



MAA- JA RUUMIAMET

Sülvi Seppel-Hüvonen
Transpordiamet
info@transpordiamet.ee

Teie 23.04.2026 nr 8-3/25-086/17219-5

Meie 05.05.2026 nr 7-5/26/5814-2

**Riigivara vahetamine avalikul eesmärgil
(Pipra, Maistemetsa, Rummelga,
Vanaaseme Urumetsa, Käbi, Võsa)**

Austatud Sülvi Seppel-Hüvonen

Olete Transpordiameti (TRAM) nimel 23.04.2026 esitanud meile kirja, milles küsite Maa- ja Ruumiameti (MaRu) seisukohta Tallinn-Pärnu-Ikla põhimaantee ehitusprojekti raames riigile omandatavate katastriüksuste vahetusmaade sobilikkuse osas. Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) alusel riigile omandatavateks kinnisasjadeks on metsamaa kõlvikuga maatulundusmaad järgnevas ulatuses:

1. Pipra kinnisasjast (aadressiga Rapla maakond, Märjamaa vald, Päärdu küla, katastritunnus 88402:001:0295) äralõige ligikaudse pindalaga 2849 m²;
2. Maistemetsa kinnisasjast (aadressiga Rapla maakond, Märjamaa vald, Päärdu küla, katastritunnus 88402:001:0293) äralõige ligikaudse pindalaga 5506 m²;
3. Rummelga kinnisasi tervikuna (aadressiga Rapla maakond, Märjamaa vald, Varbola küla, katastritunnus 50401:001:1552) pindalaga 5,35 ha.

Kõnealuste kinnisasjade omanik on TRAM'ile teada andnud, et ta soovib oma kinnisasjad või kinnisasjade osad vahetada riigi omandis oleva(te) metsamaa(de) vastu vastavalt nende väärtusele. Omanik on temale sobilike vahetusmaadena välja toonud järgnevad kinnisasjad, mille valitsejaks on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium ja volitatud asutuseks MaRu:

- 1) **Vanaaseme** katastriüksus (tunnusega 65301:001:4380, aadressiga Harju maakond, Rae vald, Aruvalla küla, pindalaga 4,58 ha, sihtotstarbega maatulundusmaa);
- 2) **Urumetsa** katastriüksus (tunnusega 31701:003:0241, aadressiga Rapla maakond, Kohila vald, Angerja küla, pindalaga 7,18 ha, sihtotstarbega maatulundusmaa);
- 3) **Käbi** katastriüksus (tunnusega 50404:002:0238, aadressiga Rapla maakond, Märjamaa vald, Käriselja küla, pindalaga 7,64 ha, sihtotstarbega maatulundusmaa);
- 4) **Võsa** katastriüksus (tunnusega 65101:004:0379, aadressiga Harju maakond, Raasiku vald, Perila küla, pindalaga 5,59 ha, sihtotstarbega maatulundusmaa).

Oma kirjas küsite MaRu seisukohta, kas viidatud kinnisasjadega on võimalik läbi viia vahetustehing vastavalt KAHOS'ele ja kas MaRu on nõus analüüsima ning hindama riigi kinnisasjade harilikku väärtust.

Analüüsisime kõnealuste MaRu volitatud valitsemisel olevate kinnisasjade sobivust vahetusmaaks. Sarnaselt riigile omandatavate kinnisasjadega on ka Vanaaseme, Urumetsa ja Käbi kinnisasjade parim kasutus metsamajanduslik ja katastriüksuste perspektiivne sihtotstarve on ka tulevikus maatulundusmaa. Kõrvuti maakondades asuvaid metsamajandusliku parima kasutusega kinnisasju saab pidada sarnases turupiirkonnas paiknevateks. Ühtlasi ei ilmnenu MaRu maaportfelli analüüsi käigus asjaolusid, mis põhjustaks Vanaaseme, Urumetsa ja/või Käbi kinnisasja maareservis säilitamise vajadust. Seetõttu on meie hinnangul Vanaaseme, Urumetsa ja Käbi kinnisasjad sobilikud Pipra, Maistemetsa ja Remmelga kinnisasjade vahetusmaaks nii KAHOS'e mõistes kui riigi maareservi säilitamise põhimõtetest tulenevalt. Kuna tegemist on kasvava metsaga metsamaadega, siis on vahetatavate kinnisasjade hariliku väärtuse ja vahetatavate osade ulatuse määramiseks vajalik tellida kasvava metsa inventeerimine ja hindamine KAHOS § 12 lõike 2 alusel. Kuna vahetatavate kinnisasjade harilike väärtuste hindamine toob kaasa kasvava metsa inventeerimise vajaduse, mis ei ole MaRu pädevuses, siis leiame, et antud juhul peaks TRAM kui omandamismenetlust läbi viiv asutus kaasama metsa taksaatori ja tellima kutseliselt hindajalt erakorralise hindamise.

Võsa kinnisasja parim kasutus ei ole meie hinnangul metsamajanduslik. Kinnisasi paikneb Tallinnast ca 20 km kaugusel, avaliku tee ja Jägala-Pirita kanali ääres ning olemasolev alajaam on alla 400 m kaugusel. Sellest tulenevalt on Võsa kinnisasi elukondliku potentsiaaliga ja ei ole Pipra, Maistemetsa ja Remmelga kinnisasjade vahetusmaaks sobilik KAHOS'e mõistes ega riigi maareservi säilitamise põhimõtetest tulenevalt.

Juhul, kui soovite avalikes huvides riigile omandamise menetlusse vahetusmaadena kaasata MaRu volitatud valitsemisel olevaid kinnisasju, palume meid sellest teavitada ja menetluse edasise käiguga kursis hoida.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Mai Lind
juhataja
Riigimaa strateegia osakond

Joel Peetsu
511 0141 joel.peetsu@maaruum.ee