



Tava Mets OÜ
info@tavamets.ee

Meie 19.03.2026 nr 8-3/25-002/602-5

Uuendatud pakkumine Ringtee 20 kinnisasjast maaeralduse omandamiseks

Transpordiamet alustas 10.01.2025 kirjaga nr 8-3/25-002/602-1 kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (edaspidi *KAHOS*) alusel menetlust OÜ Tava Mets (registrikood 10320326) omandis olevast Ringtee 20 kinnisasjast (Põlva linn, Põlva vald, Põlva maakond, kinnistu registriosas nr 650938, katastriüksuse tunnus 62201:001:1871, pindalaga 39 535 m²) ligikaudu 1178 m² suuruse maaeralduse omandamiseks.

Äralõige on vajalik Roadplan OÜ poolt koostatud põhiprojekti nr 22036 „Riigitee nr 87 Põlva ringtee km 3,09-6,034 ja riigitee 90 Põlva-Karisilla km 0,15-0,4 Põlva linna ja Rosma küla vahelise lõigu jalgratta ja jalgte projekt“ elluviimiseks.

Transpordiameti 19.09.2025 kirjaga nr 8-3/25-002/602-2 tegime Teile pakkumise Ringtee 20 kinnisasjast äralõike omandamiseks tuginedes Arco Vara Kinnisvarabüroo OÜ poolt koostatud hindamisaruandele nr ARE-252138C.

23.09.2025 saadetud e-kirjas teavitasite, et soovite rahalise hüvitise asemel vahetusmaad Riigimetsa Majandamise Keskusele kuuluvast Tartu maakonnas Nõo vallas Vissi külas asuvast Elva metskond 40 kinnisasjast (katastritunnus 52801:001:1024). 07.10.2025 e-kirjaga selgitasime Teile, et soovitud vahetusmaa ei ole kasutusotstarbelt sarnane Teile kuuluva Ringtee 20 kinnisasjaga ega vasta KAHOS-es toodud vahetamise kriteeriumitele. Kuna Ringtee 20 kinnisasi piirneb mõlemalt poolt kohalikule omavalitsusele kuuluvate maadega, millel on üldplaneeringu järgi sarnane juhtotstarve, soovitasime kaaluda vahetusmaa moodustamise võimalust sealt või siis proovida leida mõni teine riigile kuuluv kinnisasi, millel oleks Teile kuuluva Ringtee 20 kinnisasjaga sarnane juhtotstarve ning mis asuks sarnases turupiirkonnas. 08.10.2025 e-kirjaga saatsite meile soovi saada vahetusmaad Maa- ja Ruumiametile (edaspidi MaRu) kuuluvast Tartu maakonnas Elva vallas Käärdis alevikus asuvast Kaseküla tn 8 kinnisasjast (katastritunnus 69401:001:0224).

22.10.2025 e-kirjaga selgitasime Teile täpsemalt vahetamise põhimõtteid ning tõime välja, et meie hinnangul oleks endiselt mõistlikum vahetusmaa moodustamist kaaluda Ringtee 20 kinnisasja kõrval asuvast kohalikule omavalitsusele kuuluvast maast, kuid Teie soovile vastu tulles pöördusime 27.10.2025 kirjaga nr 8-3/25-002/18239-1 MaRu poole saamaks põhimõtteline

seisukoht Kaseküla tn 8 kinnisasjast vahetusmaa moodustamise kohta.

MaRu viitas enda poolt antud tagasisides, et Transpordiameti poolt tellitud Ringtee 20 kinnisasja hindamisaruandes esinevad puudused, tuues eriti välja metsa hindamise osa. Sellest tulenevalt palusime Arco Vara Kinnisvarabüroo OÜ hindajal koostatud hinnang üle vaadata ning vajadusel korrigeerida. Hindaja kaasas uue alltöövõtja, kes koostas hinnangus metsahindamise osa ning tegi ka oma töös mõned väiksemad parandused. Sellest tulenevalt teeme Teile parandatud hindamisaruande alusel uue pakkumise.

KAHOS § 11 lg 6 kohaselt määratakse tasu alates 100-eurosest väärtusest kümne euro täpsusega, täiendavad hüvitised ümardatakse ühe euro täpsusega. Tuginedes Arco Vara Kinnisvarabüroo OÜ poolt koostatud hindamisaruande nr ARE-252138C (hindamisaruande kuupäev 17.03.2026) on Ringtee 20 kinnisasjast tehtava äralõike väärtuseks maa eest 4994,72 eurot (4,69 eur/m²) ehk ümardatult 4990 eurot ja kasvava metsa harilik väärtus 301,10 eurot ehk ümardatult 300 eurot. Lisaks on välja toodud saamata jääv tulu (kasvava metsa hüvitusväärtuse ja hariliku väärtuse vahe) 228,51 eurot ehk ümardatult 230 eurot.

Tänaseks on riigi poolt omandatav Ringtee 20 kinnisasja osa välja jagatud ning eraldi katastriüksusena moodustatud (87 Põlva ringtee L17, katastritunnus 62201:001:2379, pindala 1178 m²).

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 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 lõikele 6 esitame pakkumise omandada Teile kuuluvast Ringtee 20 kinnisasjast välja jagatud äralõige tasudes alljärgnevalt:

maa eest makstav tasu – 4990 eurot (4,69 eur/m²);
kasvava metsa harilik väärtus – 300 eurot;
saamata jääv tulu – 230 eurot;
motivatsioonitasu – 1673 eurot;
täiendav hüvitis asjaajamisega kaasnevate kulude eest – 203 eurot;
Pakkumus kokku 7396 eurot.

Kuigi olete avaldanud soovi saada rahalise hüvitise asemel vahetusmaad MaRu-le kuuluvast Kaseküla tn 8 kinnisasjast, siis edastame Teile käesoleva hinnapakumise, et oleks üheselt arusaadav, milline on riigi poolt pakutav hüvitis omandamise korral vastavalt parandatud hindamisaktile. Juhime ka veelkord tähelepanu, et KAHOS § 24 lg 2 kohaselt ei maksta kinnisasja vahetamisel motivatsioonitasu.

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 oleme saanud MaRu-lt tagasiside Kaseküla tn 8 kinnisasja vahetusmaaks sobivuse osas, anname sellest Teile teada.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Riin Kodu

maade projektijuht

maade osakond

Lisa: Ringtee 20 kinnisasja hindamisaruanne

Riin Kodu

59822504, Riin.Kodu@transpordiamet.ee