



KLIIMAMINISTEERIUM

Siim Vahtrus
Ellex Raidla Advokaadibüroo OÜ
siim.vahtrus@ellex.legal

Teie 09.07.2026 nr Ellex-TLN.FID1017526

Meie 26.08.2026 nr 5-9/26/2667-7

Vastus pöördumisele kinnisasjade avalikes huvides
omandamisest

Austatud Siim Vahtrus

Olete pöördunud Kliimaministeeriumi, Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi ning Siseministeeriumi poole oma kliendi OÜ Tava Mets nimel. Ütlete, et OÜ-l Tava Mets on palju metsamaad ja kokkupuuteid kinnisasjade avalikes huvides omandamisega. Esitate seisukoha, et Teie kliendi soovi korral peaks riik eelistama kinnisasja avalikes huvides omandamisel rahalisele hüvitisele kinnisasja vahetamist ning esmajärjekorras kaaluma Teie kliendi poolt nimetatud riigile kuuluvaid kinnisasju. Näitlikustate oma seisukohta Siseministeeriumi poolt kinnistust nr 648038 tehtavate ärälõigete ja Transpordiameti poolt kinnistust nr 650938 tehtava ca 1200 m² suuruse ärälõike menetlusega. Leiate, et mõlemas menetluses tuleks Teie kliendile anda tema soovitud konkreetne vahetusmaa rahalise hüvitise asemel. Teie kirjast tuleneb, et olete pöördunud paljude riigiasutuste poole eelkõige eesmärgil, et saaks teada riigi põhimõttelise seisukoha KAHOS vahetamise põhimõtete osas ja viitate, et riigi praktika peaks olema ühtne.

Kliimaministeerium ei võta seisukohta Teie avalduses näiteks toodud konkreetsete ja veel käimasolevate menetluste osas, vaid selgitab KAHOS norme ja nende kohaldamise üldist praktikat.

KAHOS on seadusandja poolt kehtestatud põhiseaduse § 32 lg 1 rakendamiseks. See säte ütleb: „Igaühe omand on puutumatu ja võrdselt kaitstud. Omandit võib omaniku nõusolekuta võõrandada ainult seaduses sätestatud juhtudel ja korras üldistes huvides õiglase ja kohese hüvituse eest. Igaühel, kelle vara on tema nõusolekuta võõrandatud, on õigus pöörduda kohtusse ning vaidlustada vara võõrandamine, hüvitus või selle suurus.“

Riigikohus on oma aastakümnete pikkuses praktikas leidnud: „Üldjuhul on õiglaseks hüvitiseks sundvõõrandatava asja harilik väärtus ehk asja kohalik keskmine turuhind, kuid põhiseadusega võib kooskõlas olla ka väiksem hüvitis, kui täielik hüvitamine ei ole sundvõõrandamise asjaolusid arvestades põhjendatud. Hüvitise õiglusele hinnangu andmiseks tuleb üksikisiku huve kaaluda üldiste huvidega (Riigikohtu üldkogu 18. märtsi 2005. a otsus kohtuasjas nr [3-2-1-59-04](#), punkt 19).“

KAHOS § 11 lg 2 järgi makstakse isikule tasu, mis koosneb kinnisasja väärtusest ja hüvitisest kinnisasja omandamisega otseselt kaasneva varalise kahju ja saamata jääva tulu eest, kui need esinevad. KAHOS § 11 lg 3 ütleb: „Tasu makstakse rahas, kui pooled ei lepi kokku teisiti.“ KAHOS § 22 lg 1 kohaselt on menetluse läbiviija õigus pakkuda omandamise eesmärgist ja olukorrast tulenevalt: kinnisasja omandamist, kinnisasja omandamist kiirmenetluse korras, kinnisasja vahetamist või maakorralduse läbiviimist. KAHOS § 26 lg 1 ütleb: „Kinnisasja omandamise menetluses selgitatakse välja kinnisasja omaniku soov ja menethuse läbiviija võimalused pakkuda kinnisasja omandamiseks alternatiive.“

Eelnevatest õigusnormidest tuleneb, et KAHOS menetluses selgitatakse välja nii isiku tahe hüvitise osas kui riigi võimalused erinevateks hüvitise variantideks ning tehakse asjaoludest lähtuvalt pakkumine. Normidest tuleb selgelt välja, et kinnisasja avalikes huvides omandamisel omanikule makstav tasu on siiski eelkõige rahaline (vt KAHOS 11 lg 3) ning ülejäänud tasu vormid sõltuvad paljudest asjaoludest, sh isiku soovist ja riigi võimalustest. KAHOS § 22 lõikest 1 ja § 26 lõikest 1 tuleneb, et vahetusmaa pakkumise võimalust hinnatakse konkreetse olukorra ja riigi võimaluste põhjal ning vahetamise võimalikkuse hindamine ei piirdu üksnes KAHOS § 24 lõigetes 3 ja 4 sätestatud kriteeriumidega. KAHOS § 24 lg 3 ja 4 toovad kriteeriumid, millised vahetusmaid võib üldse kaaluda vahetamiseks pakkumisel.¹

Riigi võimaluste analüüsimisel arvestab riik muu hulgas riigivaraseaduses toodud riigivara valitsemise üldpõhimõtetega aga ka maakorraldusseadusega. Maakorraldusseaduse § 5 toob nõuded, et vahetusmaaks moodustatav kinnisasi peab olema terviklik ja otstarbeka kujuga, lihtsate ja selgete piiridega ning vältima peab kinnisasja kiildumist ja ribasust. Samuti peab riik arvestama erinevate planeeringutega ja nendest tulenevate nõuetega. KAHOS § 24 lg 3 ja 4 sätestavad kinnisasjade vahetamisel kohaldatavad kriteeriumid, mille eesmärk on piirata võimalust vahetada omavahel väga erineva sihtotstarbe ja arenduspotentsiaaliga kinnisasju.

Riigivara valitsemise üldpõhimõtteid ja maakorralduse nõudeid arvestades on vahetusmaa moodustamisel põhjendatud vältida suurte terviklike kinnisasjade killustamist, samuti väga väikeste äralõigete tegemist. Samuti kaalub riik seda, et äralõiked ei halvendaks oluliselt riigile allesjääva kinnisasja kasutatavust, väärtust või riigivara valitsejale pandud ülesannete täitmist. KAHOS jätab riigile vahetusmaa pakkumisel kaalutlusruumi ning võimaldab arvestada ka riigi teisi vajadusi ja huve, mitte üksnes konkreetse taristu- või kaitseprojektiga seotud huve.

KAHOS ei anna kinnisasja omanikule õigust nõuda konkreetse riigile kuuluva kinnisasja kasutamist vahetusmaana. Vahetuse võimalikkust tuleb hinnata konkreetse juhtumi asjaoludest, kinnisasja omaniku soovist, riigi võimalustest ning seaduses sätestatud tingimustest lähtudes.

Riik proovib kinnisasja avalikes huvides omandamisel võimaluse korral saavutada omanikuga kokkulepe, selgitades välja omaniku soovi ja kaaludes seaduses ette nähtud alternatiive vastavalt konkreetse juhtumi asjaoludele ja riigi võimalustele. KAHOS § 11 lg 3 kohaselt on tasu maksmise lähtekohaks rahaline hüvitis.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Kuldar Leis
taristuminister

(allkirjastatud digitaalselt)
Andres Sutt
energeetika- ja keskkonnaminister

Koopia: Transpordiamet, Riigimetsa Majandamise Keskus, Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, Siseministeerium, Maa- ja Ruumiamet

Ave Henberg, 6240149
ave.henberg@kliimaministeerium.ee

¹ KAHOS § 24 lg 3 ja 4 sätestavad:

„(3) Kinnisasja vahetamisel lähtutakse järgmistest kriteeriumidest:

1) vahetatakse ühesuguse sihtotstarbega katastriüksusi, kuid erandina võib vahetada erineva sihtotstarbega katastriüksusi, kui vahetusmaa maa-ala üldplaneeringus kavandatud perspektiivne maakasutuse juhtotstarve vastab vahetatava katastriüksuse sihtotstarbele;

2) vahetatavad kinnisasjad peavad paiknema samases turupiirkonnas.

(4) Kinnisasja omanikule hüvitatakse vahetatavate kinnisasjade väärtuste vahe rahas, kui kinnisasi omandatakse vahetamise teel. Vahetatavate kinnisasjade harilik väärtus ei tohi erineda rohkem kui 30 protsenti, kui kinnisasjade vahetamisel tekib hüvitamiskohustus kinnisasja omanikul, kes omandab vahetuse teel riigile kuuluva kinnisasja.“