



RE: Pakkumine Ringtee 20 kinnisasjast maaeralduse omandamiseks

From Siim Vahtrus | Ellex <siim.vahtrus@ellex.legal>

Date Thu 7/9/2026 5:37 PM

To Siim Vahtrus | Ellex <siim.vahtrus@ellex.legal>

Saatja: Riin Kodu <Riin.Kodu@transpordiamet.ee>

Saatmisaeg: teisipäev, 16. juuni 2026 12:01

Adressaat: Valdo Hermann <valdo@tavamets.ee>

Teema: RE: Pakkumine Ringtee 20 kinnisasjast maaeralduse omandamiseks

Tere

Täna saadetud vastuskirja ja täiendavate küsimuste eest.

Mõistame, et see teema on keeruline ja pisut segadust tekitav ning kuna Teie poolt vahetuseks küsitud Kaseküla tn 8 kinnisasi kuulub Maa- ja Ruumiametile (MaRu), siis pidasime õigeks, et MaRu annab ise Teie küsimustele selgitused ja vastused. MaRu on maa ja ruumilooma kompetentsikeskus ning seega on kõige õigem küsida seaduse tõlgendust konkreetsetes kaasustes just nende käest. Edastan MaRu vastuskirja (manuses).

MaRu selgitustele tuginedes teeme veelkord ettepaneku jätkata menetlust rahalise hüvitise eest vastavalt 19.03.2026 kirjaga nr 8-3/25-002/602-5 saadetud uuendatud hinnapakumisele. Ootame Teie vastust **hiljemalt 26.06.2026**.

PS. Juhime tähelepanu, et kuna teeprojekti, mille tarbeks OÜ-le Tava Mets kuuluvast Ringtee 20 kinnisasjast äralõiget tarvis on, hakatakse juba sel suvel realiseerima, oleks vajalik menetlus lõpuni viia esimesel võimalusel.

Heade soovidega

Riin Kodu

maade projektijuht

maade osakond

5982 2504

www.transpordiamet.ee

Valge 4 / 11413 Tallinn / Transpordiamet

From: Valdo Hermann <valdo@tavamets.ee>

Sent: Thursday, May 28, 2026 8:59 AM

To: Riin Kodu <Riin.Kodu@transpordiamet.ee>

Subject: Vs: Pakkumine Ringtee 20 kinnisasjast maaeralduse omandamiseks

Tere,

alustuseks kinnitame veelkord, et oleme jätkuvalt huvitatud riigi poolt omandatavate äralõigete vahetamisest riigi maareservis oleva sobiliku kinnisasja (vahetusmaa) vastu ning avaldame siirast kahetsust, et läbirääkimised ei ole siiani mõlemat poolt rahuldava konstruktiivse lahenduseni viinud.

Läbirääkimiste käigus oleme mitmel korral esitanud ettepaneku riigi maaserervist meie hinnangul vahetusmaaks sobiva ning sh KAHOS §24 sätestatud kriteeriumitele ning samas

kirjeldatud kinnisasja vahetamise põhimõttele vastava vahetusmaa kohta, kuid seni oleme kahjuks saanud eitavad vastused.

Meie hinnangul on Teiega sobiliku vahetusmaa leidmisel peetavate läbirääkimiste käigus Teie poolt antud vastukäivad seisukohti:

Seejuures on Teie antud ja/või edastatud eitavate seisukohtade põhjendamisel antud ka vastukäivad seisukohti:

- 07.10.2025 kirjas olete asunud seisukohale, et Ringtee 20 maatulundusmaa sihtotstarbega kinnisasjast tehtava äralõike vahetusmaaks ei sobi Elva metskond 40 maatulundusmaa sihtotstarbega kinnisasjast moodustatav vahetusmaa seetõttu, et Ringtee 20 kinnisasja juhtotstarve on üldplaneeringu kohaselt segakasutusega äri- ja teeninduse maa-ala;
- 21.05.2026 kirjas osundate seevastu Maa- ja Ruumiameti poolt eitavale vastusele põhjenduseks antud seisukohale, et seaduse eesmärk ei ole *“anda maatulundusmaa vastu, mille juhtotstarve üldplaneeringus on küll segakasutusega äri- ja teenindusmaa nagu Ringtee 20 kinnisasjal on, tootmismaad”*;

Samuti ei saa nõustuda Teie 21.05.2026 kirjas osundatud Maa- ja Ruumiameti seisukohaga, justkui välistaks vahetatava (e riigile omandatava) ja vahetusmaa võrreldavuse maatükkide erinev ühikuhind – KAHOS §24 lg 4 teises lauses osundatu kohaselt on vahetatavate kinnisasjade väärtuste erinevuse korral vahetamisega kaasneva hüvitamise kriteerium sätestatud lähtuvalt vahetatavate kinnisasjade harilikust väärtusest, mitte kinnisasjade ühikhinnast: *“Vahetatavate kinnisasjade harilik väärtus ei tohi erineda rohkem kui 30 protsenti, kui kinnisasjade vahetamisel tekib hüvitamiskohustus kinnisasja omanikul, kes omandab vahetuse teel riigile kuuluva kinnisasja.”* Eeltoodu kohase kinnisasja omaniku hüvitamiskohustuse (kuni 30% kinnisasjade hariliku väärtuse erinevuse hüvitamine rahas) täitmise valmidust oleme kinnitanud ka enda varasemates kirjades.

Arvestades eeltoodut, palume sobiliku vahetusmaa otsingutes tulemuslikkuse saavutamiseks Teilt vastust järgmiste vahetusmaa sobilikkuse parameetrid ja vahetamise teel kinnisasja omandamise põhimõtteid puudutavate küsimuste osas:

1. kas sobiliku vahetusmaa otsimisel on aktsepteeritav lähtuda KAHOS §24 lg 3 p.1 sätestatust, et *“erandina võib vahetada erineva sihtotstarbega katastriüksusi, kui vahetusmaa maa-ala üldplaneeringus kavandatud perspektiivne maakasutuse juhtotstarve vastab vahetatava katastriüksuse sihtotstarbele”*?
2. kas nõustute, et KAHOS §24 lg 4 sätestatu kohaselt peetakse kinnisasja omaniku, kes omandab vahetuse teel riigile kuuluva kinnisasja, hüvitamiskohustuse (ehk juhul, kui vahetusmaa väärtus on riigile omandatava maa väärtusest suurem) suurimaks lubatavaks määraks kuni 30% vahetusmaaks oleva kinnisasja harilikust väärtusest, mitte vahetusmaa ühikhinnast?

Ehk teisisõnu, vahetuseks sobivuse ja asjakohasel juhul hüvitamiskohustuse rahalise suuruse määratlemise kriitiliseks parameetriks on vahetatavate kinnisasjade harilik väärtus, mitte pindala vm näitaja

3. kas nõustute, et tulenevalt asjaolust, et KAHOS ei defineeri *“sarnast turupiirkonda”*, võib sarnase turupiirkonna all silmas pidada *“maa korralise hindamise metoodikaga määratud sama või ühe võrra erinevat asukohaklassi sõltumata kaugusest vahetatava maaga”* (allikas: Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuse kodulehekülg <https://www.kaitseinvesteeringud.ee/>: Kinnisasja omandamise põhimõtted)?

Teie vastused/seisukohad eelnimetatud küsimustele annaks meile võimaluse valida selgelt määratletud otsinguparameetrid riigi maareservist sobiliku vahetusmaa leidmiseks ning konstruktiivselt lahenduse saavutamiseks.

Teie vastust ootama jäädes.

Lugupidamisega
Valdo Hermann
OÜ Tava Mets
+372 5137887
valdo@tavamets.ee

Saatja: Riin Kodu <Riin.Kodu@transpordiamet.ee>

Saatmisaeg: neljapäev, 21. mai 2026 15:32

Adressaat: Info TavaMets <info@tavamets.ee>

Koopia: Valdo Hermann <valdo@tavamets.ee>

Teema: FW: Pakkumine Ringtee 20 kinnisasjast maaeralduse omandamiseks

Tere

Seoses 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 projekti elluviimisega oli tarvis omandada OÜ-le Tava Mets kuuluvast Põlva maakonnas Põlva vallas Põlva linnas asuvast Ringtee 20 kinnisasjast äralõige suurusega 1178 m². Äralõige on tänaseks eraldi katastriüksusena moodustatud (katastritunnus **62201:001:2379, pindala 1178 m²**).

Soovisite rahalise hüvitise asemel vahetusmaad Maa- ja Ruumiametile (MaRu) kuuluvast Kaseküla tn 8 kinnisasjast (Tartu maakond, Elva vald, Käärdi alevik). Sellega seondult tegime vastava päringu MaRu-le ja jäime ootama tagasisidet. Saime viimaks MaRu-lt vastuse ning kahjuks ei pea nad Kaseküla tn 8 kinnisasjast vahetusmaa moodustamist võimalikuks, tuues põhjenduseks selle, et seaduse eesmärk ei ole anda maatulundusmaa vastu, mille juhtostarve üldplaneeringus on küll segakasutusega äri- ja teenindusmaa nagu Ringtee 20 kinnisasjal on, tootmismaad, lisaks ei ole võrreldavad ka nende maatükkide ühikuhinnad, Kaseküla tn 8 kinnisasja ühikuhind on tunduvalt kõrgem Ringtee 20 kinnisasja omast.

Sellest tulenevalt teeme ettepaneku jätkata menetlust rahalise hüvitise teel vastavalt 19.03.2026 kirjaga nr 8-3/25-002/602-5 saadetud uuendatud hinnapakumisele. **Ootame Teie vastust hiljemalt 28.05.2026.**

Heade soovidega

Riin Kodu

maade projektijuht

maade osakond

5982 2504

www.transpordiamet.ee

Valge 4 / 11413 Tallinn / Transpordiamet

From: Riin Kodu

Sent: Friday, March 6, 2026 10:47 AM

To: 'Valdo Hermann' <valdo@tavamets.ee>

Subject: FW: Pakkumine Ringtee 20 kinnisasjast maaeralduse omandamiseks

Tere

Tahtsin Teile lihtsalt vahepeal infot jagada, kuna aega on nii palju möödunud, et Põlva jalgte projekti tarbeks algatatud omandamise menetlus Ringtee 20 osa omandamiseks on endiselt jõus, kuid kuna

pöördusime eelmisel aastal Maa- ja Ruumiametisse Teie soovil (kuna soovisite vahetusmaad MaRu-le kuuluvast maatükist) ja nemad viitasid, et meie poolt tellitud töös on metsa hindamisel ebakõlad nende meelest, siis saatsime hindamise tagasi meie poolt tellitud hindamise koostajale ning palusime töö üle vaadata ja parandused sisse viia, kuid metsaekspert, kes Ringtee 20 töös metsa osa koostanud oli, ei olnud kuigi koostöövalmis ja paranduste saamine ei ole läinud ootuspäraselt. Olen hindajaga olnud regulaarses suhtluses, kuid viimane info oli temalt see, et ta peab tellima vist täiesti uue metsahindamise osa töösse ja vastavalt kehtivale määrusele (kinnisasja erakorralise hindamise kord) ei soovi/ei suuda seda tööd paraku paljud turul olevad metsahindajad teha ja sellest ka tekkinud viivitus.

Olukord on kahetsusväärne, kuid selleks, et saaksime menetlusega jätkata ja MaRult mingigi vastuse, kas see vahetusmaa üldse võiks klappida, soovisid nad saada parandatud Ringtee 20 tööd, mida meil täna endiselt ei ole.

Hoiame Teid kursis, kui midagi peaks selguma ja vabandame viivituse pärast, kuid TRAM ei saa kahjuks praegu asja kiirendamiseks väga midagi ka teha. Kui peaksite olema ümber mõelnud vahetuse osas, siis andke sellest meile teada, vastasel juhul jätkame menetlust ikkagi Teie soovi vahetusmaa küsimiseks MaRu-le kuuluvast Kaseküla tn 8 kinnisasjast.

Heade soovidega

Riin Kodu

maade projektijuht

maade osakond

5982 2504

www.transpordiamet.ee

Valge 4 / 11413 Tallinn / Transpordiamet

From: Riin Kodu

Sent: Tuesday, November 11, 2025 11:25 AM

To: 'Valdo Hermann' <valdo@tavamets.ee>

Subject: RE: Pakkumine Ringtee 20 kinnisasjast maaeralduse omandamiseks

Tere

Täname kirja eest.

Selguse mõttes veel, et Ringtee 20 äralõike väärtus on määratud ja hinnapakumine Teile saadetud Transpordiameti poolt 19.09.2025 kirjaga nr 8-3/25-002/602-2. Ehk siis Ringtee 20 eksperthinnang on ju olemas.

Kaseküla tn 8 vahetusmaaks sobivuse osas oleme teinud Maa- ja Ruumiametile päringu ja ootame vastust. Teavitame Teid, kui oleme MaRult tagasiside saanud.

Heade soovidega

Riin Kodu

maade projektijuht

maade osakond

5982 2504

www.transpordiamet.ee

Valge 4 / 11413 Tallinn / Transpordiamet

From: Valdo Hermann <valdo@tavamets.ee>

Sent: Wednesday, November 5, 2025 4:39 PM

To: Riin Kodu <Riin.Kodu@transpordiamet.ee>

Subject: RE: Pakkumine Ringtee 20 kinnisasjast maaeralduse omandamiseks

Täna vastuse eest!

Oleme Teiega igati päri, et käimasolevas protsessis on otstarbekas tegevused fookuseerida vahetatava maa (e siis Ringtee 20 äralõike) väärtuse kindlakstegemisele. Ootame eksperthinnangu valmimist, sest äralõike väärtuse kindlakstegemine annab meile kompromissi saavutamiseks konkretiseeritud lähtekoha mõlemapoolsete seisukohtade kujundamiseks ja ühtlustamiseks.

Oleme tõesti tänulikud, kui Teil õnnestub omaltpoolt täpsustada Kaseküla tn 8 kinnisasjaga (katastritunnus 69401:001:0224) seonduvat (e sh vahetusmaaks sobivust), siis saame maade vahetusprotsessis Ringtee 20 äralõike kindlakstehtud väärtusest lähtuvalt ühiselt järgnevate toimingute üle otsustada.

Lugupidamisega
Valdo Hermann
OÜ Tava Mets
+372 5137887
valdo@tavamets.ee

From: Riin Kodu <Riin.Kodu@transpordiamet.ee>

Sent: 22 October 2025 12:12

To: Valdo Hermann <valdo@tavamets.ee>

Subject: RE: Pakkumine Ringtee 20 kinnisasjast maaeralduse omandamiseks

Tere

Täname kirja eest ning edastan meiepoolsed selgitused antud teemal:

Meie varasemate vestluste sisu ja arutelu ei olnudki KAHOS-es toodud 30%-lise väärtuste vahe osas, vaid selle osas, kas saab vahetada sama sihtotstarbega kinnisasju, mille üldplaneeringu kohane kasutuspotentsiaal on täiesti erinev. Ka Teie enda saadetud kirjas (punane tekst viimane lõik) on ju välja toodud KAHOS-e seletuskirjast, et *lähtutakse põhimõttest, et vahetatavad kinnisasjad peavad olema oma kasutusotstarbelt sarnased ning nad peavad asuma lisaks sarnases turupiirkonnas. Seega piiratakse võimalust vahetada omavahel väga erineva sihtotstarbe ja erineva arenduspotentsiaaliga kinnisasju.*

Metsamaa ja äri-tootmis/teenindusmaa on erineva arenduspotentsiaaliga, selles ilmselt vaidluskoht puudub. Mõistan, et KAHOS-e sõnastus võib olla pisut puudulik ja segadust tekitav, kuid seaduseandja on antud juhul MaRu ning tehes nendega sagedast koostööd ning oleme konsulteerinud korduvalt vahetuse teemadel (sh rääkinud ka konkreetsetel teemadel), siis nende sõnul ikkagi on seaduse mõte olnud selles, et kinnistu arenduspotentsiaaliga tuleb alati arvestada ja vaatamata sellele, et tegemist võib olla tänase sihtotstarbe järgi maatulundusmaadega (nii vahetatav kui ka vahetusmaa), ei ole nad võrdsed vahetusobjektid, kui ühel neist on äri-teenindus potentsiaal ja teisel ei ole. Lisaks see pool, millisest suurusest üldse maatulundusmaade vahetust kaalutakse. Antud juhul rõhutan veelkord, et kui isegi Teile kuuluval Ringtee 20 kinnisasjal ei oleks üldplaneeringus seda kasutusotstarvet ette nähtud, siis me nii väikest metsatükki nagunii ei vahetaks, sest see ei ole metsamajanduslikus vaates mõistliku suurusega. Seda metsavaldkonnas pikalt tegutsenud inimesena teate ju kindlasti isegi, et turul ei kaubelda väga ca 1200 m² suuruste metsamaadega (mille potentsiaalne kasutus ongi vaid metsa tulu saamine).

Lubasin küsida ka hindaja kommentaari selle kohta, miks on Ringtee 20 äralõike puhul parimaks kasutuseks äri-teeninduse potentsiaaliga maa, kui äralõige on ÜP kohaselt sellest servast, kus on

haljasala maa-ala. Nagu ka Teile juba telefonis selgitasin, siis maatükki vaadatakse äralõike hindamisel kui tervikut. Hindaja vastus toetab seda seisukohta ning hindaja vastas järgmist: *Kuna ÜP sellise suunise annab, siis äralõike tõttu ehitusõiguse maht kogu maa-alal ju väheneb. Nt kui täisehitus on lubatud 30%, aga kinnistu suurus väheneb, siis väheneb ka ehitusõigus ruutmeetrites, mis sest et äralõige on haljasalalt või mistahes muult alalt, mida ei saa hoonestada. Siin tuleb erisus juba välja arendatud kinnistutega, kus tõesti lähtume kõlvikust, millelt äralõige tehakse.*

Saatsite mulle ka 08.10.2025 kirja maatüki katastritunnusega, mille vastu Teil võiks huvi olla vahetamise vaatest. Tegemist on Tartu maakonnas Elva vallas Käärdi alevikus asuva Maa- ja Ruumiametile kuuluva Kaseküla tn 8 kinnisasjaga (katastritunnus 69401:001:0224), mille sihtotstarve on tootmismaa. Kuna MaRu kodulehel olev kinnisvara hinnastatistika ei anna kahjuks indikaatorit, mis on selles piirkonnas umbkaudnegi tootmismaa hinnaklass (seega ei tea öelda, kas need tükid on sarnases turupiirkonnas vahetuse mõttes), siis teen lähiajal päringu Teie soovi kohta MaRu-le ja uurin, kas nende hinnangul oleks mõeldav teha vahetust Ringtee 20 kinnisajast tehtava äralõikega ja kuna neil on rohkem pädevust hindade kujunemisel ja hinnastatistika vaatest, siis loodan, et neil on lihtsam seda sobiva turupiirkonna asja näha. Samuti see aspekt, kas nad üldse sellest tükist nõustuksid vahetuse otstarbel äralõiget lubama. Kui olen saanud MaRu-lt vastuse, annan sellest Teile loomulikult teada.

Küll aga arvan endiselt, et väga mõistlik oleks antud juhul asendusmaad küsida Ringtee 20 kinnisasja kõrval asuvast KOV-ile kuuluvast maast, siis saaksite piiride muutmisega samasse kohta asemele sama pindalaga maa, mille tee-ehitusega kaotate ja need tükid on kindlasti samas turupiirkonnas ning ka üldplaneeringu järgi sama kasutuspotentsiaaliga. Kaaluge palun ka seda varianti ja huvi korral võin vallaga suhelda ja küsida, mis nad sellest arvaksid?

Heade soovidega

Riin Kodu

maade projektijuht

maade osakond

5982 2504

www.transpordiamet.ee

Valge 4 / 11413 Tallinn / Transpordiamet

From: Valdo Hermann <valdo@tavamets.ee>

Sent: Thursday, October 9, 2025 9:00 AM

To: Riin Kodu <Riin.Kodu@transpordiamet.ee>

Subject: Vs: Pakkumine Ringtee 20 kinnisasjast maaeralduse omandamiseks

Tere

Saadan väljavõtte KAHOS seaduse seletuskirjast mis puudutab kinnistute vahetust.

KAHOS § 24 sätestab erisuse RVSist ning võimaldab erandina kinnisasju vahetada ka juhul, kui nende väärtuste vahe erineb enam kui 10%. RVS § 35 lõike 1 punkti 1 kohaselt võib riigivara otsustuskorras võõrandada vahetamise teel sundvõõrandamisel KASVSi alusel ja vastavalt sama paragrahvi lõikele 2 ei tohi kinnisasja vahetamisel vahetatavate asjade harilik väärtus erineda rohkem kui 10 protsenti, kui hüvitamiskohustus on kinnisasja omanikul ning väärtuste vahe hüvitatakse rahas. See tähendab, et vahetamist ei saa kasutada juhul, kui sundvõõrandatava kinnisasja omanik peaks hüvitama enam kui 10%-lise väärtuste vahe.

Selline piirang ei ole piisavalt paindlik kinnisasja omanikule tasu maksmisel. Praktikas võib olla keeruline leida riigile kuuluvat kinnisasja, mille rahaline väärtus ei ületaks 10%. Väärtuste vahe võib tuleneda nii kinnisasja suuruselt kui ka konkreetse maatüki määratletud kasutusviisist (sihtotstarbest). Kuivõrd RVS keelab kinnisasjade vahetamise juhul, kui kinnisasja omanik peab hüvitama rohkem kui 10%-lise väärtuste vahe, ei saa kinnisasjade vahetamist alternatiivse meetmena kasutada ka olukorras, kui omandatava kinnisasja omanik oleks valmis vastu saadava kinnisasja eest riigile

väärtuste vahe täiendavalt tasuma. Seega seab seadus konkreetsed piirid, kuigi nii kinnisasja omanik kui ka riik oleks iseenesest nõus kokkuleppel kinnisasju vahetama (kompensatsioonimeetmete uuringu lk 126).

Kinnisasja avalikes huvides omandamine on eriolukord tavapärase riigivara valitsemise suhtes, sest riik vajab maad üldistes huvides. Sellest tulenevalt tehakse eelnõus kinnisasja vahetamise regulatsiooniga erisus RVS § 35 lõikest 2 ja lubatakse teise kinnisasjaga riigivara vahetamise teel kõrvale kalduda üldnormina kehtestatud 10%-lisest vahetatavate asjade väärtuste vahe piirangust ning piiritletakse väärtuste vahe 30%-ga. Kui hüvitamiskohustus tekib avalikes huvides maa omandajal, siis väärtuste vahe piirangut ei ole. Tingimus, et väärtuste vahe hüvitatakse rahas, kohaldub ka sellise vahetamise puhul. Kuna kinnisasjade vahetamine on valdkonna eest vastutava ministri pädevuses, tuleb otsustajale anda kaalutlusruum ja vastutus.

KAHOS § 24 lõikes 3 kehtestatakse ka kriteeriumid, millest peab kinnisasjade vahetamisel lähtuma. Lähtutakse põhimõttest, et vahetatavad kinnisasjad peavad olema oma kasutusotstarbelt sarnased ning nad peavad asuma lisaks sarnases turupiirkonnas. Seega piiratakse võimalust vahetada omavahel väga erineva sihtotstarbe ja erineva arenduspotentsiaaliga kinnisasju.

Minu arusaam:

kriteerium 1:

vahetatakse **ühesuguse sihtotstarbega** katastriüksusi,

kriteeriumi 1 erand:

kuid erandina võib vahetada erineva sihtotstarbega katastriüksusi, kui **vahetusmaa** maa-ala üldplaneeringus kavandatud perspektiivne **maakasutuse juhtotstarve vastab vahetatava katastriüksuse sihtotstarbele**

ehk põhiprintsiibis võetakse kriteeriumina arvesse sihtotstarve, **erandina (!)** võib vahetusmaa (ehk see, mille riik maaomanikult omandatava asja asendamiseks maaomanikule vastu annab) olla omandatavast katastriüksusest erineva sihtotstarbega, kui ÜP's kavandatud perspektiivne maakasutuse juhtotstarve vastab vahetatava (e maaomanikult riigile antava) katastriüksuse sihtotstarbele – ehk erandi puhul võib nt elamumaa sihtotstarbega katastriüksuse omandamisel kodanikule vastu anda ka maatulundusmaa sihtotstarbega tüki, kui selle juhtotstarve on ÜP kohaselt perspektiivne elamumaa.

Milline on vahetatava (ehk kodanikult riigile omandatava) katastriüksuse perspektiivne sihtotstarve, ei puutu KAHOS'es sätestatud kinnisasja vahetamise kriteeriumite kohaselt üldse teemasse.

Kokkuvõtteks:

Kui **a)** Ringtee 20 sihtotstarve ja Elva metskond 40 sihtotstarbed on kehtivate andmete kohaselt ühesugused (KAHOS §24 lg3 p1) ja

b) Elva metskond 40 on ÜP kohaselt metsa-ala, mis vastab samuti maatulundusmaa sihtotstarbele ei näe mina ühtegi sihtotstarbest ja perspektiivsest sihtotstarbest tulenevat argumenti, miks neid omavahel vahetada ei saaks.

Lugupidamisega
Valdo Hermann
OÜ Tava Mets
+372 5137887
valdo@tavamets.ee

Saatja: Riin Kodu <Riin.Kodu@transpordiamet.ee>

Saatmisaeg: teisipäev, 7. oktoober 2025 10:38

Adressaat: Info TavaMets <info@tavamets.ee>

Teema: RE: Pakkumine Ringtee 20 kinnisasjast maaeralduse omandamiseks

Tere

Täname Teid kirja eest ja vabandan, et vastamine pisut kauem aega võttis.

Vaatasin teemasse põhjalikult sisse ja selliselt nagu Te soovi avaldasite, me maade vahetust kahjuks teha ei saa. KAHOS-e mõte on selles, et vahetada saab sarnase sihtotstarbega kinnisasju, kuid arvestama peab ka üldplaneeringu järgset perspektiivset maakasutust, sest see kujundab vara väärtuse. Kuigi antud juhul on Teile kuuluv Ringtee 20 kinnisasi maatulundusmaa sihtotstarbega nagu ka vahetuseks küsitud Elva metskond 40 kinnisasi, siis Ringtee 20 kinnisasjal on üldplaneeringu järgi juhtotstarbeks segakasutusega äri- ja teeninduse maa-alal ja hindamisel on hindaja seda ka arvesse võtnud ja sellest tulenevalt ka kõrgem ühikuhind, kui lihtsalt maatulundusmaal. Elva metskond 40 kinnisasi on aga üldplaneeringu järgi metsaala ja sellel hoonestuse ega äripotentsiaali ei ole. Seetõttu ei ole need varad omavahel võrreldavad ja nende väärtused on erinevad. Vahetada saab sarnases turupiirkonnas olevaid samade tunnustega maid, mille parim kasutus on hinnates sama ning seeläbi ka ühikuhind sarnane. Vahetuse eesmärk on vahetamise käigus anda vastu samaväärne kinnistu osa.

Ja isegi kui Ringtee 20 kinnisasja puhul ei oleks üldplaneeringus äri- ja teeninduse maa-ala potentsiaali, vaid oleks samuti vaid metsamaa nagu Elva metskond 40 kinnisasjal, siis maatulundusmaa puhul me nii väikeseid maatükke ei vaheta, kuna metsa majandamise vaatest ei ole ca 1178 m² suurune maatükk eraldiseisvalt otstarbekas kasutada. Üldjuhul ei ole maatulundusmaa (mets, põllumaa) otstarbekalt kasutatav alla 1 ha. Piirimuudatuseks sobivad ka väiksemad maatükid, kui need on võimalik liita kinnisasja omaniku olemasoleva kinnisasjaga.

Kui vaadata Ringtee 20 kaardil, siis see piirneb mõlemalt poolt kohalikule omavalitsusele (KOV) kuuluvate maadega, millel on üldplaneeringu järgi sarnane juhtotstarve. Transpordiamet ei saa küll KOV-il kuuluvatest maadest piiride muutmiseks mingeid lubadusi anda, aga kui Teil selle vastu huvi on, siis andke teada ja võime uurida vallalt, kas see variant oleks mõeldav. Teine variant on see, kui leiate vahetuseks mõne sellise riigimaa (RMK, MaRu), millel on Teile kuuluva Ringtee 20 kinnisasjaga sarnane juhtotstarve ning mis asuvad sarnases turupiirkonnas (eeldus, et ühikuhind tuleks sarnane). Mõte selles, et kui isegi leiaksite mingi Maa- ja Ruumiametile kuuluva kinnisasja, millel oleks sarnane juhtotstarve, aga see asub näiteks Tartu või Tallinna ligidal, siis võib eeldada, et selle väärtus tuleks oluliselt kõrgem, kui Põlva linnas asuva Ringtee 20 puhul leitud on. Ehk siis need maatükid ei ole sarnases turupiirkonnas ja seetõttu ei saa neid ka vahetada.

Loodetavasti said vahetamise põhimõtted pisut selgemaks ja jääme ootama Teie tagasisidet, kuidas asjaga edasi läheme.

Heade soovidega

Riin Kodu

maade projektijuht

maade osakond

5982 2504

www.transpordiamet.ee

Valge 4 / 11413 Tallinn / Transpordiamet

From: Info TavaMets <info@tavamets.ee>

Sent: Tuesday, September 23, 2025 11:43 AM

To: Riin Kodu <Riin.Kodu@transpordiamet.ee>

Subject: Ed: Pakkumine Ringtee 20 kinnisasjast maaeralduse omandamiseks

Tere

Telefonivestluse jätkuks saadan teile vastuse.

Vastuseks Teie 19.09.2025 saadetud kirjale kinnitame, et oleme nõus katastriüksustest 62201:001:1871 Teile vajaliku äralõike omandamismenetluse läbiviimisega kokkuleppel.

Võttes arvesse, et OÜ Tava Mets tegevusalaks on metsavarumine (EMTAK 02201), oleme eelkõige huvitatud riigile vajalike äralõigete vahetamisest Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) §24 "Kinnisasja vahetamine" lõike 3 p.1 sätestatud kriteeriumi kohaselt samasuguse sihtotstarbega maaüksuse vastu.

Soovime vahetusmaaks katastriüksusest nr. 52801:001:1024 plaanil näidatud maa-ala osa (plaan lisatud manusesse).

Eelnimetatud Elva metskond 40 katastriüksus (sh perspektiivne moodustatav vahetusmaa maaüksus) on omandatavate äralõigetega sama sihtotstarbega ning asub vahetatavate maadega Maa- ja Ruumiameti poolt 2022 maa korralisel hindamisel määratletud sarnases, väärtustasemega 6. asukohaklassis.

Kokkuvõtteks:

Soovime asendusmaa katastriüksuse moodustamist eelkirjeldatud asukohas ja meile kuuluva kinnisasja äralõike omandamist vahetamise teel, samuti kinnitame, et ei tee takistusi vahetuse tehingu ajal kergliiklustee ehitamisel.

Lugupidamisega
Valdo Hermann
OÜ Tava Mets
+372 5137887
valdo@tavamets.ee