



RK Grupp OÜ
info@rkmetsad.ee

Meie 15.01.2026 nr 8-3/25-106/17906-5

Pakkumine Piirinurga kinnisasja omandamiseks

Transpordiamet alustas 20.10.2025 kirjaga nr 8-3/25-106/17906-1 kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (edaspidi *KAHOS*) alusel menetlust RK Grupp OÜ-le (registrikood 14073221) kuuluvast Piirinurga kinnisasjast (Võru maakond, Setomaa vald, Verhulitsa küla, kinnistu registriosa nr 2539038, katastriüksuse tunnus 73201:001:0738, pindalaga 14 310 m²) ligikaudu 4163 m² suuruse maaeralduse omandamiseks.

Äralõige on vajalik Roadplan OÜ poolt koostatud põhiprojekti nr 24045-1 „Riigitee 18178 Värskä-Ulitina tee „väikese saapa“ ümbersõit“ elluviimiseks.

KAHOS § 10 lg 1 ütleb, et kui omandatakse vaid kinnisasja osa ja kinnisasi seetõttu tükeldatakse või kaotab väärtust selliselt, et selle ühte või mitut osa ei saa enam otstarbekalt kasutada, on kinnisasja omanikul õigus nõuda kogu kinnisasja või selle osa omandamist.

21.10.2025 kirjas teavitasite, et soovite müüa riigile Piirinurga kinnisasja tervikuna, kuna tegemist on väikese maatükiga ning tee-ehituse järgselt ei oleks kinnisasi enam metsamajanduslikult mõistliku suurusega. Arvestades, et äralõikest allesjääv osa paikneb maastikuliselt keerulistes oludes (suur kõrguste vahe), on Transpordiamet nõus omandama Piirinurga kinnisasja äralõikest alles jääva osa, vastavalt KAHOS § 10 lg-le 1.

KAHOS § 11 lg 6 kohaselt määratakse tasu alates 100-eurosest väärtusest kümne euro täpsusega, täiendavad hüvitised ümardatakse ühe euro täpsusega. Tuginedes Pindi Kinnisvara OÜ poolt koostatud hindamisaruandele nr 251126-104-64475 on Piirinurga kinnisasjast tehtava äralõike ja alles jääva maa-ala väärtused järgmised:

- 1) äralõige suurusega 4163 m² – tasu maa eest ilma kasvava metsata 1207,27 eurot (0,29 eur/m²) ehk ümardatult 1210 eurot. Tasu kasvava metsa eest (harilik väärtus) on 8826,37 eurot ehk ümardatult 8830 eurot. Kui omandatakse ka äralõikest allesjääv kinnisasja osa ligikaudse pindalaga 10 147 m², siis kaasnevat kahju ei esine. Samuti puudub saamata jäänud tulu.
- 2) äralõikest allesjääv osa suurusega 10 147 m² – tasu maa eest ilma kasvava metsata 2942,63 eurot (0,29 eur/m²) ehk ümardatult 2940 eurot. Tasu kasvava metsa eest (harilik väärtus)

on 12 270,81 eurot ehk ümardatult 12 270 eurot. Kaasnevad kahju ja saamata jäävat tulu ei esine.

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 20% 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. Vastavalt KAHOS § 15 lg-le 2 makstakse motivatsioonitasu iga omandatava kinnisasja kohta vaid osa eest, mis on vajalik avalikes huvides. **Kui kinnisasi omandatakse avalikust huvist suuremas ulatuses, siis motivatsioonitasu selle osa eest ei maksta.**

Samuti lisandub eelnimetatud summadele ühekordne hüvitis asjaajamisega seotud kulude eest vastavalt KAHOS §-le 17.

Tulenevalt eelnevast ja tuginedes KAHOS § 11 lõikele 6 esitame pakkumise omandada RK Grupp OÜ-le kuuluvast Piirinurga kinnisasjast äralõike ning äralõikest allesjääv kinnisasja osa tasudes alljärgnevalt:

**äralõike eest makstav tasu (ilma kasvava metsata) – 1210 eurot (0,29 eur/m²);
tasu äralõikel kasvava metsa eest – 8830 eurot;
motivatsioonitasu – 2008 eurot;
täiendav hüvitis asjaajamisega kaasnevate kulude eest – 200 eurot;**

**äralõikest allesjääva osa eest makstav tasu (ilma kasvava metsata) – 2940 eurot (0,29 eur/m²);
tasu kasvava metsa eest – 12 270 eurot.**

Pakkumus kokku 27 458 eurot.

Pakkumine on tehtud arvestusega, et müüte maa riigile koos seal kasvava puitmaterjaliga. Kui soovite äralõikele jäävat puitmaterjali ise realiseerida, siis andke palun sellest märku, et saaksime pakkumist korrigeerida.

Tasuga mittenõustumisel on Teil õigus esitada omapoolne võrdlevale hindamisaruandele tuginev pakkumus, mis vastaks KAHOS-es toodud tingimustele, misjärel asume läbi rääkima. Hinnangu koostamise korral lähtutakse tasu arvestamisel hinnangu tulemusest, millele lisandub motivatsioonitasu vastavalt KAHOS § 15 lg-le 3 ning hüvitis asjaajamisega seotud kulude eest vastavalt KAHOS §-le 17.

Kui Te ei esita nimetatud pakkumuse kohta nõusolekut, on võimalik otsustada kinnisasja sundvõõrandamine. Kui kinnisasja (osa) omandamine ei toimu kokkuleppel, ei ole kinnisasja omanikul õigust KAHOS §-s 15 toodud motivatsioonitasule.

Palume Teie kirjalikku nõustumust või vastuväiteid esitatud pakkumise osas hiljemalt 26.01.2026.

Menetluse läbiviija kontaktid: Riin Kodu, tel. 5982 2504, Riin.Kodu@transpordiamet.ee.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Sülvi Seppel-Hüvonen
juhataja
maade osakond

Lisa: Piirinurga kinnisasja hindamisaruanne

Riin Kodu
59822504, Riin.Kodu@transpordiamet.ee