



# KLIIMAMINISTEERIUM

## K Ä S K K I R I

Tallinn

04.11.2025 nr 1-2/25/509

Kinnisasja avalikes huvides riigile omandamine vahetamise teel (4 Tallinn—Pärnu—Ikla tee ja Teedevahe)

### 1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

Lähtudes Rapla maakonnaplaneeringu teemaplaneeringust „Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn—Pärnu—Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamise km 44,0-92,0, andis Transpordiamet 22.06.2021 korraldusega nr 1.1-3/21/262 projekteerimistingimused riigitee 4 Tallinn—Pärnu—Ikla (E67) km 62,0-78,5 Päädeva—Konuvere lõigu I klassi maantee ehitusprojekti koostamiseks. Projekteerimistingimuste alusel koostas Selektor Projekt OÜ eelprojekti „Riigitee 4 Tallinn—Pärnu—Ikla (E67) km 62,0-78,5 Päädeva—Konuvere lõigu I klassi maantee ehitusprojekt“ (töö nr P20014, edaspidi - *teeprojekt*). Teeprojekti eesmärk on riigitee 4 Tallinn—Pärnu—Ikla km 62,0-78,5 Päädeva—Konuvere teelõigu ümberehitus 2+2 sõidurajaga maanteeks koos eritasandiliste liiklussõlmede ning rajatistega ja lõigu teedevõrgu asukoha täpsustamine, sealhulgas tehniliselt vajaliku teemaa määramine, mille tulemusel suureneb liikluse sujuvus ja vähenevad ohtlikest möödasingimustest tulenevad mõjud.

Rapla maakonnas Märjamaa vallas Konuvere külas asuv Männiku-Rehe kinnisasi (registriora nr 35250, endine katastriüksus katastritunnusega 50402:007:0943, pindalaga 11,28 ha, maatulundusmaa 100%) jäi teeprojekti kohaselt osaliselt, ligikaudse pindalaga 13 498 m<sup>2</sup>, avalikult kasutatava riigitee ümberehituse alale. Männiku-Rehe kinnisasja omanikuna on kinnistusraamatusse 26.12.2016 kantud AmEst Haldus OÜ (registrikood 12754916).

Kinnistusraamatu registriora nr 35250 neljandas jaos on järgmised kanded:

- 1) kande nr 1 alla on 05.01.2015 sisse kantud ja muudetud 30.11.2016, hüpoteek AmEst Haldus OÜ (registrikood 12754916) kasuks.
- 2) kande nr 5 alla on 21.12.2021 sisse kantud ja muudetud 06.05.2025, hüpoteek AS LHV Pank (registrikood 10539549) kasuks ning kinnistu on kaaskoormatud koos teiste kinnistutega.
- 3) kande nr 6 alla on 12.05.2022 sisse kantud ja muudetud 06.05.2025, hüpoteek AS LHV Pank kasuks ning kinnistu on kaaskoormatud koos teiste kinnistutega.

Transpordiamet alustas kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (edaspidi - *KAHOS*) § 4 lõike 1 punkti 7 alusel omandamise menetlust, teavitades kinnisasja omanikku AmEst Haldus OÜ 01.02.2024 kirjaga nr 8-3/23-041/1746-1 riigile vajaliku Männiku-Rehe kinnisasjast osa avalikes huvides omandamise menetluse algatamisest.

AmEst Haldus OÜ seaduslik esindaja soovis 08.02.2024 saadetud e-kirjas Männiku-Rehe kinnisasjast ärälõike ümberkruntimist ja pakkus selleks välja ärälõiget Rapla maakonnas Kehtna vallas Kärpla külas asuvast Villpea kinnisasjast (katastriüksuse katastritunnus 29201:001:0244),

mille riigivara valitseja on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, volitatud asutus Maaamet (alates 01.01.2025 Maa- ja Ruumiamet, edaspidi – *Maa- ja Ruumiamet*).

Transpordiameti 24.04.2024 pöördumisele kirjaga nr 8-4/24/7003-1 vastas Maa- ja Ruumiamet 04.06.2024 kirjaga nr 7-5/24/5562-2, et Villpea kinnisasja kasutamine vahetusmaaks andmise eesmärgil ei ole võimalik.

Omandamise menetluse jätkamiseks tegi Transpordiamet 21.05.2024 kirjaga nr 8-3/23-041/1746-3 pakkumuse kinnisasja omanikule kinnisasja osa võõrandamiseks rahas. Transpordiamet tegi Lahe Kinnisvara Hindamine OÜ 11.04.2024 eksperthinnangu nr 0280-24 alusel pakkumuse omandada Männiku-Rehe kinnisasjast osa ligikaudse pindalaga 13 498 m<sup>2</sup> kogusummas 13 940 eurot, millest äralõike hüvitusväärtus oli 11 470 eurot (0,85 eurot/m<sup>2</sup>), motivatsioonitasu moodustas 2294 eurot ning täiendav hüvitis asjaajamisega kaasnevate kulude eest oli 176 eurot.

AmEst Haldus OÜ pakkumust vastu ei võtnud ja kinnitas edasises läbirääkimiste käigus telefoni teel, et soovib jätkuvalt kinnisasja vahetamist. Omanik 25.11.2024 saadetud e-kirjas pakkus välja vahetusmaana Teedevahe kinnisasja (registriosa nr 18587950, katastriüksuse katastritunnus 66801:001:0976, pindala 16 758 m<sup>2</sup>, maatulundusmaa 100%, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV87866), mille volitatud asutuseks oli Maa- ja Ruumiamet. Maa- ja Ruumiamet andis 20.12.2024 kirjaga nr 7-5/24/14958-2 nõusoleku Teedevahe kinnisasja vahetusmaaks andmiseks.

AmEst Haldus OÜ andis 27.01.2025 e-kirjaga kinnituse, et on nõus vahetusmaa menetlusega.

Transpordiameti tellimusel koostas Lahe Kinnisvara Hindamine OÜ kinnisasja hariliku väärtuse hindamiseks 28.03.2025 eksperthinnangud, kus eksperthinnangu nr 0282-25 kohaselt on AmEst Haldus OÜ omandis oleva Männiku-Rehe kinnisasjast *ca* 13 498 m<sup>2</sup> suuruse äralõike harilikuks väärtuseks (turuväärtuseks) 8783 eurot (0,65 eurot/m<sup>2</sup>) ja riigile kuuluva Teedevahe kinnisasja (16 758 m<sup>2</sup>) harilikuks väärtuseks (turuväärtuseks) eksperthinnangu nr 0281-25 alusel on 7832 eurot (0,47 eurot/m<sup>2</sup>).

Transpordiamet korraldas Männiku-Rehe kinnisasja jagamise, mille tulemusena moodustati järgmised katastriüksused:

- 1) riigile omandatav 4 Tallinn—Pärnu—Ikla tee katastriüksuse katastritunnusega 50201:001:0828, pindalaga 13 631 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega transpordimaa 100%;
- 2) omanikule allesjääv Männiku-Rehe katastriüksuse katastritunnusega 50201:001:0827, pindalaga 99 215 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%.

Katastriüksused registreeriti maakatastris 13.05.2025 ja kanti kinnistusraamatusse 19.05.2025.

Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi 30.05.2025 kirjaga nr 29 anti Teedevahe kinnisasi Kliimaministeeriumi valitsemisele, volitatud asutuseks on Transpordiamet.

Männiku-Rehe kinnisasja jagamisel täpsustus riigile omandatava transpordimaa pindala ning vahetatavate kinnisasjade harilikud väärtused (turuväärtus) on järgmised, lähtudes eksperthinnangutest numbritega 0282-25 ja 0281-25:

- 1) 4 Tallinn—Pärnu—Ikla tee kinnisasja pindalaga 13 631 m<sup>2</sup> - 8860 eurot;
- 2) Teedevahe kinnisasja pindalaga 16 758 m<sup>2</sup> - 7832 eurot.

Vahetamisele kuuluvate kinnisasjade harilike väärtuste vahe on 1028 eurot.

KAHOS § 24 lõikest 3 tulenevalt vahetatakse ühesuguse sihtotstarbega sarnases turupiirkonnas paiknevaid katastriüksusi. AmEst Haldus OÜ-le kuuluva Märjamaa vallas Konuvere külas asuva kinnisasja sihtotstarve oli enne Transpordiametile vajaliku transpordimaa äralõike tegemist maatulundusmaa 100%. Vastavalt Märjamaa Vallavolikogu 20.06.2000 määrusega nr 11 kehtestatud Märjamaa valla üldplaneeringule ei ole kinnistule juhtotstarvet määratud. Kinnisasjal puuduvad detailplaneering ja projekteerimistingimused. Riigile kuuluva Rapla vallas Nõmme

külas asuv Teedevahe kinnisasja sihtotstarve on maatulundusmaa 100%. Rapla Vallavolikogu 01.03.2011 otsusega nr 6 kehtestatud Rapla valla üldplaneeringu kohaselt on Teedevahe kinnisasja juhtotstarbed haljasala ja parkmetsa maa ning puhke- ja virgestusmaa ning puuduvad detailplaneering ja projekteerimistingimused. Eksperthinnangute kohaselt on vahetatavate kinnisasjade parimaks kasutuseks metsamaana kasutus. Eelnevat arvesse võttes võib arvestada kui sarnases turupiirkonnas paiknevaid kinnisasju ja seega vastavad kinnisasjad KAHOS § 24 lõikes 3 sätestatud vahetamise kriteeriumitele. KAHOS § 24 lõik 4 kohaselt hüvitatakse kinnisasja omanikule vahetatavate kinnisasjade väärtuste vahe rahas, kui kinnisasi omandatakse vahetamise teel. Kuna riigile kuuluva kinnisasja harilik väärtus on väiksem, hüvitab riik omanikule vahetatava kinnisasja hariliku väärtuse vahe 1028 eurot.

Kliimaministeeriumi valitsemisel oleva Teedevahe kinnisasja osas selgitas Transpordiamet kui volitatud asutus välja kinnisasja vajalikkuse riigile, vastavalt riigivaraseaduse (edaspidi – *RVS*) §-le 96, korraldades perioodil 16.06.2025—07.07.2025 riigi kinnisvararegistris menetluse (nr 25-3589). Menetluses tehti kindlaks, et vahetuseks pakutav Teedevahe katastriüksus ei ole riigivõimu teostamiseks ega muul avalikul eesmärgil vajalik.

Lähtudes KAHOS § 17 lõikest 1 makstakse kinnisasja omanikule menetluses osalemisega kaasnevate asjaajamise kulude eest täpsustunud täiendavat hüvitist 197 eurot, mis vastab Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta (juuli 2024 — juuni 2025) keskmisele brutotunnipalgale 16 tunni eest. KAHOS § 24 lõike 2 kohaselt kinnisasja vahetamisel motivatsioonitasu ei maksta.

Kinnisasja omandamiseks vajalikud rahalised vahendid summas kokku 1225 eurot ning vahetustehinguga kaasnevad omandamisega seotud kulud tasub Transpordiamet.

Kinnistusraamatu registriosas nr 35250 neljandasse jakku kande nr 1 alla kantud hüpoteegi osas andis AmEst Haldus OÜ esindaja teada, et notariaalse lepingu sõlmimisel annab kinnituse, et riigile omandatavast 4 Tallinn—Pärnu—Ikla tee katastriüksusest 50201:001:0828 moodustatavale kinnistule hüpoteeki üle ei kanta. Kannete nr 5 ja 6 alla kantud hüpoteekide osas andis hüpoteegipidaja AS LHV Pank 22.10.2025 kirjaliku nõusoleku kinnistu registriosas nr 35250 jagamiseks selliselt, et riigile omandatavast 4 Tallinn—Pärnu—Ikla tee katastriüksusest 50201:001:0828 moodustatavale kinnistule hüpoteeki üle ei kanta.

## 2. OTSUS

Tulenevalt eeltoodust, KAHOS § 3 lõike 1 punkti 2 alusel ja kooskõlas § 4 lõike 1 punktiga 7, § 17 lõikega 1, §-st 24, § 27 lõikega 1, RVS § 7 lõikega 1, § 29 lõike 1 punktiga 1 ja § 50 lõikega 1:

2.1. omandada riigile vahetamise teel AmEst Haldus OÜ (registrikood 12754916) omandis oleva Rapla maakonnas Märjamaa vallas Konuvere külas asuva kinnistu registriosas nr 35250 koosseisu kuuluv 4 Tallinn—Pärnu—Ikla tee katastriüksus katastritunnusega 50201:001:0828 (pindalaga 13 631 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega transpordimaa 100%) Kliimaministeeriumi valitsemisel oleva Rapla maakonnas Rapla vallas Nõmme külas asuva Teedevahe kinnisasja (registriosas nr 18587950, katastriüksuse katastritunnus 66801:001:0976, pindala 16 758 m<sup>2</sup>, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV87866) vastu.

2.2. Transpordiametil sõlmida notariaalne vahetusleping kahe kuu jooksul käesoleva otsuse teatavaks tegemisest AmEst Haldus OÜ-le järgmistel tingimustel:

2.2.1.4 Tallinn—Pärnu—Ikla tee katastriüksuse harilik väärtus on 8860 eurot ja Teedevahe kinnisasja harilik väärtus on 7832 eurot;

- 2.2.2. Transpordiamet hüvitab AmEst Haldus OÜ-le kinnisasjade väärtuste vahe summas 1028 eurot ning maksab menetluses osalemisega kaasneva asjaajamise eest täiendavat hüvitist 197 eurot 14 tööpäeva jooksul pärast vahetuslepingu sõlmimist.
- 2.3. Transpordiametil korraldada kannete tegemine riigi kinnisvararegistris riigivara võõrandamise ning Kliimaministeeriumi valitsemisele ja Transpordiameti valdusesse võtmise kohta ning riigivara võõrandamisest teatamine 10 päeva jooksul, arvates võõrandamise jõustumisest, väljaandes Ametlikud Teadaanded.

### 3. VAIDLUSTAMINE

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

(allkirjastatud digitaalselt)  
Kuldar Leis  
taristuminister

Saata: Transpordiamet, AmEst Haldus OÜ