



Kliimaministeerium
info@kliimaministeerium.ee

Teie 13.07.2026 nr 5-9/26/2667

Meie 17.07.2026 nr 8-3/25-002/602-11

Vastus pöördumisele Ringtee 20 kinnisasjast maaeralduse omandamise teemal

OÜ Tava Mets lepinguline esindaja Ellex Raidla Advokaadibüroo OÜ vandeadvokaat Siim Vahtrus esitas 09.07.2026 Kliimaministeeriumile pöördumise kinnisasjade avalikes huvides omandamise teemal. Kliimaministeerium edastas 13.07.2026 kirjaga pöördumise arvamuse andmiseks Transpordiametile (registreeritud dokumendihaldussüsteemis 14.07.2026 nr 8-3/25-002/602-9), kuna vandeadvokaadi pöördumises käsitletakse muuhulgas ka Transpordiameti ja OÜ Tava Mets vahel käimasolevat Ringtee 20 kinnisasjast äralõike avalikes huvides omandamise menetlust.

Nimetatud pöördumises on välja toodud, et Ringtee 20 omandamise menetluses tuleb RMK-l ja/või MaRu-l viia oma tegevus KAHOS-ega kooskõlla ning anda Kliimaministeeriumi valitsemisele üle kinnisasjad, mida viimane saab OÜ Tava Metsaga vahetada.

Ringtee 20 kinnisasjast äralõike omandamise senine menetluskäik:

Transpordiamet alustas 10.01.2025 kirjaga nr 8-3/25-002/602-1 KAHOS-e alusel menetlust OÜ Tava Mets (registrikood 10320326) omandis olevast Ringtee 20 kinnisasjast (Põlva linn, Põlva vald, Põlva maakond, kinnistu registriosa 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.

Täna on teeprojekti realiseerimiseks vajalik Ringtee 20 kinnisasja osa välja jagatud ning eraldi katastriüksusena moodustatud (87 Põlva ringtee L17, katastritunnus 62201:001:2379, pindala 1178 m²).

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

23.09.2025 saadetud e-kirjas teavitas OÜ Tava Mets Transpordiametit, et soovib rahalise hüvitise asemel vahetusmaad RMK-le kuuluvast Tartu maakonnas Nõo vallas Vissi külas asuvast Elva metskond 40 kinnisasjast (katastritunnus 52801:001:1024). 07.10.2025 e-kirjaga selgitasime OÜ-le Tava Mets, et soovitud vahetusmaa ei ole oma kasutusotstarbelt ja arengupotentsiaalilt sarnane neile kuuluva Ringtee 20 kinnisasjaga ega vasta seega KAHOS-es toodud vahetamise kriteeriumitele. Enne arvamuse andmist konsulteerisime telefoni teel ka MaRu-ga, kes oli samal

arvamusel. Kuna Ringtee 20 kinnisasi piirneb mõlemalt poolt kohalikule omavalitsusele kuuluvate maadega, millel on üldplaneeringu järgi sarnane juhtotstarve, soovitasime OÜ-l Tava Mets kaaluda vahetusmaa moodustamise võimalust sealt või proovida leida mõni teine riigile kuuluv kinnisasi, millel oleks Ringtee 20 kinnisasjaga sarnane juhtotstarve ning mis asuks sarnases turupiirkonnas.

08.10.2025 e-kirjaga saatis OÜ Tava Mets Transpordiametile e-kirja sooviga saada vahetusmaad MaRu-le kuuluvast Tartu maakonnas Elva vallas Käärdi alevikus asuvast Kaseküla tn 8 kinnisasjast (katastritunnus 69401:001:0224, sihtotstarve tootmismaa).

Transpordiameti 22.10.2025 e-kirjaga selgitati OÜ-le Tava Mets täiendavalt maade vahetamise põhimõtteid ning tõime välja, et meie hinnangul oleks jätkuvalt mõistlikum vahetusmaa moodustamist kaaluda Ringtee 20 kinnisasja kõrval asuvast kohalikule omavalitsusele kuuluvast maast, kuid OÜ Tava Metsa 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.

Kuna MaRu leidis, et Transpordiameti poolt tellitud Ringtee 20 kinnisasja hindamisaruandes esinevad puudused, tuues eriti välja metsa hindamise osa, palus Transpordiamet Arco Vara Kinnisvarabüroo OÜ hindajal koostatud hinnang MaRu-lt saadud märkuste valguses üle vaadata ning vajadusel korrigeerida. Hindaja kaasas uue metsahindaja ning viis töösse sisse mõned täiendused ning esitas parandatud hindamisakti, mille alusel tegime OÜ-le Tava Mets 19.03.2026 kirjaga nr 8-3/25-002/602-5 uuendatud hinnapakkumise. Samas kirjas sai ka välja toodud, et kui oleme saanud MaRu-st tagasiside Kaseküla tn 8 kinnisasja vahetusmaaks sobivuse osas, anname sellest OÜ-le Tava Mets teada.

MaRu teatas 21.04.2026 kirjas nr 7-2/25/16281-4, et vahetusmaaks küsitud Kaseküla tn 8 kinnisasi ei vasta KAHOS-es toodud tingimustele, tuues põhjuseks, et maatulundusmaa vastu ei saa pakkuda tootmismaad, kuigi Ringtee 20 kinnisasja üldplaneeringus näidatud juhtotstarve on segakasutusega äri- ja teeninduse maa ja parim kasutus on hinnangus samuti arendusmaana, detailplaneeringu läbiviimisel elamu ja/või lao ning tootmismaa arendus. Sellest tulenevalt andsime OÜ-le Tava Mets 21.05.2026 e-kirjas teada, et MaRu antud vastus on keelduv ning tegime ettepaneku jätkata menetlust rahalise hüvitise eest.

28.05.2026 saatis OÜ Tava Mets Transpordiametile e-kirja, milles avaldas rahulolematust MaRu keelduva otsuse ning KAHOS-e tõlgendamise osas. Kuna vahetuseks küsitud Kaseküla tn 8 kinnisasi kuulub MaRu-le, siis pidasime õigeks, et MaRu annab OÜ Tava Metsa e-kirjas esitatud küsimustele ise vastused, kuna MaRu on maa ja ruumilooma kompetentsikeskus ning küsitud maatüki riigivara valitseja.

MaRu andis põhjalikud selgitused 15.06.2026 saadetud kirjas nr 7-2/25/16281-7, kus nad tõid muuhulgas välja, et arvestades konkreetse menetluse asjaolusid, on MaRu praktilise kogemuse põhjal üsna tavapärane, et arendusperspektiiviga maatulundusmaast või ehitusmaast tehtavate väikese pindalaga äralõigete puhul ei ole vahetamist võimalik pakkuda, nii ka konkreetsetes menetluses. Seega jäi MaRu oma varasemalt antud seisukoha juurde, et vahetusmaa pakkumine ei ole antud juhtumi puhul võimalik ja menetlust tuleks jätkata KAHOS-es ette nähtud rahalise hüvitise pakkumisega.

MaRu vastuse edastasime ka 16.06.2026 e-kirjaga OÜ-le Tava Mets ning eelnevat arvestades palusime veelkord kaaluda menetluse jätkamist rahalise hüvitise eest. OÜ Tava Mets vastas 08.07.2026 e-kirjas, et nad ei ole jätkuvalt MaRu poolt antud selgituste ja KAHOS-e tõlgendamisega nõus ning soovis näha MaRu 15.06.2026 kirjas viidatud maaportfelli analüüsi, mille baasilt väidetakse, et konkreetsetes menetluses ei ole midagi vahetusmaaks pakkuda. Kuna

nimetatud analüüsi Transpordiametil ei ole, siis pöördusime 10.07.2026 e-kirjaga taas MaRu poole ja edastasime neile OÜ Tava Metsa 08.07.2026 e-kirjas välja toodud küsimused vastamiseks. Nimetatud kirjale MaRu veel vastata ei ole jõudnud.

Arvamus:

Vandeadvokaadi pöördumises on viidatud, et konkreetses menetluses on Transpordiamet menetluse läbivijjana võtnud passiivse rolli, tuginedes kriitikavabalt riigivara valitsejate (ennekõike MaRu) väidetele, mis olulises osas ei põhine KAHOS reeglitel.

Oleme maaomaniku soovidest tulenevalt kaalunud maade vahetuse võimalusi, samuti pakkunud välja alternatiivse lahendusena Ringtee 20 kinnisasja kõrval paiknevatest kohalikule omavalitsusele kuuluvatest maadest vahetusmaa moodustamise võimaluse ning olime valmis selles osas Põlva vallaga läbi rääkima (kirjavahetus nähtav vandeadvokaadi pöördumise lisa 8), kuid OÜ Tava Mets ei olnud Ringtee 20 kinnisasja kõrval paiknevatest maatükkidest huvitatud.

Transpordiamet pöördus OÜ Tava Mets taotlusest lähtuvalt Kaseküla tn 8 kinnisasjast vahetusmaa moodustamise võimalikkuse hindamiseks MaRu kui riigivara valitseja poole. MaRu ei pidanud vahetusmaa moodustamist võimalikuks ning põhjendas oma arvamust 21.04.2026 kirjas nr 7-2/25/16281-4 ja lisaks põhjalikult 15.06.2026 kirjas nr 7-2/25/16281-7 (vandeadvokaadi pöördumise lisa 9), märkides muuhulgas, et Ringtee 20 kinnisasjast tehtava ärälõike pindala ning üldplaneeringu järgse juhtotstarbe tõttu ei ole vahetusmaa pakkumine üldse võimalik ning menetlust tuleks jätkata rahalise hüvitise eest.

Kuna Transpordiametil puudub maareserv, millest vahetusmaad pakkuda ning teisele riigivara valitsejale kuuluva vara Kliimaministeeriumile üleandmise otsustamine ei kuulu Transpordiameti pädevusse, lähtume MaRu kui riigivara valitseja seisukohast ning peame põhjendatuks menetluse jätkamist rahalise hüvitise eest.

Leiame, et käesolevas menetluses on OÜ Tava Metsa soovidega arvestamiseks tehtud mõistlikud pingutused, sealhulgas kaalutud nende poolt soovitud vahetusmaade võimalikkust. Arvestades, et MaRu on konkreetse vahetusmaa sobimatust ja KAHOS-e rakendamise põhimõtteid põhjalikult selgitanud ning täiendavaid võimalusi vahetusmaa pakkumiseks me hetkel ei näe, oleme arvamusel, et kui OÜ Tava Mets ei nõustu menetluse jätkamisega rahalise hüvitise eest, on põhjendatud algtada sundvõõrandamise menetlus.

Lähtudes vandeadvokaadi pöördumises esitatud seisukohtadest palume ühtlasi sisendit, kas Kliimaministeerium on arvamusel, et Transpordiamet võiks siit edasi minna sundvõõrandamise menetlusega või peaksime kaaluma jätkuvalt sobivate vahetusmaade leidmist vastavalt OÜ Tava Metsa ning tema lepingulise esindaja soovile.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Sülvi Seppel-Hüvonen
juhataja
maade osakond

Riin Kodu
59822504, Riin.Kodu@transpordiamet.ee