



TRANSPORDIAMET

Sakuelu OÜ
info@reterra.ee

Meie 03.09.2026 nr 8-3/21-319/15637-1

**Teade kinnisasja osa omandamise
menetluse algatamise kohta ja pakkumus
kinnisasja osa omandamiseks**

Transpordiamet teavitab Teid menetluse algatamisest maa omandamiseks avalikes huvides, mille põhjuseks on olemasoleva riigitee aluse maa seadustamine.

Tulenevalt asjaolust, et riigitee 11342 Saku-Tõdva tee rajatised asuvad Harju maakonnas Saku vallas Saku alevikus osaliselt eraomandis oleval kinnistul, soovib Eesti Vabariik Transpordiameti kaudu omandada Sakuelu OÜ-le (registrikood 17345200) kuuluva Uus-Kopli kinnistu, registriosa nr 10086602, koosseisus oleva 11342 Saku-Tõdva tee L19 katastriüksuse, katastritunnus 71901:001:0110, pindala 415 m², sihtotstarve transpordimaa 100%.

Transpordiamet omandab riigiteede ehitamiseks vajalikku maad kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (edaspidi KAHOS) 4 lg 1 p 8 alusel, mille kohaselt on lubatud omandada eratee avalikuks kasutamiseks.

Pärast kinnisasja omandamise menetluse teate kättetoimetamist võib omandatava kinnisasja olulisi osi ja päraldise 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).

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 ja 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.

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.

Maa korralise hindamise metoodika § 15 lõike 1 punkti 1 kohaselt kuulub transpordimaa sihtotstarbega katastriüksus aktiivse turuta maa rühma ja § 15 lõige 2 sätestab, et aktiivse turuta maa rühma kuuluva katastriüksuse hindamisel rakendatakse maa asukohale vastava asukohaklassi madalaimat väärtustaset. 11342 Saku-Tõdva tee L19 kinnisasja, katastritunnus 71901:001:0108, asukohale vastava asukohaklassi madalaima väärtustaseme leiab Minu kataster keskkonnast (<https://minu.kataster.ee>) katastriüksuse *maa maksustamishinna* alt *hindamislehel* olevast infost. Seal on näidatud hindamiseks kasutatud asukohaklassi nr 5. *Hindamismudeli* alt leiab asukohaklassi madalaima väärtuse ja selleks on 0,70 eurot/m². See tähendab, et 11342 Saku-Tõdva tee L19 kinnisasja väärtuseks on 290,50 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 11342 Saku-Tõdva tee L19 kinnisasi 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, määraates 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 20.09.2026.a.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Karel Kask

maade juhtivekspert
maade osakond

Lisa: KAHOS selgitused

Karel Kask
5226940, karel.kask@transpordiamet.ee