



# KLIIMAMINISTEERIUM

Sülvi Seppel-Hüvonen  
Transpordiamet

Teie 04.12.2024 nr 8-4/24/20733-1

Meie 21.02.2025 nr 5-9/24/5838-2

Taotluse tagastamine

Transpordiamet esitas 04.12.2024 kirjaga nr 8-4/24/20733-1 Kliimaministeeriumile otsustamiseks taotluse kinnisasjade omandamiseks vahetamise teel. Transpordiameti ettevalmistatud taristuministri käskkirja eelnõu kohaselt vahetatakse eraisikule kuuluva Mägiste kinnistu registriosa nr 167402 koosseisus olevad Harju maakonnas Saue vallas Tagametsa külas asuvad 4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee L31 (katastritunnus 72601:001:0313) ja 4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee L32 (katastritunnus 72601:001:0314) kinnisasjad riigi omandis oleva Harju maakonnas Saue vallas Tagametsa külas asuva Mäenurga kinnisasja (registriosa nr 21195750, katastritunnus 72501:001:0488) vastu. Eelnõu eesmärk on lahendada riigiteerajalise aluse maa, mis praegu kuulub eraomanikule, omandamine vahetuse teel riigile.

Vaadatud läbi taotluse, teeme järgmised tähelepanekud ja märkused:

1. Maade vahetuse taristuministri käskkirja eelnõu on esitatud kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) alusel. Eelnõus oleva info kohaselt alustas Transpordiamet raha eest omandamise menetlust 2017. aastal. KAHOS hakkas kehtima 01.07.2018. Menetluses avaldas kinnisasja omanik soovi teha kinnisasjade vahetus. Omandamise menetluse alustamise ajal kehtis kinnisasja sundvõõrandamise seadus (KASVS), KAHOS eellanne, milles ei olnud maade vahetamist kui ühte omandamise alternatiivset võimalust ette nähtud. KASVS § 3 lõige 3<sup>1</sup> nägi ette, et enne sundvõõrandamise menetluse alustamist on riik kohustatud välja selgitama kinnisasja omaniku nõusoleku kinnisasja võõrandamiseks. Selleks esitab riik kinnisasja omanikule pakkumuse. Kui kinnisasja omanik esitatud pakkumusega nõustus, oli riigil õigus sõlmida kinnisasja omanikuga leping kinnisasja võõrandamiseks riigile. Maade vahetuse regulatsioon on olnud riigivaraseaduses, Transpordiamet on omanikuga 05.06.2017 protokolli punktis 4.1 kokku leppinud võõrandamise vahetamise teel tegevused, mille kohaselt teeb Transpordiamet Mägiste kinnistust äralõike vahetusmaa menetluse vastavalt RVS § 35 sätestatule. Praegu kehtiv RVS § 35 lõige 1 punkt 1 sätestab, et riigivara võib muuhulgas otsustuskorras võõrandada vahetamise teel avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise korral KAHOSE alusel.

KAHOSe üleminekusättes, §-s 41 on välja toodud, kui kinnisasja sundvõõrandamise otsus on vastu võetud enne 01.07.2018, viiakse kinnisasja sundvõõrandamise menetlus lõpuni kinnisasja sundvõõrandamise seaduse alusel. Need omandamise menetlused, milles ei ole KASVS alusel vastu võetud sundvõõrandamise otsust, menetletakse (lõpuni) KAHOSel alusel<sup>1</sup>.

Seega 4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee L31 (katastritunnus 72601:001:0313) ja 4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee L32 (katastritunnus 72601:001:0314) kinnisasjade omandamise vahetuse teel riigile kuuluva Mäenurga kinnisasja vastu saab otsustada KAHOSel alusel.

2. Transpordiamet on eelnõu ette valmistanud KAHOS alusel, kuid on jätnud järgimata KAHOSes sätestatud menetluse. KAHOS §-des 26 ja 27 on reguleeritud läbirääkimiste pidamist. Nende sätete kohaselt peab menetluse läbiviija (Transpordiamet) tegema kinnisasja omanikule kirjaliku pakkumuse, määrates talle tähtaja pakkumusega nõustumiseks või vastuväidete esitamiseks (§ 26 lg 2). Kui kinnisasja omanik nõustub menetluse läbiviija, st Transpordiameti pakkumusega, kuid ei nõustu vahetamiseks pakutava kinnisasja hindamise tulemusega, võib ta teha võrdlevale hindamisaruandele tuginedes omapoolse ettepaneku ning järgnevad läbirääkimised (§ 26 lg 7). Kui kinnisasja omanik nõustub menetluse läbiviija, st Transpordiameti pakkumusega, esitab ta nõusoleku, mille alusel kinnisasja omandamise otsustaja, st taristuminister otsustab kinnisasja omandamise vahetamise teel (§ 27 lg 1).

Transpordiamet on tellinud vahetatavate kinnisasjadele eksperthinnangud Kinnisvaraekspert OÜ-lt 06.11.2024 (nr 2410-10218-01/TRK ja 2410-10218-02/TRK), kuid esitatud materjalidest ja eelnõust ei ole näha, et kinnisasjade omanikule oleks hindamisakte tutvustatud ja pakkumust tehtud, millele omanik saaks anda nõustumuse või esitada vastuväiteid nii nagu KAHOS ette näeb. Kõik dokumendid ja kirjavahetus omanikuga, mis Transpordiamet on esitanud, jäävad vahemikku 2015-2019. Kinnisasja omandamise otsustaja ehk taristuminister ei saa teha omandamise otsust, kui KAHOSel menetlusnorme ei ole järgitud ja ei ole teada, kas omanik on Transpordiameti ette pandud omandamise tingimustega nõus.

Seetõttu tagastame materjali KAHOSes ettenähtud omandamise menetluse korrektselt lõpuni viimiseks, et saada omaniku nõusolek, misjärel palume eelnõu täiendada ja esitada taotlus uuesti koos puuduvate dokumentidega.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaie Karniol

Rahandusministeeriumi ühisosakonna juhataja

Ülle Otsepp, 5851 3998

Ulle.Otsepp@fin.ee

---

<sup>1</sup> KAHOSel eelnõu (598 SE) menetlusel Riigikogu majanduskomisjonis, [istungi 07.05.2018 protokoll nr 205 punkti 16](#) kohaselt täiendati eelnõu rakendussättega, §-ga 41 koos selgitusega: *ELVL ettepaneku kohaselt kehtestatakse rakendussäte, mille kohaselt viiakse menetlused lõpuni seni kehtinud alustel ja korras, kui on juba vastu võetud sundvõõrandamise otsus.*