



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

Meie 13.01.2026 nr 8-3/25-106/17903-2

Pakkumine Küti kinnisasjast maaeralduse omandamiseks

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 Värskä-Ulitina tee „väikese saapa“ ümbersõit“ elluviimiseks.

KAHOS § 11 lg 6 kohaselt määratakse tasu alates 1-eurosest väärtusest ühe euro täpsusega ja 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. Lisaks on hindaja välja toonud otseselt kaasneva varalise kahju summas 52,51 eurot ehk ümardatult 53 eurot.

Hindaja on välja toonud, et kuna antud juhul on tegemist maatükiga kus on teostatud lageraie ja noorendik on ebaühtlane ja ei ole jõudnud kõrgusesse, et oleks usaldusväärselt käsitletav kasvava metsa mudeli järgselt, on metsamaad käsitletud tervikuna, võrreldes maatükki samalaadsete maatükkidega, kus teostatud lageraie sarnasel ajaperioodil. Sellest tulenevalt tuleks hindamisakti põhjal tehtud hinnapakumine madalam kui kiirmenetluse korras tehtav pakkumine.

Vastavalt KAHOS § 23 lg-le 1 võib kinnisasja kiirmenetluse korras omandada, kui kinnisasja eeldatav väärtus on alla 0,3-kordse Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta (eelneva nelja kvartali) keskmise brutokuupalga määra. Tänapäevaks on selgunud, et omandatava kinnisasja osa väärtus jääb alla Statistikaameti poolt avaldatud 0,3 kordse viimase aasta (viimase nelja kvartali) brutokuupalga määra. Statistikaameti poolt avaldatud 0,3 kordse viimase aasta (viimase nelja kvartali) brutokuupalga määr 13.01.2026 seisuga on 620 eurot.

KAHOS § 23 lg 2 kohaselt on kinnisasja omandamise tasu kiirmenetluses võrdne 0,3-kordse Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta (eelneva nelja kvartali) keskmise

brutokuupalgaga.

Juhul, kui olete nõus kinnisasja osa võõrandamisega, makstakse Teile kui kinnisasja omanikule kinnisasja omandamise menetluses kokkuleppe saavutamise eest täiendavat hüvitist (edaspidi motivatsioonitasu). KAHOS § 15 lg 3 kohaselt on motivatsioonitasu on 20 protsenti 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.

Tulenevalt eelnevast esitame pakkumise omandada äralõige Teile kuuluvast Küti kinnisasjast tasudes alljärgnevalt:

kiirmenetluse tasu – 620 eurot ja

motivatsioonitasu – 1655 eurot,

kokku 2275 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 23.01.2026.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Riin Kodu

maade projektijuht

maade osakond

Lisa: Küti kinnisasja hindamisaruanne

Riin Kodu

59822504, Riin.Kodu@transpordiamet.ee