

Tee ehituseks vajalike maade omandamise protseduur

Juhtudel, kui tee ehitusprojekti realiseerimiseks on vajalik täiendava teemaa omandamine koostatakse krundijaotuskava, kus näidatakse kinnistust vajaliku äralõike ulatus. Järgnevalt on toodud maade omandamise etappide kirjeldus.

1. Maade omandamise menetluse alustamine

Maa-amet saadab omanikule kinnisasja omandamise menetluse alustamise teate.

Teatega palutakse omanikult informatsiooni kinnisasjaga seotud ja kinnistusraamatusse mitte kantud kolmandate isikute õigustest nagu ühisvara, rendi- ja üürilepingud ning toetused jms. Samuti küsitakse kinnistuomaniku pangakonto numbrit ning määratakse teabe taotlusele vastamise tähtaeg.

Ühtlasi teavitatakse omaniku, et Maa-amet alustab kinnisasja jagamisega seotud toimingutega lähiajal ning tellib maakorraldustoimingute läbiviijalt (maamõõtja) kinnisasja jagamise vastavalt krundijaotuskavale.

2. Maakorraldustööd kinnistu jagamiseks.

Maakorraldustoiminguid läbi viiv isik saadab välja kutse piiri kindlakstegemisele ja kättenäitamisele. Piiride maastikul kättenäitamisele ilmumata jätmise või seisukoha esitamata jätmise korral loetakse piirimärkide asukohad ja nende alalhoiu kohustus omaniku poolt kooskõlastatuks ja omanikule teatavaks tehtuks antud tähtkirjaga ja märkusteta.

3. Kinnisasja omandamine kiirmenetluse korras

Kui kinnisasjast omandatava osa eeldatav väärtus on alla 0,3-kordse Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta (nelja viimase kvartali keskmine) keskmise brutokuupalga (omandatava osa eeldatava väärtuse leiab Maa-amet), saadetakse omanikule pakkumine kinnisasja omandamiseks kiirmenetluse korras. Kiirmenetluse tasu on fikseeritud, mis koosneb kiirmenetlustasust ja motivatsioonitasust (0,8-kordne Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta (nelja viimase kvartali) keskmine brutokuupalk).

Nimetatud summad on kinnisasja kohta (tasu jaguneb kõigi omanike vahel) ning muutuvad vastavalt Statistikaameti poolt avaldatud andmetele.

4. Hindamisaruanne kinnisasja tasu ja täiendava hüvitise määramiseks.

Maa-amet koostab ise või tellib 7. taseme vara hindaja kutset omavalt kinnisvara hindajalt hindamisaruande kinnisasja hüvitusväärtuse määramiseks. Hindajal on kohustus tutvuda objektiga kohapeal ning kontakteeruda kinnistu omanikuga või esindajaga kinnistuga seotud informatsiooni ja selgituste saamiseks (rendi/üürilepingud, toetused jms). Vajadusel on hindaja kohustatud selgitama omanikule või esindajale hüvitusväärtusega seonduvat.

5. Hinnapakkumine kinnistu omanikule ja läbirääkimised.

Maa-amet esitab kinnistu omanikule hinnapakkumise kinnistust vajaliku äralõike omandamiseks Eesti Vabariigile. Pakkumus koosneb kinnisasja tasust, motivatsioonitasust ja täiendavast hüvitisest asjaajamisega kaasnevate kulude eest.

Kui kinnistu omanik soovib kinnistust omandatava äralõike vahetamist teise maatükiga ning juhul kui vahetamine on võimalik, teeb Maa-amet pakkumuse kinnisasja piiride muutmiseks maakorralduse käigus või kinnisasja osa vahetamiseks riigile kuuluva

kinnisasjaga. Kui kinnisasja omanik nõustub pakkumusega, siis otsustab Maa-ameti peadirektor või majandus- ja taristuminister kinnisasja omandamise või vahetamise.

6. Võlaõigusliku lepingu sõlmimine.

Pärast omandamise otsuse vastuvõtmist sõlmitakse vajadusel notaris võlaõiguslik leping, millega tasutakse omanikule 50% kinnistust tehtava äralõike maksumusest ja märgitakse ära kinnistust võõrandatava äralõike hind ning mägitakse, et äralõike suurus võib mõõdistamise käigus, kas suurenedä või väheneda ning kinnistusraamatusse tehakse kanne „Eelmärge kinnistu jagamise käigus moodustuva kinnistu omandiõiguse üleandmise nõude tagamiseks Eesti Vabariigi kasuks“.

Võlaõigusliku lepingu allkirjastamisega annab kinnistu omanik Eesti Vabariigile õiguse alustada äralõikel ehitustegevusega.

7. Asjaõigusliku lepingu sõlmimine.

Kui kinnisasja jagamine on lõpule viidud ja uued jagamise järgsed katastriüksused maakatastris registreeritud, sõlmitakse kinnistu omanikuga asjaõiguslik leping kinnisasja omandi üleandmiseks Eesti Vabariigile ning tasutakse omanikule ülejäänud osa müügihinnast ning seaduses ettenähtud täiendavad hüvitised (motivatsioonitasu, asjaajamishüvitus). Kui mõõdistamise käigus on äralõike pindala vähenenud või suurenenud, korrigeeritakse vastavalt ka müügihinda.

Maa-amet korraldab kinnistu jagamisega seotud notariaalsete lepingute sõlmimise, kinnistu jagamise maakorraldustööde ja muu võimaliku tee ehitamiseks vajaliku äralõike Eesti Vabariigile omandamise menetlusega kaasnevate kulude maksmise.