



# KLIIMAMINISTEERIUM

## K Ä S K K I R I

Tallinn

03.02.2026 nr 1-2/26/40

Kinnisasja osaline avalikes huvides riigile  
omandamine (Tori vald, Nurme küla, Lille)

### 1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

Pärnu maavanema 01.10.2012 korraldusega nr 529 kehtestati Pärnu maakonnaplaneeringut täpsustav teemaplaneering „Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn—Pärnu—Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 92,0—170,0“. Transpordiamet kinnitas projekteerimistingimused 14.11.2024 korraldusega nr 1.1-3/24/845 „Projekteerimistingimuste andmine riigitee 4 Tallinn—Pärnu—Ikla km 98,4—108,5 asuva Libatse—Are teelõigu ehitusprojekti koostamiseks“ (teeprojekt). Transpordiameti tellimusel koostas Skepast & Puhkim OÜ „Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn—Pärnu—Ikla km 99,0—120,6 Libatse—Nurme lõigu rekonstrueerimise põhiprojekti“.

Teeprojekti eesmärk on Tori vallas asuva olemasoleva 1+1 sõidurajaga maanteelõigu liikluslahenduse vastavusse viimine teemaplaneeringuga kavandatud I klassi maanteele kiirusrežiimiga 120 km/h ning liiklusohutuse taseme tõstmine. Are-Nurme lõigu rekonstrueerimine sisaldab uute teerajatiste, teede (s.h Are õgvenduse), kogujateede ja kergliiklusteede rajamist, tee katendi ning muldkeha remonti (sh olemasolevad ristmikud, vete äravoolusüsteemid, liikluskorraldusvahendite asendamine jmt), et tõsta liiklusohutuse taset, sõidumugavust ja parandada katendi kandevõimet ning tehniliselt vajaliku teemaa määramist.

Teeprojekti kohaselt jääb Pärnu maakonnas Tori vallas Nurme külas asuva kinnistu registriosa nr 1514406 koosseisu kuuluv Lille kinnisasi, katastritunnusega 80901:001:0752, pindalaga 31,98 ha, sihtotstarbega tootmismaa 100%, osaliselt avalikult kasutatava riigitee ümberehituse alale. Projekti realiseerimiseks on vaja riigile omandada äralõige ligikaudse pindalaga 63 765 m<sup>2</sup>. Lille kinnisasja omanikuna on kinnistusraamatusse 27.09.1999 kantud Aktsiaselts Nurme Turvas (registrikood 10315153).

Kinnistusraamatu registriosa nr 1514406 kolmandas jaos on kanded tähtajatute isiklike kasutusõiguste kohta Elering AS (registrikood 11022625) kasuks ja Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks.

Transpordiamet alustas kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 4 lõike 1 punkti 7 alusel omandamise menetlust, teavitades 30.11.2023 kirjaga nr 8-3/23-131/24829-1 Lille kinnisasja omanikku kinnisasjast avalikuks kasutamiseks vajaliku tee ehituseks äralõike tegemiseks ligikaudse pindalaga 63 765 m<sup>2</sup>. Samas kirjas paluti teada anda ka kehtivast üüri- või rendilepingust tulenevast kasutusõigusest. Kinnisasja omaniku seaduslik esindaja Marko Kulman vastas 03.05.2024 e-kirja teel, et soovib äralõike eest piirnevast kinnisasjast Halinga metskond 39

(valitseja Kliimaministeerium, volitatud asutuseks on Riigimetsa Majandamise Keskus (RMK)) maad vastu, kuna see tagaks ettevõttele tootmisettevõtte jatkusuutlikkuse ja tulevikus ka laienemise võimaluse. Transpordiamet selgitas välja koostöös RMK, Maa-ameti ja kohaliku omavalitsusega, et riiklikku maakorraldust ei saa läbi viia, kuna tekib vastuolu kohaliku omavalitsuse üldplaneeringuga.

Lille kinnisasja väärtuse väljaselgitamiseks tellis Transpordiamet eksperthinnangu ja esitas 03.05.2024 kirjaga nr 8-3/23-131/24829-2 omanikule Kinnisvaraekspert OÜ 26.04.2024 hindamisaruande nr 2404-9928-39/TRK alusel pakkumuse ASile Nurme Turvas kuuluva Lille kinnisasja äralõike omandamiseks. Lille kinnisasja äralõike parimaks kasutuseks on tootmismaa. Kuna Pärnu linna vahetus läheduses oli toimunud suhteliselt vähe müügitehinguid äri- ja tootmismaaga, siis ei olnud võimalik leida hinnatavale varale sarnaseid maaüksuseid võrdlustehinguteks. Seetõttu hinnati Lille kinnisasja äralõiget, kui hoonestamata elumumaad, mis on sarnane vara. Lille kinnisasja osa ligikaudse pindalaga 63 765 m<sup>2</sup> omandamise hind oli kokku 216 716 eurot. Pakkumus sisaldas äralõike maa eest makstavat tasu 180 450 eurot (KAHOS § 11 lõike 6 kohaselt ümardatult, 2,83 eurot/m<sup>2</sup>), KAHOS § 15 lõike 3 alusel motivatsioonitasu summas 36 090 eurot ning ühekordset hüvitist asjaajamisega seotud kulude eest summas 176 eurot. Kirjas selgitati omanikule, et juhul, kui Lille kinnisasja maakorraldusliku jagamise käigus selgub, et omandatava äralõike pindala on kas suurem või väiksem kui 63 765 m<sup>2</sup>, siis suurendatakse või vähendatakse vastavalt kinnisasja osa eest makstavat tasu ja motivatsioonitasu ruutmeetri väärtuse järgi.

Samas piirkonnas asus kinnistu omanik, kellega oli Transpordiametil sama projekti raames läbirääkimised. Viidatud omanik vaidlustas tema kinnisasja suhtes Kinnisvaraekspert OÜ poolt tehtud eksperthinnangus võrdlusobjektid (hoonestamata elumumaad). Kuna Lille kinnistu suhtes oli pakkumus juba esitatud, edastas Transpordiamet tagasiside ka Kinnisvaraekspert OÜ hindajale. Kinnisvaraekspert OÜ hindaja Triinu Kroon nõustus esitatud vaidlusega ning vaatas uuesti üle nii Lille kinnisasja hinnangu, kui ka teised hinnangud, mis olid juba samas piirkonnas tehtud. Lähtudes eeltoodust muudeti võrdlusobjektide valikut (hoonestamata äri- ja tootmismaa ning maatulundusmaa sihtotstarbega potentsiaalse äri- ja tootmismaad) ja seda ka Lille eksperthinnangus 2404-9928-39/TRK (uus eksperthinnangu kuupäev 03.07.2024). Uue eksperthinnangu järgi sai äralõike hüvitusväärtuseks 291 255 eurot (4,57 eurot/m<sup>2</sup>), esialgses Lille kinnisasja eksperthinnangus oli see 156 781 eurot (2,46 eurot/m<sup>2</sup>).

Täiendavate läbirääkimiste järel selgus, et kinnisasjade vahetamine ei olnud teostatav ja omaniku esindaja võttis 13.12.2024 Transpordiameti 03.05.2024 pakkumuse nr 8-3/23-131/24829-2 vastu (e-kiri 13.12.2024). See pakkumus oli tehtud esialgse hinnangu (ekspert hinnangu kuupäev 26.04.2024, hüvitusväärtusega 156 781 eurot (2,46 eurot/m<sup>2</sup>) põhjal, sest Transpordiamet ei olnud edastanud uut täiendatud pakkumist.

Pärast maaomaniku pakkumisega nõustumist esitas Transpordiamet 27.12.2024 Kliimaministeeriumile taotluse nr 8-3/23-131/24829-10, et minister otsustaks Lille kinnisasja omandamise. Taotlusega esitati esialgne eksperthinnang (kuupäev 26.04.2024). Ministeerium juhtis tähelepanu asjaolule, et esitatud eksperthinnangus ei ole võrdlusobjektid õiglased (ekspert hinnangus oli välja toodud võrdlusobjektiks hoonestamata elumumaad). Pärast ministeeriumi tähelepanekuid eksperthinnangule selgus, et Transpordiametil jäi esitamata juba olemasolev parandatud hinnang, kus võrdlusobjektid olid muudetud (ekspert hinnangu kuupäev 03.07.2024) ning esitas muudetud hindamisaruande. Järgneva menetluse käigus juhtis ministeerium tähelepanu, et Kinnisvaraekspert OÜ hindamisaruannet tuleb parandada ja täiendada ning tagastas Transpordiameti taotluse 28.05.2025 kirjaga nr 5-10/24/6257-2. Transpordiamet palus hindajal 03.06.2025 e-kirjaga hindamisaruannet täiendada ning hindaja esitas parandatud hinnangu 17.06.2025 e-kirjaga. Tulenevalt hinna muutusest aruannetes, mis on välja toodud eelnevates lõikudes ja maaomaniku esindaja vahetusest, esitas Transpordiamet menetluse käigus 19.06.2025 ASile Nurme Turvas uue pakkumise nr 8-3/23-131/24829-12. Pakkumuses esitati, et äralõige omandada Lille kinnisasjast, tasudes maaomanikule järgmiselt: maa eest makstav tasu

291 406,05 eurot (4,57 eurot/m<sup>2</sup>) ehk 291 410 eurot; motivatsioonitasu 58 282 eurot; täiendav hüvitis asjaajamisega kaasnevate kulude eest 192 eurot. Kokku 349 884 eurot. Maaomaniku esindaja võttis Transpordiameti 19.06.2025 pakkumise nr 8-3/23-131/24829-12 vastu (e-kiri 16.07.2025).

Transpordiamet esitas 23.09.2025 Kliimaministeeriumile uue täiendatud taotlusega nr 8-3/23-131/24829-13 Kinnisvaraekspert OÜ hinnangu 2404-9928-39/TRK (muudetud 17.06.2025) ja palus ministril otsustada Lille kinnisasja omandamine. 17.06.2025 on hinnangus täiendatud punkte 2.2, 2.3, 4.2, 4.3, 4.4 ja 4.5. Tegemist ei olnud hindamistulemust mõjutavate muudatustega, vaid täiendavate kirjelduste ja selgituste lisamisega.

Järgnevalt korraldab Transpordiamet kinnisasja jagamise, mille tulemusel moodustatavad katastriüksused kantakse maakatastrisse järgmiselt:

- 1) riigile omandatav ca 63 765 m<sup>2</sup> suurune äralõige,
- 2) omanikule alles jääv ca 256 051 m<sup>2</sup> suurune maaüksus.

Maakorraldusliku jagamise käigus pindalad täpsustuvad.

KAHOS § 27 lõigete 1 ja 6 kohaselt, kui kinnisasja omanik nõustub menetluse läbiviija pakkumusega, esitab ta nõusoleku, mille alusel kinnisasja omandamise otsustaja otsustab kinnisasja omandamise raha eest ja määrab kinnisasja omandamise lepingu sõlmimiseks tähtaja. Tähtaeg võib olla kuni kaks kuud kinnisasja omandamise otsuse kättesaamisest arvates. Põhjendatud juhul võib kinnisasja omandamise otsustaja nimetatud tähtaega pikendada. Kuivõrd kinnisasjast osa omandamisega kaasnevad täiendavalt kinnisasja maakorralduslikud jagamistööd, on mõistlik määrata kinnisasja osa omandamise lepingu sõlmimise tähtajaks kaheksateist (18) kuud Lille kinnisasja osalise avalikes huvides riigile omandamine otsuse kättesaamisest arvates. Arvestades asjaolu, et kinnisasja omandamise menetlus on aegkriitiline, kuna töövõtja ootab tööde alustamist ning käesolevaks hetkeks on teada, et tee ehituse alguseks ei jõua Lille kinnisasja osa välja jagada, sõlmib riik Lille kinnisasja osas esialgu Lille kinnistu jagamise tulemusena tekkiva kinnistu võlaõigusliku müügilepingu ning nimetatud kinnisasja registriosa kolmandasse jakku kantakse riigi kasuks omandamist tagav eelmärge ning antakse juba üle Lille kinnisasja osa otsene valdus, mille tulemusel saab töövõtja tööd alustada. Lille kinnisasja osas sõlmitakse asjaõigusleping kahe kuu jooksul arvates katastrimõõdistamise läbiviimisest ning kinnistu jagamise kannete registreerimisest maakatastris ja kinnistusraamatus. Võlaõigusliku müügilepingu sõlmimisel makstakse välja pool kinnisasja tasust ning ülejäänud osa tasust ja lisanduvad motivatsioonitasu ning täiendav hüvitis asjaajamise eest, tasutakse asjaõiguslepingu sõlmimisel. Kuna katastrimõõdistamise käigus võivad jagamisel tekkivate katastriüksuste pindalad täpsustuda, siis vajadusel täpsustatakse nii kinnisasja tasu, kui ka motivatsioonitasu jagamise tulemusel tekkiva katastriüksuse pindala alusel, enne asjaõiguslepingu sõlmimist.

Kinnisasja omanikule makstav täpsustunud hüvitis menetluses osalemisega kaasneva asjaajamise eest on 200 eurot, mis vastab Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta (oktoober 2024 – september 2025) keskmisele brutotunnipalgale 16 tunni eest.

Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) andis nõusoleku kinnistusraamatus registriosa number 1514406 all kantud kinnistu jagamiseks selliselt, et kinnistu kolmandasse jakku kantud isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ kasuks jääb koormama kinnistu jagamisel tekkivat kinnistut (63 765 m<sup>2</sup> suurust äralõiget).

Elering AS (registrikood 11022625) annab digiallkirjastatud nõusoleku kinnistusraamatus registriosa number 1514406 all kantud kinnistu jagamise asjaõiguslepingu sõlmimisel selliselt, et kinnistu kolmandasse jakku kantud isiklik kasutusõigus Elering AS kasuks ei jää koormama kinnistu jagamisel tekkivat kinnistut (63 765 m<sup>2</sup> suurust äralõiget).

Lille kinnisasja osa omandamisega seotud kulud kannab Transpordiamet.

## 2. OTSUS

Tulenevalt eeltoodust ja KAHOS § 3 lõike 1 punkti 1, § 4 lõike 1 punkti 7, § 15 lõike 3, § 17 lõike 1 § 27 lõigete 1 ja 6 ning riigivaraseaduse § 7 lõike 1 alusel:

- 2.1. Omandada riigile AS Nurme Turvas (registrikood 10315153) omandis oleva Pärnu maakonnas Tori vallas Nurme külas asuva kinnistu registriosa nr 1514406 koosseisu kuuluva Lille kinnisasja, katastritunnusega 80901:001:0752, pindalaga 31,98 ha, sihtotstarbega tootmismaa 100%, osa ligikaudse pindalaga 63 765 m<sup>2</sup>.
- 2.2. Tasuda punktis 2.1 nimetatud kinnisasjast osa omandamise eest omanikule alljärgnevad summad:
  - 2.2.1 ligikaudu 63 765 m<sup>2</sup> suuruse äralõike eest tasu summas 291 406,05 eurot (4,57 eurot/m<sup>2</sup>) ehk 291 410 eurot;
  - 2.2.2 motivatsioonitasu summas 58 282 eurot;
  - 2.2.3 täiendav hüvitis asjaajamisega kaasnevate kulude eest Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta keskmisele brutotunnipalgale 16 tunni eest vastavas summas 200 eurot.
- 2.3 Juhul, kui punktis 2.1 toodud kinnisasja maakorraldusliku jagamise käigus selgub, et omandatava äralõike pindala on kas suurem või väiksem, kui 63 765 m<sup>2</sup>, suurendada või vähendada (kooskõlas KAHOS § 11 lõikega 6) asjaõiguslepingu sõlmimisel vastavalt kinnisasja osa eest makstavat tasu ning motivatsioonitasu lähtudes käskkirja punktis 2.2.1 toodud ruutmeetri hinnast.
- 2.4 Tasuda kinnisasja osa riigile võõrandamise eest omanikule punktis 2.2 nimetatud tasudest 50% võlaõigusliku müügilepingu sõlmimisel ja ülejäänud osa tasuda pärast maakorralduslikku jagamist korrigeeritud pindaladega ja maakatastrisse kandmist asjaõiguslepingu sõlmimisel.
- 2.5 Transpordiametil sõlmida punktis 2.1 nimetatud kinnisasja osa omandamiseks võlaõiguslik müügileping ning kinnistamisavaldus võlaõiguslikust müügilepingust tuleneva kinnisomandi riigile üleandmise nõuet tagava eelmärke kinnistusraamatusse kandmiseks kahe kuu jooksul arvates käesoleva otsuse kättesaamisest ning asjaõigusleping sõlmida kahe kuu jooksul arvates kinnistu jagamise kannete tegemisest maakatastris ja kinnistusraamatus.
- 2.6 Transpordiametil korraldada kannate tegemine riigi kinnisvararegistris riigile vara omandamise ning Kliimaministeeriumi valitsemisele arvele võtmise kohta.

## 3. VAIDLUSTAMINE

Käskkirja peale võib esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus §-s 46 sätestatud tähtaja jooksul.

(allkirjastatud digitaalselt)  
Kuldar Leis  
taristuminister

Saata: Transpordiamet, AS Nurme Turvas