

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

Transpordiamet saadab omanikule kinnisasja omandamise menetluse alustamise teate. Teatega soovime omanikult informatsiooni kinnisasjaga seotud ja kinnistusraamatusse mitte kantud kolmandate isikute õigustest nagu ühisvara, rendi- ja üürilepingud ning toetused jms. Samuti soovime kinnistuomaniku pangakonto numbrit. Lisaks määratakse kinnisasja omanikule vastamise tähtaeg.

2. Kinnisasja omandamine kiirmenetluse korras

Kui kinnisasja eeldatav väärtus (äralõike väiksus, piirkond) on alla 0,3 kordse Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta (nelja viimase kvartali keskmine) keskmisest brutokuupalgast (eeldavata maa väärtuse leiab maade omandamise menetluse läbiviija), 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) keskmine brutokuupalk).

NB. Nimetatud summad muutuvad vastavalt Statistikaameti avaldatud andmetele!

3. Hindamisaruanne kinnisasja tasu ja täiendava hüvitise määramiseks

Transpordiamet tellib atesteeritud kinnisvara hindajalt hindamisaruande kinnisasja väärtuse ja hüvitiste 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 hüvitisväärtusega seonduvat.

4. Hinnapakkumine kinnistu omanikule ja läbirääkimised

Transpordiamet esitab kinnistuomanikule hinnapakkumise (pakkumine koosneb kinnisasja tasust, motivatsioonitasust ja täiendavast hüvitisest asjaajamisega kaasnevate kulude eest) kinnistust vajaliku äralõike omandamiseks Eesti Vabariigile. Kui läbirääkimiste tulemusena saavutatakse võõrandamise osas kokkulepe, vormistatakse sellekohane lihtkirjalik kokkulepe või loetakse kokkuleppeks omanikupoolset kirjalikku vastust. Kokkuleppe alusel koostatakse Transpordiameti peadirektori või Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi käskkiri kinnisasja omandamise otsustamiseks.

5. Võlaõigusliku lepingu sõlmimine

Läbirääkimiste kokkuleppele järgnevalt sõlmitakse 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 suurenedagi või väheneda ning kinnistusraamatusse tehakse kanne „Eelmärge kinnistu jagamise käigus moodustuva kinnistu omandiõiguse üleandmise nõude tagamiseks Eesti Vabariigi kasuks“. PS: Võlaõigusliku lepingu allkirjastamisega annab kinnistu

omanik Transpordiametile õiguse alustada äralõikel ehitustegevuse ja äralõike moodustamiseks vajalike maakorraldustöödega.

6. Maakorraldustööd kinnistu jagamiseks

Peale võlaõigusliku lepingu sõlmimist tellib Transpordiamet kooskõlas riigihangete seadusega maakorraldustööd kinnistute jagamiseks.

7. Asjaõigusliku lepingu sõlmimine

Kui kinnistud on jagatud ja Maa-ameti katastribüroos registreeritud, sõlmitakse kinnistu omanikuga asjaõiguslik leping. Lepinguga toimub kinnistu jagamine, omandi üleandmine Eesti Vabariigile ja tasutakse ülejäänud 50% kokkulepitud müügihinnast.

Transpordiamet tasub kinnistu jagamisega seotud notariaalsete lepingute sõlmimise, kinnistu jagamise maakorraldustööde ja muud võimalikud tee ehitamiseks vajaliku äralõike Eesti Vabariigile omandamise menetlusega kaasnevad kulud.