume Teil esitada Maa-ametile (e-posti aadressile maaamet@maaamet.ee või postiga Mustamäe tee 51, 10621 Tallinn) **ühe kuu jooksul kirja kättesaamisest arvates:**

- 1) nõusolek valitud pakkumusega või põhjendatud vastuväited;

- 2) teave, kas kinnisasjadega on seotud kolmanda isiku õigused, mida ei kanta või ei ole kantud kinnistusraamatusse ning kas kinnisasjadel on kehtivaid üüri- või rendilepingust tulenevaid kasutusõigusi. Vastavate lepingute olemasolu korral palume need esitada;
- 3) arvelduskonto andmed, kuhu soovite kinnisasjade osade riigile omandamise menetluses määratud tasu ja hüvitiste/ kinnisasjade väärtuste vahe maksmist.

Haldusmenetluse seaduse § 27 lõike 2 punkti 3 kohaselt loetakse elektrooniliselt kättesaadavaks tehtud või edastatud dokument kättetoimetatuks, kui dokument või teade dokumendi kättesaadavaks tegemise kohta on edastatud äriühingu äriregistrisse kantud elektronposti aadressil.

6. Otsustamise pädevus

Maa-ameti peadirektor otsustab kinnisasja omandamise kokkuleppemenetluses, kui kinnisasja väärtus on väiksem kui 50-kordne Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta keskmine brutokuupalk.

Kinnisasjade vahetamise otsustab kliimaminister.

7. Täiendav info

Palupõllu, Nurgaotsa ja Salu kinnisasjadest omandatavate osade pindala määramisel on lähtutud maakatastriandmetest, mis on aluseks käesoleva pakkumuse tegemisel. Kinnisasjadest eraldatavate osade pindala võib täpsustuda katastriüksuste jagamise ja mõõdistamise käigus. Juhul kui kinnisasjadest tehtavate äralõigete pindalad erinevad käesolevas pakkumuses toodud pindaladest, siis täpsustatakse omandatavate osade väärtused ja hüvitised käesolevas pakkumuses esitatud hindade ning täpsustunud pindala alusel.

Kõik Palupõllu, Nurgaotsa ja Salu kinnisasjade osade ning Tallinna-Rapla raudtee 47001 katastriüksuse omandamise menetlusega seotud kulud kannab riik.

Täiendavate küsimuste korral palume pöörduda kirja all oleval kontakttelefonil.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Merje Krinal

maakorralduse osakonna juhataja

- Lisad:
1. Palupõllu kinnisasja osa hindamisaruanne
 2. Nurgaotsa kinnisasja osa hindamisaruanne
 3. Tallinna-Rapla raudtee 47001 katastriüksuse hindamisaruanne
 4. Salu kinnisasja osa hindamisaruanne
 5. Reinumetsa kinnisasja osa hindamisaruanne

Silver Ao

5692 7708 silver.ao@maaamet.ee