



TRANSPORDIAMET

Lehar Lindre
Pelsi Metsad OÜ
lehar.lindre@agrofond.ee

Meie 14.01.2026 nr 8-3/25-106/17908-4

Pakkumine Kopli kinnisasja omandamiseks

Austatud hr Lindre

Transpordiamet alustas 20.10.2025 kirjaga nr 8-3/25-106/17908-1 kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (edaspidi *KAHOS*) alusel menetlust 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) ligikaudu **2562 m² ja 183 m²** suuruste maaeralduste omandamiseks.

Äralõiked on vajalikud Roadplan OÜ poolt koostatud põhiprojekti nr 24045-1 „Riigitee 18178 Värskä-Ulitina tee „väikese saapa“ ümbersõit“ elluviimiseks.

27.11.2025 on Kopli kinnistu omanikuna kinnistusraamatusse kantud Pelsi Metsad OÜ (registrikood 17177843). 05.12.2025 e-kirjas teavitatakse, et Toftani Metsanduse OÜ ühines ettevõttega Pelsi Metsad OÜ. Sellega seoses läksid Pelsi Metsad OÜ-le üle kõik Toftani Metsanduse OÜ õigused ja kohustused.

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.

Projekteerimistingimuste menetluse käigus avaldas Toftani Metsanduse OÜ esindaja soovi müüa riigile kogu Kopli kinnisasi, kuna tegemist on väikese maatükiga ning tee-ehituse järgselt ei oleks kinnisasi enam metsamajanduslikult mõistliku suurusega. Transpordiameti 20.10.2025 kirjas andsime Teile teada, et arvestades Kopli kinnisasja pindala ja äralõigete kogusuurust ning asjaolu, et allesjään kinnisasja osa paikneb maastikuliselt keerulistes oludes, on Transpordiamet nõus omandama ka Kopli kinnisasja äralõigetest alles jääva osa, vastavalt KAHOS § 10 lg-le 1.

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 251126-104-64474 on Kopli kinnisasjast tehtavate äralõigete ja alles jääva maa-ala väärtused järgmised:

- 1) äralõige suurusega 2562 m² - tasu maa eest ilma kasvava metsata 742,98 eurot (0,29 eur/m²) ehk ümardatult 740 eurot. Tasu kasvava metsa eest (harilik väärtus) on 41,27 eurot ehk ümardatult 41 eurot ning saamata jääv tulu on 245,22 eurot ehk ümardatult 250 eurot. Kui omandatakse ka äralõigetest allesjääv kinnisasja osa ligikaudse pindalaga 1614 m², siis kaasnevat kahju ei esine.
- 2) äralõige suurusega 183 m² – tasu maa eest ilma kasvava metsata 53,07 eurot (0,29 eur/m²) ehk ümardatult 53 eurot. Kaasnevat kahju ja saamata jäävat tulu ei esine.
- 3) äralõigetest allesjääv osa suurusega 1614 m² – tasu maa eest ilma kasvava metsata 468,06 eurot (0,29 eur/m²) ehk ümardatult 470 eurot. Tasu kasvava metsa eest (harilik väärtus) on 907,38 eurot ehk ümardatult 910 eurot. Kaasnevat kahju ja saamata jäävat tulu ei esine.

Varasemas kirjas olete avaldanud soovi saada rahalise hüvitise asemel vahetusmaad Riigimetsa Majandamise Keskusele (edaspidi RMK) kuuluvast Elva metskond 14 kinnisasjast (katastritunnus 28201:009:0453). Pöördusime selles osas RMK poole ning saime sealt vastuseks, et RMK ei ole nõus sellest tükist vahetusmaad andma, kuna tegemist on majandusmetsaga, mida RMK vajab põhimäärusest tulenevate ülesannete täitmiseks. Andsime selle info ka Teile edasi 30.12.2025 e-kirja teel. Sellest tulenevalt jätkame menetlust raha eest omandades.

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 lõikele 6 esitame pakkumise omandada Teile kuuluvast Kopli kinnisasjast äralõiked ning äralõigetest allesjääv kinnisasja osa tasudes alljärgnevalt:

1) Äralõige suurusega 2562 m²:

- maa eest makstav tasu (ilma puitmaterjalita) – 740 eurot (0,29 eur/m²);
- tasu äralõikel kasvava metsa eest – 41 eurot;
- saamata jääv tulu – 250 eurot.

2) äralõige suurusega 183 m²:

- maa eest makstav tasu – 53 eurot (0,29 eur/m²).

motivatsioonitasu – 1655 eurot;

täiendav hüvitis asjaajamisega kaasnevate kulude eest – 200 eurot;

3) äralõigetest alles jääv osa suurusega 1614 m², (KAHOS § 10 lg 1 alusel):

- maa eest makstav tasu (ilma puitmaterjalita) – 470 eurot (0,29 eur/m²);
- tasu kasvava metsa eest – 910 eurot.

Pakkumus kokku 4319 eurot.

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 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 25.01.2026.

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

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Riin Kodu
maade projektijuht
maade osakond

Lisa: Kopli kinnisasja hindamisaruanne

Riin Kodu
59822504, Riin.Kodu@transpordiamet.ee