



TRANSPORDIAMET

Lehar Lindre
Toftani Metsanduse OÜ
lehar.lindre@agrofond.ee

Meie 20.10.2025 nr 8-3/25-106/17908-1

Teade Kopli kinnisasja omandamise menetluse algatamise kohta

Austatud hr Lindre

Transpordiamet teavitab Teid menetluse algatamisest maa omandamiseks avalikes huvides, mille põhjuseks on riigitee 18178 Värskä-Ulitina tee „väikese saapa“ ümbersõidu põhiprojekti elluviimine.

Transpordiameti tellimusel on Roadplan OÜ koostanud põhiprojekti, töö nr 24045-1 „Riigitee 18178 Värskä-Ulitina tee „väikese saapa“ ümbersõit“. Nimetatud projekti realiseerimiseks on vaja Eesti Vabariigile Transpordiameti kaudu omandada Toftani Metsanduse OÜ-le (registrikood 10828823) kuuluvast **Kopli kinnisasjast** (Võru maakond, Setomaa vald, Lutepää küla, kinnistu registriosa nr 1454238, katastriüksuse tunnus 93401:005:0145, pindalaga 4359 m²), **äralõiked ligikaudsete pindaladega 2562 m² ja 183 m²** (vastavalt krundijaotuskava joonisele).

Projektlahendus on koostatud vastavalt Transpordiameti planeerimise osakonna projekteerimise üksuse juhataja 30.05.2025 korraldusele nr 1.1-3/25/400 „Projekteerimistingimuste andmine riigitee 18178 Värskä-Ulitina tee „väikese saapa“ ümbersõidu ehitusprojekti koostamiseks“, millega on Teil võimalik soovi korral tutvuda Transpordiametis eelneval kokkuleppel.

Transpordiamet omandab riigiteede ehitamiseks vajalikku maad kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (edaspidi *KAHOS*) alusel. KAHOS § 4 lg 1 p 7 kohaselt on lubatud kinnisasja omandada riigitee, kohaliku tee, avaliku raudtee taristu ja teenindusrajatise ning avaliku väljaku ehitamiseks.

Pärast kinnisasja omandamise menetluse teate kättetoimetamist võib omandatava kinnisasja olulisi osi ja päraldisi kinnisasjalt eemaldada ainult menetluse läbiviija loal (KAHOS § 8 lg 1). Pärast kinnisasja omandamise menetluse teate kättetoimetamist võetud kohustusi, nendest saamata jäävat tulu ega kinnisasjale tehtud parendusi ei hüvitata (KAHOS § 8 lg 2).

KAHOS § 10 lõike 4 alusel on menetluse läbiviijal (Transpordiametil) õigus kinnisasja omaniku eest teha kõiki kinnisasja jagamisega seotud toiminguid ja esitada avaldusi. Eeltoodust tulenevalt teavitame, et Transpordiamet alustab kinnisasja jagamisega seotud toimingutega lähiajal ning tellib maakorraldustoimingute läbiviijalt (maamõõtja) kinnisasja jagamise vastavalt kirjale lisatud krundijaotuskavale. Maakorraldustoiminguid läbi viiv isik saadab välja kutse piiri kindlakstegemisele ja kättenäitamisele. Piiride maastikul kätte näitamisele ilmumata jätmise või seisukoha esitamata jätmise korral loetakse piirimärkide asukohad ja nende alalhoiu kohustus Teie poolt kooskõlastatuks ja Teile teatavaks tehtuks antud tähtkirjaga ja märkusteta (Maakatastriseadus § 17). Kõik kinnisasja jagamisega kaasnevad kulud tasub Transpordiamet.

Palume Teil 10 päeva jooksul alates käesoleva kirja kättesaamisest kirjalikult teavitada menetluse läbiviijat kinnisasjaga seotud kolmanda isiku õigusest, mida ei kanta või ei ole kantud kinnistusraamatusse, sealhulgas kehtivast üüri- või rendilepingust tulenevast kasutusõigusest. Juhime tähelepanu, et kinnistu omanik on kohustatud hiljemalt asjaõiguslepingu (maa ostu-müügilepingu) sõlmimise ajaks lõpetama kehtiva üüri- või rendilepingu võõrandatava kinnistuosa suhtes. Samuti palume esitada arvelduskonto andmed, kuhu soovitakse tasu ja hüvitise maksmist.

Projekteerimistingimuste menetluse käigus on Toftan Metsanduse OÜ esindaja avaldanud soovi müüa riigile kogu Kopli kinnisasi, kuna tegemist on väikese maatükiga ning tee-ehituse järgselt ei ole kinnisasi enam metsamajanduslikult mõistliku suurusega. Transpordiamet lubas ettepanekut kaaluda. 20.10.2025 Transpordiametile saadetud e-kirjas teavitasite, et soovite kogu kinnisasja võõrandada läbi maadevahetuse.

KAHOS § 11 lg 3 ütleb, et tasu makstakse rahas, kui pooled ei lepi kokku teisiti. KAHOS § 22 näeb ette võimaluse pakkuda omandamise eesmärgist ja olukorrast tulenevalt kinnisasja vahetamist. Arvestades Kopli kinnisasja väikest pindala ja seda, et kinnisasja kõrval ega läheduses ei paikne riigimaid, mis oleksid sarnaste parameetritega ning Saatse saapa projekti realiseerimise kiireloomulisust, siis antud kontekstis ei pea me kinnisasjade vahetamist põhjendatuks. Küll aga arvestades kinnisasja pindala ja äraloigete kogusuurust ning asjaolu, et allesjääv kinnisasja osa paikneb maastikuliselt keerulistes oludes, on Transpordiamet nõus omandama kogu Kopli kinnisasja raha eest.

Kinnisasja omanikule makstakse raha eest omandamise menetluses kokkuleppe saavutamise eest täiendavat hüvitist ehk motivatsioonitasu. Vastavalt KAHOS § 15 lõikele 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.

Pärast Teie vastust või 10 päeva möödudes alates käesoleva teate Teile edastamisest tellib Transpordiamet riigile omandatavate maa-alade väärtuse väljaselgitamiseks hindamisaruande maa hindamise seaduse § 4 lõike 1 kohast tegevuslitsentsi omavalt ettevõttelt.

Transpordiamet teeb edasise menetluse käigus Teile pakkumuse, määrates tähtaja pakkumusega nõustumiseks või vastuväidete esitamiseks. Kui nõustute esitatud pakkumusega, otsustab Transpordiamet kinnisasja omandamise ning seejärel määrab kinnisasja omandamise lepingu sõlmimiseks tähtaja. Kui Te ei esita nimetatud pakkumuse kohta nõusolekut või vastuväiteid, on võimalik otsustada kinnisasja sundvõõrandamine.

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

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Riin Kodu
maade projektijuht
maade osakond

Lisad: 1. KAHOS menetluse selgitused
2. krundijaotuskava joonis

Riin Kodu
59822504, Riin.Kodu@transpordiamet.ee