



# KLIIMAMINISTEERIUM

ASUTUSESISESEKS KASUTAMISEKS  
Märke tehtud: 16.04.2026  
Juurdepääsupiirang kehtib kuni: 15.04.2101  
Alus: AvTS § 35 lg 1 p 12  
Teabevaldaja: Kliimaministeerium

## K Ä S K K I R I

Tallinn

16.04.2026 nr 1-2/26/164

Kinnisasja avalikes huvides riigile omandamine vahetamise teel (Käära—Raja tee ja Kopraveere)

### 1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

Pärnu maavanema 01.10.2012 korraldusega nr 529 on kehtestatud Pärnu maakonnaplaneeringut täpsustav teemaplaneering „Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn—Pärnu — Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 92,0 —170,0“. Transpordiamet kinnitas projekteerimistingimused 11.01.2024 korraldusega nr 1.1-3/24/38 „Projekteerimistingimuste andmine riigitee 4 Tallinn — Pärnu —Ikla km 108,5 —120,6 asuva Are—Nurme lõigu rekonstrueerimise ehitusprojekti koostamiseks“. Transpordiameti tellimusel koostas Skepast & Puhkim OÜ “Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn—Pärnu—Ikla km 99,0—120,6 Libatse—Nurme lõigu rekonstrueerimise põhiprojekt“ (teeprojekt).

Teeprojekti eesmärk on tehniliselt ja majanduslikult optimaalsema ning keskkonnakaitselisi, sotsiaalseid ja muid tegureid arvestava liikluslahenduse koostamine, et olemasolevad 1+1 sõidurajaga maanteelõikude liikluslahendus viia vastavusse teemaplaneeringuga kavandatud I klassi maanteele, kiirusrežiimiga 120 km/h ning liiklusohutuse taseme tõstmise.

Teeprojekti kohaselt jääb Pärnu maakonnas Tori vallas Kurena külas Kopra kinnisasi teeprojekti alasse. Kinnistusraamatu registriosas nr 4200406 on kaasomanikena sisse kantud René Randrüüt (isikukood 37306100367) 1/2 kaasomandist ja Evely Randrüüt (isikukood 47904304223) 1/2 kaasomandist. Kinnistusraamatu registriosas nr 4200406 kolmandas ja neljandas jaos kehtivad kanded puuduvad.

Transpordiamet alustas kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 4 lõike 1 punkti 7 alusel omandamise menetlust, teavitades 05.12.2023 kirjaga nr 8-3/23-131/25052-1 Kopra kinnisasja (registriosas nr 4200406, katastritunnus 80901:001:1340, pindala 16 294 m<sup>2</sup>, sihtotstarve elamumaa 100%) omanikke Evely Randrüüti ja René Randrüüti kinnisasja osa avalikes huvides omandamise menetluse algatamisest.

Kopra kinnisasja omanikud teatasid omapoolses vastuses 11.12.2023 e-kirjaga, et ei ole huvitatud maa võõrandamisest raha eest, vaid soovivad eesmärki täitva maa-ala asendamist.

Vaatamata omanike soovile ja et pakkuda omanikele alternatiivset võimalust maa omandamiseks, esitas Transpordiamet kinnisasja kaasomanikele 30.04.2024 kirjaga nr 8-3/23-131/25052-2 OÜ Inseneribüroo STEIGER koostatud hindamisaruande nr 24/4674-II-19 alusel pakkumuse Kopra kinnisasja osade, ligikaudse pindalaga 4254 m<sup>2</sup> ja omaniku ettepanekul (lähtudes KAHOS § 10 lõikest 1), ligikaudse pindalaga 6539 m<sup>2</sup>, tasu eest omandamiseks Eesti Vabariigile.

Kuna omanikud soovisid jätkuvalt maade vahetamist, siis koostöös maaomanikega asus Transpordiamet otsima vahetusmaad. Omanikud soovisid vahetusmaadeks Riigimetsa Majandamise Keskuse (RMK) ja Maa-ameti (alates 01.01.2025 Maa- ja Ruumiamet, MaRu) valduses olevaid maid. Transpordiamet tegi päringud mõlemasse riigiasutusse, kuid sai vastuseks, et maaomanike poolt soovitud maad ei sobi vahetuseks. RMK andis oma seisukoha 25.07.2024 e-kirjaga ja MaRu 20.09.2024 e-kirjaga.

Järgneva kirjavahetuse käigus pakkus Transpordiamet 04.09.2024 e-kirjaga vahetuseks välja sama teeprojekti käigus omandatud Pärnu maakonnas Põhja-Pärnumaa vallas Halinga külas asuva Nõmmiku kinnisasja (registriosa nr 1485206, katastritunnus 18803:002:0014, sihtotstarve elamumaa 100%) osa. Transpordiamet omandas kogu Nõmmiku kinnisasja KAHOS § 10 lõike 1 ja § 27 lg 2 alusel. Eeltoodud omandamiste põhjusteks oli omanike soov ja asjaolu, et samal lõigul oli pooleli mitmeid läbirääkimisi, kus maaomanikud soovisid maade vahetust. Nõmmiku kinnisasja omandamine oli Transpordiameti poolt kaaludes hea võimalus pakkuda kinnisasja vahetuseks ning lähtudes eeltoodust pakuti Kopra kinnisasja omanikele vahetuseks maakorraldustööde järel Nõmmiku kinnisasja osa, mis ei ole teeprojekti realiseerimiseks vajalik ehk uus moodustatud katastriüksus tunnusega 63801:001:1289 (pindala 7027 m<sup>2</sup>, sihtotstarve elamumaa 100%).

Kopra kinnisasja omanikud esitasid 23.01.2025 oma nõusolekud maade vahetamiseks e-kirja teel.

Transpordiamet korraldas põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn—Pärnu—Ikla km 99,0—120,6 Libatse—Nurme lõigu põhiprojekti alusel eraomandisse kuuluva Kopra kinnisasja (registriosa nr 4200406) jagamise, mille tulemusel kanti 10.06.2025 kinnistusraamatu registriosa nr 4200406:

- 1) vahetatav ja riigile vajalik Käära—Raja tee katastriüksus, katastriüksuse tunnus 80901:001:1635, pindala 4255 m<sup>2</sup>, sihtotstarve transpordimaa;
- 2) KAHOS § 10 lõike 1 alusel omandatava Kopraveere katastriüksus, katastriüksuse tunnus 80901:001:1634, pindala 6539 m<sup>2</sup>, sihtotstarve maatulundusmaa,
- 3) omanikule allesjääv Kopra katastriüksus 80901:001:1636, pindala 5496 m<sup>2</sup>, sihtotstarve elamumaa.

Maakorraldustööde järgselt jätkas Transpordiamet maade võõrandamise menetlust maade vahetusega järgnevalt:

Eraomandis olevate kinnisasja osade harilik väärtus on määratud OÜ Inseneribüroo STEIGER poolt 29.04.2024 koostatud hindamisaruandes nr 24/4674-II-19, milleks on Käära—Raja tee (registriosa nr 4200406, katastritunnusega 80901:001:1635, pindalaga 4255 m<sup>2</sup>, transpordimaa 100%, harilik väärtus 7 280 eurot ehk 1,71 eur/m<sup>2</sup>) ja Kopraveere (registriosa nr 4200406, katastritunnusega 80901:001:1634, pindalaga 6539 m<sup>2</sup>, sihtotstarve maatulundusmaa, harilik väärtus 11 180 eurot ehk 1,71 eur/m<sup>2</sup>).

Riigile kuuluva kinnisasja harilik väärtus oli algselt määratud OÜ Inseneribüroo STEIGER 12.06.2024 koostatud hindamisaruandes nr 24/4674-II-44, mille kohaselt on Nõmmiku kinnisasja (registriosa nr 1485206, katastritunnusega 63801:001:1289, pindalaga 7027 m<sup>2</sup>, elamumaa 100%, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV115148, harilik väärtus 16 370 eurot ehk 2,33 eur/m<sup>2</sup>).

Transpordiamet palus OÜ Inseneribüroo STEIGER arvamust vahetatavate kinnisasjade Käära—Raja tee ja Kopraveere ning Nõmmiku kinnisasja kohta koostatud hindamisaruannete kehtivuse kohta. OÜ Inseneribüroo STEIGER kinnitas 07.09.2025 kirjaga „Kinnitus hindamisaruande kehtivuse kohta“, et eeltoodud hindamisaruannetes leitud hindamistulemus kehtib hindamistäpsuse piires.

Lisaks saatis OÜ Inseneribüroo STEIGER riigile kuuluva Nõmmiku kinnisasja osas 11.02.2026 kinnituse eksperthinnangu nr 24/4674-II-44 kohta, et hind on aktuaalne ka praegu ning ühiku hind 2,33 eur/m<sup>2</sup> kehtib kogu kinnisasja alade kohta, kuna alad on ühesuguste omadustega.

Transpordiamet tellis Kliimaministeeriumi poolt käskkirja väljaandmiseks riigile kuuluva Nõmmiku kinnisasja osas uue hindamisaruande, mille väärtuskuupäevad on samad, kui OÜ Inseneribüroo STEIGER 12.06.2024 koostatud hindamisaruandes nr 24/4674-II-44. Uus eksperthinnang nr 26/5461-15 koostati OÜ Inseneribüroo STEIGER poolt 09.04.2026 ning mille kohaselt on Nõmmiku kinnisasja harilik väärtus 16 373 eurot ehk 2,33 eur/m<sup>2</sup> (KAHOS § 11 lõike 6 alusel ümardatud tasu on 16 370 eurot).

Kopra kinnisasja omanikud Evely Randrüüt ja René Randrüüt on pärast uue hindamisaruande koostamist ja tutvumist, 10.04.2026 e-kirjaga Transpordiametile kinnitanud maade vahetamisega nõusolemist ja menetlusega jätkamist.

KAHOS § 24 lõike 4 alusel hüvitamisele kuuluv vahetatavate kinnisasjade harilike väärtuste vahe eraomanikele on 2090 eurot ja riik hüvitab eraomanikele vahetatavate kinnisasjade hariliku väärtuse vahe.

KAHOS § 24 lõikest 3 tulenevalt vahetatakse ühesuguse sihtotstarbega sarnases turupiirkonnas paiknevaid katastriüksusi. Eraomandisse kuuluvate Käära—Raja tee ja Kopraveere kinnisasjade sihtotstarve on vastavalt transpordimaa 100% ja maatulundusmaa 100%. Riigile kuuluva Nõmmiku kinnisasja sihtotstarve on 100% elamumaa. Kõik vahetatavad kinnisasjad on välja jagatud elamumaa sihtotstarbega katastriüksustest. Vahetatavad kinnisasjad asuvad Pärnu maakonnas Tori vallas Kurena külas (eraomandis olevad kinnisasjad) ja Põhja-Pärnumaa vallas Halinga külas, mis on sarnane turupiirkond. Eeltoodust tulenevalt vastavad kinnisasjad KAHOS § 24 lõikes 3 sätestatud vahetamise kriteeriumitele.

Lähtudes KAHOS § 17 lõikest 1 makstakse kinnisasja omanikele menetluses osalemisega kaasnevate asjaajamise kulude eest täiendavat hüvitist igale omanikule, mis vastab Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta keskmisele brutotunnipalgale 16 tunni eest.

Kinnisasja omanikule makstav täpsustunud hüvitis menetluses osalemisega kaasneva asjaajamise eest on 203 eurot igale omanikule, mis vastab Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta (jaanuar 2025 – detsember 2025) keskmisele brutotunnipalgale 16 tunni eest. KAHOS § 24 lõike 2 kohaselt kinnisasjade vahetamisel motivatsioonitasu ei maksta.

Kliimaministeeriumi valitsemisel oleva Nõmmiku kinnisasja osas selgitas Transpordiamet kui volitatud asutus välja kinnisasja vajalikkuse riigile, vastavalt riigivaraseaduse (RVS) §-le 96, korraldades perioodil 28.08.2025 – 17.09.2025 riigi kinnisvararegistris menetluse (nr 25-4440). Menetluses tehti kindlaks, et vahetuseks pakutav Nõmmiku katastriüksus ei ole riigivõimu teostamiseks ega muul avalikul eesmärgil vajalik. Riigile omandatavatele kinnisasjade esimesse jakku kantud servituutide kanded kinnistu jagamisel kustutatakse. KAHOS § 27<sup>1</sup> lõike 1 ja/või lõike 2 sätestatud korras pärast käesoleva käskkirja jõustumist ning asjaõiguslepingu sõlmimisel.

## 2. OTSUS

Tulenevalt eeltoodust ja KAHOS § 3 lõike 1 punkti 2, § 4 lõike 1 punkti 7, § 10 lõike 1, 11 lõike 6, § 17 lõike 1, § 24, § 27 lõike 1, 27<sup>1</sup> lõike 1 ja lõike 2, RVS § 7 lõike 1 ning § 50 lõike 1 alusel, otsustan:

- 2.1. Omandada vahetamise teel René Randrüüt'i (isikukood 37306100367) ja Evely Randrüüt'i (isikukood 47904304223) omandis oleva kinnistu registriosa nr 4200406 koosseisu

kuuluvad, Pärnu maakonnas Tori vallas Kurena külas asuv Käära—Raja tee katastriüksus (katastritunnus 80901:001:1635, pindala 4255 m<sup>2</sup>, sihtotstarve transpordimaa 100%) ja Kopraveere katastriüksus (katastritunnus 80901:001:1634, pindala 6539 m<sup>2</sup>, sihtotstarve maatulundusmaa 100%), Kliimaministeeriumi valitsemisel oleva Pärnu maakonnas Põhja-Pärnumaa vallas Halinga külas asuva Nõmmiku kinnisasja (registriosa nr 1485206, katastritunnusega 63801:001:1289, pindalaga 7027 m<sup>2</sup>, sihtotstarve elamumaa 100%, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV115148) vastu.

2.2. Transpordiametil sõlmida kinnisasjade vahetamise leping kahe kuu jooksul käesoleva otsuse teatavaks tegemisest René Randrüüt'iga ja Evely Randrüüt'iga järgmistel tingimustel:

2.2.1. Eraomandisse kuuluva Käära—Raja tee (katastritunnus 80901:001:1635) harilik väärtus on 7 280 eurot;

2.2.2. Eraomandisse kuuluva Kopraveere (katastritunnus 80901:001:1634) harilik väärtus on 11 180 eurot;

2.2.3. Eesti Vabariigile kuuluva Nõmmiku (katastritunnus 63801:001:1289) harilik väärtus on 16 370 eurot;

2.2.4. Vastavalt KAHOS § 24 lõikele 4 tuleb riigil hüvitada eraomanikele vahetatavate kinnisasjade hariliku väärtuse vahe 2 090 eurot 14 tööpäeva jooksul pärast vahetuslepingu sõlmimist;

2.2.5. Transpordiamet maksab menetluses osalemisega kaasneva asjaajamise eest täiendavat hüvitist 203 eurot igale omanikule 14 tööpäeva jooksul pärast vahetuslepingu sõlmimist.

2.3. Transpordiametil korraldada kannete tegemine riigi kinnisvararegistris riigivara võõrandamise ning omandatud kinnisasjade Kliimaministeeriumi valitsemisele ja Transpordiameti valdusesse võtmise kohta ning riigivara võõrandamisest teatamine 10 päeva jooksul, arvates võõrandamise jõustumisest, väljaandes Ametlikud Teadaanded.

2.4. Transpordiametil teha käskkiri teatavaks René Randrüüt'ile ja Evely Randrüüt'ile.

### 3. VAIDLUSTAMINE

Käskkirja on võimalik vaidlustada halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul käskkirja teatavaks tegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Kuldar Leis  
taristuminister

Saata: Transpordiametile, René Randrüüt'ile, Evely Randrüüt'ile.