



TRANSPORDIAMET

Pindi Kinnisvara Äripinnad OÜ /
Pindi Kinnisvara OÜ
kristen.rattasepp@pindi.ee

Teie 04.08.2025

Meie 22.08.2025 nr 8-4/25/12952-2

Vastus päringule

Pöördusite 04.08.2025 e-kirjaga Transpordiameti poole ja palusite ehitise rajamise soovist ja omanikuvahetusest lähtuvalt lisainformatsiooni Harju maakonnas Harku vallas Tutermaa külas asuva Aavokati kinnisasja osas (katastritunnus 19801:012:0249), mis Harku vallvalitsusest saadud info kohaselt on planeeritud Tallinna ringtee ehituseks. Soovite infot, kas ja kuidas toimub antud kinnistu eraldamine riigi või kohaliku omavalitsuse omandisse, kui peaks ehituse aktiivne osa pihta hakkama ning mille põhjal määratakse antud kinnistule hind.

Transpordiamet täpsustas kõnealuse kinnisasja osas huvi ja teatame, et Aavokati kinnisasi on Transpordiametile perspektiivselt vajalik „Riigitee 11 Tallinna ringtee km 34,0-36,0 lõik Valingu-Keila“ eelprojekti realiseerimiseks. Projektlahenduse kohaselt on Aavokati kinnisasjast vajalik ca 8130 m² suurune äralõige.

Transpordiamet omandab riigiteede ehituseks (teeprojektide realiseerimiseks) vajalikke maid kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) ja „Kinnisasja erakorralise hindamise kord“ alusel. Transpordiamet alustab maade omandamise menetlust siis, kui on valminud teeprojekt, millega määratakse lõplik maavajadus. Teiseks oluliseks kriteeriumiks maade omandamise algatamisel on asjaolu, et kõnealune objekt on riiklikus teehoiukavas. Omandamise alustamise hetkeks peab olemas olema teadmine, et objekti ehituseks on vajalikud rahalised vahendid eraldatud, sh maade omandamiseks, ja objekti ehituse aeg teada. Täna sel päeval ei ole Transpordiametil teada, millal kõnealune objekt ehitatakse, samuti ei ole eraldatud rahalisi vahendeid maade omandamiseks.

Kinnisasja väärtuse osas juhime tähelepanu sellele, et Transpordiamet tellib kinnisasja või selle osa väärtuse määramiseks hindamise kutsetunnistusega hindajalt, kellel on kutseseaduse kohane kehtiv 7. taseme vara hindaja kutse. Kinnisasja omandamisel viiakse hindamine läbi hüvitamise eesmärgil. Kahju hüvitamine on tegevus, mille eesmärk on kahju kannatava isiku asetamine olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui omandamise asjaolu ei oleks esinenud. Kui omandamisele kuuluv kinnisasjast tehtav äralõige on iseseisvalt kasutatav, hinnatakse äralõiget, kui võimalikku müügiobjekti. Kui äralõige ei ole iseseisvalt kasutatav on hindamise aluseks kinnisasja kui terviku turuväärtuse vähenemine, mis on põhjustatud kinnisasjast tehtavast äralõikest ja ümbritseva keskkonna muutusest. Lisaks hinnatakse ka saamata jäävat tulu ja otseselt kaasnevat varalist kahju, kui need esinevad. Juhul, kui kinnisasi on vahetanud omanikku

ajal, kui on juba teada, et kinnisasjast on planeeringu vms järgi vajalik maa, siis üldjuhul, koostatakse hindamisaruanne maa senise kasutusotstarbe järgi. Kõik hindamisega seonduvad asjaolud selgitatakse välja hindamise käigus. Koostatud hindamisaruandele tuginedes teeb Transpordiamet kinnisasja omanikule pakkumuse kinnisasja osa riigile omandamiseks. Lisaks kinnisasja osa väärtusele sisaldab pakkumus nii motivatsioonitasu kui ka asjaajamistasu.

Kui kinnisasja omanik ei nõustu Transpordiameti pakkumusega, on omanikul õigus tellida võrdlev hindamisaruanne, mille lähteülesanne peab vastama ülalnimetatud seadusele ja korrale. Kusjuures võrdleva hindamisaruande tellimisele tehtud dokumentaalselt tõendatud põhjendatud kulud hüvitatakse kinnisasja omanikule kuludokumentide alusel, kuid mitte rohkem kui Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta keskmise brutokuupalga 0,5-kordses määras.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Sülvi Seppel-Hüvonen
juhataja
maade osakond