**Üldandmed**

|  |  |
| --- | --- |
| Hindamisaruande grupi nr | 2025/337 |
| RKVR hindamise ID | 5172 |
| Tellimuse kuupäev | 05.09.2025 |
| Hindaja | Natalja Rüütel |
| Hindamisaruande kuupäev | 18.09.2025 |
| Väärtuse kuupäev | 16.09.2025 |
| Lähteülesande koostaja | Eva Männiste |
| Hindamise seisund | Kinnitatud |
| Menetluse nr | 24-99 |
| Menetluse viis | Otsustuskorras |
| Menetluse liik | Vara võõrandamine |
| Menetluse alaliik | Tasuta või alla hariliku väärtuse kohalikule omavalitsusele |
| Taotlemise eesmärk | Kinnisasja võõrandamine Keila linnale riigivaraseaduse § 33 lõike 1 punkt 1 alusel linna teede ehitamiseks ja korrashoiuks. |

**Hinnatav vara**

|  |  |
| --- | --- |
| Riigivara valitseja | Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium |
| Riigivara volitatud asutus | Maa- ja Ruumiamet |
| Riigivara kood | KV113755M1 |
| RKVRi objekti kood | KV113755 |
| Maakond | Harju maakond |
| Omavalitsus | Keila linn |
| Lähiaadress | Arutammiku tee L1 |
| Katastriüksuse tunnus | 29601:001:0558 |
| Kinnistu registriosa | 24181450 |
| Sihtotstarve | TRANSPORDIMAA 100% |
| Pindala (m²) | 1275 |
| Jääkmaksumus bilansis (€) | 650,0 |
| Maksustamishind (€) | 5100 |

**Lisaandmed**

|  |  |
| --- | --- |
| Üldplaneeringu info | Keila Linnavolikogu 26.03.2024 otsusega nr 1-3/7 kehtestatud Keila linna üldplaneeringu kohaselt jääb Arutammiku tee L1 katastriüksus tänavavõrgustiku maa-alale. |
| Detailplaneeringu info | Keila Linnavolikogu 24.11.2015 otsusega nr 56 on kehtestatud "Aru knnistu ning selle lähiala detailplaneeringu" I etapp, millega on ette nähtud moodustada muuhulgas 4 transpordimaa krunti. Detailplaneeringuga kooskõlas koostati põhiprojekt nr 3020 „Keila Aru rohumaa ja Aru kinnistu infrastruktuuri projekteerimistööd“, millega nähti ette äralõiked Kõrvalmetsa, Pähklisalu ja Tagametsa kinnisasjadest, et moodustada transpordimaa katastriüksused. (Äralõigetega moodustati võõrandamisele minevad Arutammiku tee L1, Arutammiku tee L2 ja Arutammiku tee L3 katastriüksused). |
| Planeeringute mõju | Parim kasutus transpordimaa. |
| Kitsendused | Elektripaigaldise kaitsevöönd/15.04, Elektripaigaldise kaitsevöönd/11.81, Elektripaigaldise kaitsevöönd/49.05, Uuringu ala/1274.72, Piiratud asjaõigusega ala/548.33, Planeeringu ala/69.67 |
| Kitsenduste mõju | Oluline mõju puudub. |
| Seotud lepingud | Isiklik kasutusõigus, kehtib alates 07.06.2023, tähtajatu, kasutaja Elektrilevi OÜ; isiklik kasutusõigus, kehtib alates 15.08.2024, tähtajatu, kasutaja Telia Eesti AS |
| Seotud lepingute mõju | Mõju puudub. |

**Turuandmed**

|  |  |
| --- | --- |
| Aktiivse turu olemasolu hinnang | Hoonestamata maade müügiturg samas piirkonnas on keskmiselt aktiivne. Samas transpordimaa sihtotstarbega kinnisasjad on väheatraktiivsed ja nõudlus nende vastu puudub, aktiivne turg puudub. |
| Ülevaade sarnastest tehingutest | Ajavahemikul 01.01.2024-16.09.2025 on Harju maakonnas toimunud 237 tehingut transpordimaaga, millest enamus ei olnud vabaturutehingud. |
| Sarnaste varade pakkumiste info | Piirkonna aktiivsema kinnisvara pakkumiste portaali kv.ee andmetel ei ole Harju maakonnas pakkumisel ühtegi hoonestamata transpordimaa sihtotstarbega kinnisasja. |

**Hindamiskäik**

|  |  |
| --- | --- |
| Hindamiskäigu selgitus | Hinnatava vara parima kasutusena oleme käsitlenud kasutust transpordimaana. Arvestades sellega, et müügitehingute analüüsi tehingute pealt teha ei saa, oleme hariliku väärtuse hindamisel lähtunud riigivaraseaduse § 46 lg 2 punkti 1 ja Vabariigi Valitsuse 09.03.2023 kehtestatud määruse nr 22 „Kinnisasja erakorralise hindamise kord" § 12 lg 4 alusel maa maksustamishinnast. |

**Hindamise tulemus**

|  |  |
| --- | --- |
| Harilik väärtus (€) | 5100 |
| Hindamise märkused | Hindamistulemus ei sisalda käibemaksu. |