



TRANSPORDIAMET

Martin Veermäe
Ingka Investments Estonia OÜ
ingka.investments.ee@ingka.com

Meie 27.01.2026 nr 8-3/25-106/17903-4

Muudetud pakkumine Küti kinnisasja omandamiseks

Austatud hr Veermäe

Transpordiamet alustas 20.10.2025 kirjaga nr 8-3/25-106/17903-1 kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (edaspidi *KAHOS*) alusel menetlust Ingka Investments Estonia OÜ (registrikood 10816234) omandis olevast **Küti kinnisasjast** (Võru maakond, Setomaa vald, Verhulitsa küla, kinnistu registriosa nr 2598538, katastriüksuse tunnus 73201:001:0709, pindalaga 6189 m²) ligikaudu **803 m²** suuruse maaeralduse omandamiseks.

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

Transpordiameti 13.01.2026 kirjaga nr 8-3/25-106/17903-2 tehti Teile kiirmenetluse pakkumine Küti kinnisasja osa riigile müümiseks, kuna tellitud hindamisakti kohaselt oleks tulnud pakutav hind madalam kui kiirmenetluse pakkumine ja Transpordiametil ei olnud võimalik seda hindamise tellimise eelselt ette näha.

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.

Hinnapakkumise järgselt võtsite Transpordiametiga telefoni teel ühendust ning tegite ettepaneku müüa riigile Küti kinnisasi tervikuna, arvestades kinnisasja väikest pindala ja seda, et maatüki killustamine ei ole nii väikese tüki puhul Teile hinnangul mõistlik. Sama ettepaneku saatsite ka 19.01.2026 e-kirja teel. Arvestades Küti kinnisasja väikest pindala ja seda, et äralõike võõrandamine muudaks allesjääva osa ebamõistlikult väikeseks, on Transpordiamet nõus omandama ka ülejäänud 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 251126-104-64476 on Küti kinnisasjast tehtava äralõike väärtuseks 313,17 eurot (0,39 eur/m²) ehk ümardatult 310 eurot ja äralõikest alles jääva 5386 m² suuruse osa väärtuseks 2100,54 eurot (0,39 eur/m²) ehk ümardatult 2100 eurot. Kaasnevat 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 Ingka Investments Estonia OÜ-le kuuluvast Küti kinnisasjast äralõige ning äralõikest allesjääv kinnisasja osa tasudes alljärgnevalt:

äralõike eest makstav tasu – 310 eurot (0,39 eur/m²);
motivatsioonitasu – 1655 eurot;
täiendav hüvitis asjaajamisega kaasnevate kulude eest – 200 eurot;
äralõikest allesjääva osa eest makstav tasu – 2100 eurot (0,39 eur/m²);

Pakkumus kokku 4265 eurot.

Tasuga mitterõustumisel 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 03.02.2026.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Sülvi Seppel-Hüvonen
juhataja
maade osakond

Lisa: Küti kinnisasja hindamisaruanne

Riin Kodu
59822504, Riin.Kodu@transpordiamet.ee