**Austatud Maa-ameti esindaja**

**Palupõllu, Jaanijärve, Nurgaotsa ja Salu kinnisasjade osaline omandamine**

Selgitasite meile 18.07.2023.a. saadetud kirjas, miks ei ole võimalik Rapla maakonnas Rapla vallas Kuku külas paikneva Palupõllu (katastritunnus 66801:001:1555), Mõisaaseme külas paikneva Nurgaotsa (katastritunnus 66904:001:2060) ja Kohila vallas Mälivere külas paikneva Jaanijärve (katastritunnus 31701:004:2390) kinnisasjade osalise omandamise menetluse raames saada vahetusmaaks äralõikena maad riigile kuuluva Paunküla metskond 55 (katastritunnus 33701:002:0574) kinnisasjast.

Selgitasite, et Paunküla metskond 55 kinnisasi on meie poolt küsitud vahetusmaa asukohas kinnisasja põhjapoolsel küljel sirge piiriga. Piir on ka looduses tuvastatav, kuna kinnisasja põhjapoolsel piiril paikneb kraav. Kinnisasja jagamisel tekiks Paunküla metskond 55 kinnisasjale juurde vähemalt neli uut piiripunkti, piir ei kulgeks osaliselt enam mööda kraavi ning kinnisasja kuju muutuks ebakompaktsemaks. Väidate, et esinevad mitmed maakorralduslikud põhjused, miks sellises asukohas vahetusmaa moodustamine Paunküla metskond 55 kinnisasjast ei ole põhjendatud.

Käesolevaga teatame, et meie hinnangul ei saa mõnede piiripunktide lisandumine, piiri osaline mittekulgemine mööda kraavi ning kinnisasja kuju mõningane ebakompaktsemaks muutumine olla sellise mõjuga, mis maakorraldusnõuetest tulenevalt muudaks sellise vahetusmaa andmise võimatuks. Sellised muudatused piiri kulgemise osas ei tee riigi jaoks edaspidi kinnistu kasutamist võimatuks ega ka märkimisväärselt komplitseeritumaks. Ei teki kiildumist ega ribasust kui tagajärgi, mis võiks maakorralduslikult vahetamise ebamõistlikuks muuta. Kui maade vahetamisel seataks normiks, et mitte mingil, isegi mitte vähesel määral ei tohi piiride kulgemine riigi jaoks halveneda, muutuks vahetamise võimalus pigem teoreetiliseks, mitte aga praktikas kasutatavaks meetmeks. Nii saaks pea iga vahetusmaa korral viidata mõnele ebamugavust tekitavale piirimuudatusele ja vahetussoovid blokeerida. Reeglina ei paiknegi vahetamiseks sobivad kinnisasjad looduses nö selgete tükkidena, mida saaks anda vahetusmaaks, ilma et see ei tooks kaasa muudatusi piiride kulgemises. Mõningane maakorralduslik ebamugavus kuulub paratamatult maade vahetamise protsessi juurde.

Olete märkinud, et Artali kinnisasja omanik on eraisik ning vahetusmaale ei ole tagatud juurdepääsu avalikult kasutatavalt teelt. Pigem põhjustaks sellise vahetusmaa moodustamine piiranguid Artali kinnisasja omanikule, kuna tekiks vahetusmaale juurdepääsu vajadus üle eraomanikule kuuluva kinnisasja.

Juhime tähelepanu, et asjaõigusseaduse § 156 lg 1 näeb juurdepääsutee kasutamise tingimusena ette ka tasu maksmist koormatava kinnisasja omanikule. Kinnitame, et OÜ Landeker on nimetatud nõudest teadlik ning valmis Artali kinnistu omanikule maksma juurdepääsutee kasutamise eest tasu ning leppima kokku ka muudes kasutamise tingimustes. Seega ei saa asjaolu, et juurdepääsu kasutamiseks võib tulevikus vaja minna Artali kinnisasja kasutamist olla Artali kinnisasja omanikule ülemääraselt koormav ega seetõttu mitte kuidagi takistada vahetustehingu läbi viimist. Koormatava kinnisasja omaniku huvid on seadusega kaitstud ja OÜ Landeker ei kavanda kuidagi nende põhimõtete eiramist.

Viitate vastuskirjas ka riigivaraseadusest tulenevatele nõuetele. Märgite, et. RVS § 8 lõike 4 kohaselt tehes riigivaraga mis tahes toiminguid või tehinguid, peab riigivara valitseja juhinduma põhimõttest suurendada kasu ja vältida kahju, mis riik võib neist toimingutest või tehingutest saada.

Olete pelgalt osundanud õigusnormile, kuid puudub täpsem selgitus, milles riigi kahju antud olukorras seisneb. Hetkel jääb väide tekkiva kahju kohta paljasõnaliseks. Palun kirjeldage kõnealuse tehingu korral riigile tekkivat kahju konkreetse numbrilise näitajana.

Nõustute meie seisukohaga, et KAHOS-es ei ole kasutatud sõnastust „kasutusotstarbelt sarnased“, kuid sedastate, et KAHOS-e seletuskirjas on selgitatud, et KAHOS § 24 lõikes 3 kehtestatakse ka kriteeriumid, millest peab kinnisasjade vahetamisel lähtuma. Lähtutakse põhimõttest, et vahetatavad kinnisasjad peavad olema oma kasutusotstarbelt sarnased ning nad peavad asuma lisaks sarnases turupiirkonnas.

Asjaolu, et KAHOSE-e seletuskirjas on märgitud, et vahetatavad kinnisasjad peavad olema kasutusotstarbelt sarnased ei saa muuta otse õigusnormist tulenevat nõuet, mille kohaselt on oluline katastriüksuste sihtotstarve. **Seletuskiri võib aidata normi paremini mõista, aga seletuskiri ei saa võrreldes normiga luua teistsugust õigust.** KAHOS § 24 lg 3 ütleb sõnaselgelt, et vahetatakse ühesuguse sihtotstarbega katastriüksusi. Seletuskiri ei saa seda reeglit muuta. Sarnase kasutusotstarbe mõistet seadus ei sisalda.

Täname, et nõustute meie seisukohaga, et varade osas, millel ei ole muud kasutusperspektiivi kui maatulunduslik metsamajandamine, on sarnane turupiirkond kogu Eesti.

**Lähtudes eeltoodust leiame jätkuvalt, et vahetusmaa andmine Paunküla 55 kinnisasja koosseisust on igakülgselt kooskõlas kehtivate õigusnormidega ning seetõttu teostatav.** Liiatigi tuletame meelde, et OÜ Landeker ei ole antud protsessi initsiaatoriks. Riik märkis väga konkreetselt, millist meie maad soovitakse eraomaniku tahte vastaselt omandada. Aus ja õiglane oleks ka riigi poolt näidata üles paindlikkust vahetusmaa andmise osas, mitte hoida kramplikult kinni soovist teatud maatükki vahetuseks mitte võimaldada.

**Et leida konstruktiivseid viise antud asjas edasi liikumiseks teeme omapoolse vastutulekuna ettepaneku, et OÜ Landeker tasub ise Paunküla 55 kinnisasja koosseisust vahetuseks antava maaüksuse mõõdistamisega seotud kulud. Samuti oleme valmis vahetusmaaks antava maaüksuse piiride korrigeerimisega, kui see aitab kaasa lihtsamate ja selgemate piiride tekkimisele.**

Puudutasite oma kirjas ka Salu maaüksuse vahetusmaa küsimust. Käesolevaga teatame, et infovahetust vahetusmaa asukoha täpsustamiseks soovime pidada kirjalikus vormis.

Lugupidamisega

Siim Markus

OÜ Landeker