



MAA- JA RUUMIAMET

Lembit Tuimets
Transpordiamet
info@transpordiamet.ee

Teie 10.06.2026 nr 8-3/25-079/2743-3

Meie 17.06.2026 nr 7-5/26/2396-4

Saare ja Kuuse vahetusmaa eksperthinnangud

Austatud Lembit Tuimets

Edastasite 10.06.2026 Maa- ja Ruumiametile (edaspidi MaRu) tutvumiseks ja arvamuse avaldamiseks Saare kinnisasja jagamise järgselt moodustatud ja avalikes huvides riigile omandatava 2 Tallinna-Tartu-Võru-Luhamaa tee katastriüksuse (katastritunnus 25501:001:1836, pindala 6043 m²) ja vahetusmaaks kaalutava riigile kuuluva Kuuse kinnisasja (katastritunnus 23401:002:0030, pindala 9031 m²) eksperthinnangud. Kuuse kinnisasja riigivara valitseja on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium ning volitatud asutus MaRu. Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (edaspidi KAHOS) alusel omandamise menetlust läbi viiv Transpordiamet (edaspidi TRAM) ja ka menetlusosaline, Saare kinnisasja omanik OÜ Talumets, on eelnevalt pöördunud MaRu (enne 01.01.2025 Maa-amet) poole küsimusega, kas Kuuse kinnisasi on Saare kinnisasjast omandatava osa vastu vahetusmaaks sobiv.

Oleme esitatud pöördumistele vastanud 19.01.2022 kirjaga nr 7-5/22/98-2 ja 20.02.2026 kirjaga nr 7-5/26/2396-2, milles viitasime, et vahetusmaa võimalikkuse üle saab otsustada pärast kinnisasjade hindamist (sh kasvava metsa inventeerimine) ja väljaselgitamist, kas potentsiaalselt vahetatavad kinnisasjad vastavad KAHOS §-s 24 toodud kinnisasjade vahetamise kriteeriumitele. Muuhulgas oleme viidanud KAHOS § 24 lõikele 4, mille kohaselt ei tohi vahetatavate kinnisasjade harilik väärtus erineda rohkem kui 30 protsenti, kui kinnisasjade vahetamisel tekib hüvitamiskohustus kinnisasja omanikul, kes omandab vahetuse teel riigile kuuluva kinnisasja. Samuti oleme selgitanud, et Kuuse kinnisasja saaks antud menetluses vahetusmaaks pakkuda üksnes juhul, kui selle tervikväärtuse ja omandatava kinnisasja väärtuse vahe jääb KAHOS § 24 lõikes 4 sätestatud lubatud piiridesse. Juhul, kui Kuuse kinnisasja väärtus tervikuna ületab omandatava kinnisasja väärtust rohkem kui KAHOS'e kohaselt lubatav maksimaalne väärtuste vahe, ei ole maakorralduslikult põhjendatud ka Kuuse kinnisasja jagamine ning osaline vahetusmenetlusse kaasamine, kuna riigile alles jääva metsamaa osa pindala oleks liiga väike, et seda saaks edaspidi iseseisvalt otstarbekalt majandada. Sellisel juhul oleks Kuuse kinnisasi

vahetusmaaks sobimatu.

Tutvunud esitatud Saare kinnisasja eksperthinnanguga nr ARE-260663C ja Kuuse kinnisasja eksperthinnanguga nr ARE-260664C oleme seisukohal, et Saare kinnisasja osa (pindalaga 6043 m², turuväärtusega 2489 eurot) ja Kuuse kinnisasja (üldpindalaga 9031 m², turuväärtusega 11 986 eurot) vahetamine ei ole võimalik, kuna riigile kuuluva kinnisasja väärtus ületab omandatava kinnisasja väärtust oluliselt rohkem kui 30 protsenti. KAHOS'est tulenevalt saaks Saare kinnisasjast omandatava osa vahetusmaa väärtus olla kuni 3236 eurot, kuid antud juhul on Kuuse kinnisasja väärtus sellest mitmekordselt kõrgem.

Rõhutame veel kord, et katastriüksuse jagamise teel riigi omandis olevast kinnisasjast osalise vahetusmaa moodustamine on põhjendatud üksnes juhul, kui riigile alles jääv osa on edaspidi iseseisvalt otstarbekalt kasutatav ehk **metsa- ja/või põllumaa puhul on alles jääva osa pindala vähemalt 1 ha ning sellele säilib ka juurdepääs, kui see oli olemas enne kinnisasja jagamist.**

Palume teil edaspidi enne MaRu volitatud valitsemisel olevate kinnisasjade hulgast vahetusmaa eelvaliku tegemist ja hindamise tellimist analüüsida, kas konkreetne riigimaa vastab antud menetluse kontekstis KAHOS'es toodud vahetusmaa parameetritele ning kas riigimaa jagamine ja sellest osa vahetusmaaks pakkumine on võimalik, arvestades riigile alles jääva kinnisasja edaspidist otstarbekust. Lisaks palume arvestada, et ka moodustatav vahetusmaa peab olema mõistliku suurusega ehk iseseisvalt kasutav.

Täiendavalt märgime, et edastatud eksperthinnangutes nr ARE-260663C ja ARE-260664C esineb vigu, sealhulgas ei vasta kasvava metsa hindamine Vabariigi Valitsuse 09.03.2023 määruses nr 22 „Kinnisasja erakorralise hindamise kord“ esitatud metoodikale. Ka metsata maa hindamise osas on olulisi vasturääkivusi, mis mõjutavad hindamistulemust. Viidatud määruse § 11 kohaselt kontrollib menetleja hindamisaruande vastuvõtmisel hindamisaruande vastavust lähteülesandes ja õigusaktides sätestatule, kuid siinjuhul on kontroll teostatud puudulikult või jäetud teostamata.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Mai Lind
juhataja
Riigimaa strateegia osakond

Joel Peetsu
511 0141 joel.peetsu@maaruum.ee