



MAJANDUS- JA
KOMMUNIKATSIOONI-
MINISTEERIUM

Hr Siim Vahtrus
Advokaadibüroo Ellex Raidla

Teie 09.07.2026

Meie 24.07.2026 nr 13-6/2437-4

Vastus pöördumisele

Olete OÜ Tava Mets esindajana 09.07.2026 pöördunud Siseministeeriumi, Kliimaministeeriumi ning Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi poole kirjaga, milles käsitlete muuhulgas Ringtee 20 kinnisasja osalise omandamise menetlust ja Kruusamaa kinnisasja osaliselt kasutamist vahetusmaana Piiririba kinnisasjade omandamise menetluse raames. Oleme tutvunud Teie pöördumises esitatud seisukohtade ning menetluse käigus koostatud materjalidega.

Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium ei nõustu pöördumises esitatud seisukohaga, nagu lasuks riigil kohustus pakkuda või tagada kinnisasja omanikule vahetusmaa kõigis menetlustes. **KAHOS § 11 lõike 3 kohaselt makstakse tasu rahas, kui pooled ei lepi kokku teisiti.** Seega on seadusandja näinud kinnisasja omandamise tavapärase hüvitamisviisina ette rahalise tasu maksmise ning muud lahendused, sealhulgas kinnisasjade vahetamine, on võimalikud üksnes poolte kokkuleppel. Sellest tulenevalt ei ole vahetusmaa pakkumine kohustus, vaid menetluse läbiviija kaalutusotsus. Nimetatud põhimõtet toetab ka KAHOS § 22 lõige 1, mis ütleb et menetluse läbiviijal on õigus olukorrast tulenevalt pakkuda kinnisasja omandamist, kinnisasja vahetamist või maakorralduse läbiviimist. Seega on KAHOS järgi eeldus, et hüvitist makstakse reeglina rahas ning üksnes juhul, kui omandamise asjaoludest (nt maa suurusest ja asukohast, vaba riigimaa olemasolust) tulenevalt on riigil võimalik pakkuda KAHOS § 24 kriteeriumitele vastavat vahetamist ning pooled saavad selles kokkuleppele, saab hüvitis olla mitterahaline. Kui vahetamise eeldused on olnud täidetud, ei ole riik keeldunud vahetamise võimaluse kaalumisest ega selle pakkumisest.

Kirjavahetusest nähtub, et Ringtee 20 kinnisasjaga seotud menetluses on Transpordiamet korduvalt juhtinud tähelepanu võimalusele alustada kohaliku omavalitsusega läbirääkimisi, et moodustada vahetusmaa Ringtee 20 kinnisasjaga piirnevast kohaliku omavalitsuse omandis olevast maast. Lisaks on Transpordiamet pakkunud kinnisasja omandamist raha eest. OÜ Tava Mets ei ole pakkumisele reageerinud ning esitas omapoolsed soovid vahetusmaa saamiseks. Eelnevast tulenevalt ei saa väita, et riik ei ole vahetusmaa võimalust pakkunud. Asjaolu, et pooled ei ole jõudnud kokkuleppele OÜ Tava Mets eelistatud vahetuslahenduse osas, ei tähenda, et menetlus oleks läbi viidud õigusvastaselt või vastuolus KAHOS eesmärkidega.

Olete märkinud, et Ringtee 20 kinnisasjaga seotud menetluses on MaRu keeldunud kinnisasjade vahetamisest, tuginedes kriteeriumidele, mida KAHOS ette ei näe ning seetõttu leiate, et OÜ Tava Mets soovitud vahetusest keeldumine on olnud õigusvastane.

KAHOS § 24 lõikes 3 on sätestatud kriteeriumid, millest tuleb kinnisasjade vahetamisel lähtuda. Seaduse seletuskirja kohaselt lähtutakse põhimõttest, et vahetatavad kinnisasjad peavad olema oma kasutusotstarbelt sarnased ning asuma samas või naabermaakonnas ning **lisaks ka sarnases turupiirkonnas**. Seega piiratakse võimalust vahetada omavahel **erineva sihtotstarbe ja arenduspotentsiaaliga kinnisasju**. Teisisõnu on seaduse eesmärk välistada selliste kinnisasjade vahetamist, mille kasutusvõimalused erinevad oluliselt.

Maa kasutusvõimalused ja arenduspotentsiaal sõltuvad olulisel määral planeeringust ning seetõttu on planeeringul ja kinnisasja parimal kasutusel otsene seos. Kinnisasja erakorralise hindamise korra § 4 lg 5 kohaselt on parim kasutus kõige tõenäolisem kasutus, mis on õiguslikult lubatav, füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, finantsmajanduslikult otstarbekas ja mille tulemusena omandab hinnatav kinnisasi kõrgeima väärtuse. Maa parim kasutus peab olema kooskõlas planeeringus ette nähtud maakasutusotstarbega.

Täiendavalt selgitame, et ka hindamisaruanne tuleb koostada KAHOS § 12 lõike 7 kohaselt hindamise head tava arvestades. KAHOS seletuskirja kohaselt käsitletakse hea tavana standardisarja EVS 875 "Vara hindamine". Nimetatud standardis on kinnisasja parima kasutuse mõiste defineeritud samas sõnastuses nagu kinnisasja erakorralise hindamise korras.

Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium nõustub MaRu 15.06.2026 kirjas väljendatud seisukohaga, et Ringtee 20 kinnisasjaga seotud menetluses on põhjendatud jätkata menetlust rahalise hüvitise pakkumisega ning kokkuleppe mittesaavutamisel kasutada seaduses sätestatud edasisi menetlusvõimalusi.

Kruusamaa kinnisasja osaliselt vahetusmaana kasutamisest keeldumise kohta leiate, et MaRu on andnud maapõueseaduses (MaaPS) maapõue kasutamist ja kaitset puudutavatele sätetele lubamatult laia tõlgenduse.

Maapõueseaduse § 14 lõike 1 kohaselt tuleb maapõue seisundit ja kasutamist mõjutava tegevuse korraldamisel muu hulgas tagada juurdepääs maavarale. Sellest tulenevalt pöördus MaRu Eesti Geoloogiateenistuse poole küsimusega, kas Kruusamaa katastriüksuse maardlaga katmata osa on võimalik KAHOS alusel toimuva kinnisasjade vahetamise käigus eraomandisse võõrandada.

Eesti Geoloogiateenistus vastas 12.09.2025 MaRu päringule, et nende hinnangul tuleb Kruusamaa katastriüksuse maardlaga katmata osa säilitada riigi omandis. Eesti Geoloogiateenistuse hinnangul halvendaks maardlat vahetult ümbritseva ala võõrandamine maavara kaevandamisväärsena säilimise ja maavarale juurdepääsu olemasolevat olukorda ning seetõttu ei ole selline võõrandamine põhjendatud.

Arvestades Eesti Geoloogiateenistuse kui pädeva asutuse seisukohta, ei olnud MaRul võimalik asuda Kruusamaa kinnisasja vahetusmaana kasutamise küsimuses teistsugusele seisukohale ega

anda nõusolekut selle kasutamiseks vahetusmaana. MaRu edastas vastava teabe menetluse läbiviijale (Siseministeeriumile) ning juhtis tähelepanu, et vajaduse korral on Siseministeeriumil võimalik Eesti Geoloogiateenistuse poole täiendavalt pöörduda.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Erkki Keldo

majandus- ja tööstusminister

Teadmiseks: Maa- ja Ruumiamet, Kliimaministeerium, Siseministeerium, Transpordiamet, Riigimetsa Majandamise Keskus,

Eike Pärnamägi

+372 5343 7818, eike.parnamagi@mkm.ee