



Priimo Mets OÜ
priimo.mets@priimo.ee

Meie 17.03.2026 nr 8-3/25-086/17219-2

Pakkumus Pipra ja Maistemetsa kinnisasjast maaeralduse omandamiseks

Transpordiamet soovib omandada Teile kuuluvast kinnisasjast maaeralduse 4 Tallinn – Pärnu – Ikla km 78,8-99,0 asuva Konuvere – Pärnu-Jaagupi lõigu 2+2 sõidurajaga I klassi maanteeks ehitamiseks, et tõsta liiklusohutuse taset ja sõidumugavust ning parandada katendi kandevõimet. Transpordiameti tellimusel on Skepast&Puhkim OÜ (registrikood 11255795) poolt koostatud eelprojekt nr MA11069 „Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn – Pärnu – Ikla km 78,8 – 99,0 Konuvere - Pärnu-Jaagupi lõik“, mille koostamisel on aluseks võetud Transpordiameti projekteerimise üksuse juhataja 23.11.2022 korraldus 1.1-3/22/873 „Projekteerimistingimuste andmine riigitee 4 Tallinn – Pärnu – Ikla km 78,8-99,0 asuva Konuvere – Pärnu-Jaagupi lõigu I klassi maantee eelprojekti koostamiseks ja Maanteeameti 04.07.2019. a korralduse nr 1-3/19/118 kehtetuks tunnistamine“ ja kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) alusel.

Nimetatud projekti realiseerimiseks on vajalik Eesti Vabariigile Transpordiameti kaudu võõrandada:

1. Teile kuuluvast **Pipra kinnisasjast** (koha aadressiga Rapla maakond, Märjamaa vald, Päärdu küla, kinnistu registriosa nr 1472837, katastritunnus 88402:001:0295, pindalaga 142020 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%), äralõige ligikaudse pindalaga **2849 m²**.

Tuginedes Kinnisvaraekspert OÜ poolt koostatud hindamisaruandele nr 2601-10675-01/AT on teie kinnisasja äralõike hüvitusväärtuseks **911,68 eurot** (0,32 eurot/m²).

Juhul kui jagatava kinnisasja maakorraldusliku jagamise käigus selgub, et omandatava äralõike pindala on kas suurem või väiksem kui 2849 m², suurendatakse või vähendatakse vastavalt kinnisasja osa eest makstavat tasu arvestusega 0,32 eurot/m².

2. teile kuuluvast **Maistemetsa kinnisasjast** (koha aadressiga Rapla maakond, Märjamaa vald, Päärdu küla, kinnistu registriosa nr 179737, katastritunnus 88402:001:0293, pindalaga 48485 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%), äralõige ligikaudse pindalaga **5506 m²**.

Tuginedes Kinnisvaraekspert OÜ poolt koostatud hindamisaruandele nr 2601-10675-04/AT on teie kinnisasja äralõike hüvitusväärtuseks **1651,80 eurot** (0,30 eurot/m²).

Juhul kui jagatava kinnisasja maakorraldusliku jagamise käigus selgub, et omandatava äralõike pindala on kas suurem või väiksem kui 5506 m², suurendatakse või vähendatakse vastavalt kinnisasja osa eest makstavat tasu arvestusega 0,30 eurot/m².

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.

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

Tulenevalt eelnevast ja tuginedes KAHOS § 11 lg 6 esitame pakkumuse omandada äralõige teile kuuluvast **Pipra kinnisasjast** tasudes teile alljärgnevalt:

maa eest makstav tasu – 911,68 eurot (0,32 eurot/m²) ehk 910 eurot;
tasu kasvava metsa eest- 523 eurot;
saamata jääv tulu- 354 eurot;
motivatsioonitasu – 1673 eurot;
täiendav hüvitis asjaajamisega kaasnevate kulude eest - 203 eurot.

Teile kuuluvast **Maistemetsa kinnisasjast** tasudes teile alljärgnevalt:

maa eest makstav tasu – 1651,80 eurot (0,30 eurot/m²) ehk 1650 eurot;
tasu kasvava metsa eest- 445 eurot;
saamata jääv tulu- 1856 eurot;
motivatsioonitasu – 1673 eurot;
täiendav hüvitis asjaajamisega kaasnevate kulude eest - 203 eurot.

Nimetatud tasudest 50% tasutakse kinnisasja võõrandajale võlaõigusliku müügilepingu sõlmimisel ja 50% asjaõiguslepingu sõlmimisel.

Tasuga mittenõustumisel on Teil õigus esitada omapoolne võrdlevale hindamisaruandele tuginev pakkumine, mis vastaks KAHOSes 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 teiepoolset nõustumust või vastuväiteid esitatud pakkumuse osas 10 päeva jooksul alates kirja kätte saamisest.

Menetluse läbiviija kontaktid: Tauno Seepter, Teelise 4 Tallinn, 52 92 709,
tauno.seepter@transpordiamet.ee

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Tauno Seepter
maade projektijuht

Lisa: Hindamisaruanded

Tauno Seepter
5292709, Tauno.Seepter@transpordiamet.ee