



Sülvi Seppel-Hüvonen  
Transpordiamet

Teie 07.04.2026 nr 8-4/26/5838-1

Meie 07.05.2026 nr 7-5/26/4833-2

### **Riigi maakorralduse läbiviimisest (Põllusaare)**

Esitasite Maa- ja Ruumiametile taotluse riigi maakorralduse läbiviimiseks eraomandis oleva Tartu maakonnas Kambja vallas Soinaste külas asuva Põllusaare kinnisasja (registriosa nr 4354850) ja sellega piirneva riigile kuuluva, Kliimaministeeriumi valitsemisel ja Transpordiameti volitatud valitsemisel oleva 22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee T9 kinnisasja (registriosa nr 23144350, katastritunnus 28301:001:1665, pindala 975 m<sup>2</sup>) vahel selliselt, et maakorralduse tulemusel saaks riik endale Põllusaare kinnisasja koosseisust tee ehitamiseks vajalikud katastriüksused 22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee T13 (katastritunnus 28301:001:1642, pindala 302 m<sup>2</sup>) ja 22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee T12 (katastritunnus 28301:001:1644, pindala 303 m<sup>2</sup>) ning eraomanik saaks rahalise hüvitise asemel maad 22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee T9 kinnisasjast.

Põllusaare kinnisasi jääb Ülenurme Vallavolikogu 08.02.2011 otsusega nr 6 Villa kinnistu ning lähiala detailplaneeringu alale, mille kohaselt on selle sihtotstarve maatulundusmaa. 22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee T9 kinnisasi ei jää meile teadaolevalt ühegi detailplaneeringu alale. Nimetatud kinnisasjal paikneb kohalik tee, mis ühendab piirkonda Tõrvandi-Roiu-Uniküla teega, mistõttu on see hetkel sihtotstarbelises kasutuses transpordimaana. Riigitee rekonstrueerimisprojekti on kavandatud kinnisasjal paiknev teelõik likvideerida. Kuna käesoleval hetkel on kinnisasi transpordimaana kasutuses, siis saab selle eraomandisse võõrandamise ja võõrandamise tingimused otsustada üksnes riigivara valitseja või tema volitatud isik.

Kuivõrd Põllusaare kinnisasi kuulub detailplaneeringu alasse, oleks meie hinnangul maakorraldusest otstarbekam kaaluda kinnisasjade vahetamist KAHOSE alusel, sest vahetatavad kinnisasjad on juba moodustatud ja vahetamise korral ei teki küsimusi detailplaneeringu kehtimise osas. Valdkonna eest vastutav minister ei pidanud kinnisasjade vahetamist võimalikuks, kuna vahetatavad kinnisasjad on erineva sihtotstarbega. Samas ei ole erinevate sihtotstarvete küsimus lahendatud ka maakorralduse korral. Pigem tekitab Põllusaare kinnisasjal kehtiv detailplaneering maakorralduse läbiviimisel täiendavaid lisaküsimusi. Arvestades Põllusaare ja 22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee T9 kinnisasjade erinevaid omadusi, ei ole teada, kas kohalik omavalitsus peab võimalikuks riigimaa liitmist eraomanikule allesjääva Põllusaare kinnisasjaga, arvestades kehtivat detailplaneeringut, või tooks maakorraldustoiming kaasa ka detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise. Samuti on mõlema menetluse jaoks oluline selgitada, millist tulevast kasutust näeks kohalik omavalitsus 22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee T9 kinnisasjal pärast teeprojekti realiseerimist ning millise sihtotstarbe ta sellele maaüksusele määraks.

Samuti on maaga asendamiseks igal juhul vaja teada, kas kinnisasja sihtotstarve on võimalik ära muuta juba etteulatuvalt, arvestades Transpordiameti soovi anda kinnisasi vahetusmaaks. Kui menetluse läbiviija peab võimalikuks kalduda kõrvale hindamise regulatsioonist ja lähtuda hindamisel võõrandatava maa tulevasesst hüpoteetilisest sihtotstarbest, siis on võimalik ka vastutaval ministeeriumil otsustada kinnisasjade vahetamine lähtuvalt tulevasesst hüpoteetilisest kinnisasja sihtotstarbest. Seega ei ole maakorralduse läbiviimisel antud olukorras eeliseid kinnisasjade vahetamise ees.

Kui riigivara valitseja on nõus 22140 Tõrvandi-Roiu-Uniküla tee T9 kinnisasja võõrandamisega eramaa koosseisu, siis tuleb arvestada, et eraomand võib piirata tee senist avalikku kasutust. Seega tuleb õiguslikult tagada juurdepääs nimetatud tee kaudu kuni uue lahenduse väljaehitamiseni. Samuti tuleb pärast uue lahenduse väljaehitamist nimetatud tee likvideerida vastavalt teeprojektile. Eelkõige on see võimalik riigi kasuks isikliku kasutusõiguse seadmise kaudu, mis eeldab samuti riigivara valitseja või volitatud isiku otsust.

Palume Transpordiametil konsulteerida veelkord vastutava ministeeriumiga ja välja selgitada, kas teealuse maa andmine eraomandisse on omandamise menetluse raames hetkel võimalik. Juhul, kui ministeerium peab võimalikuks kinnisasja võõrandamist, siis on veelkord võimalik kaaluda kinnisasjade vahetamist juhul, kui riigimaa kasutus ja sellest lähtuv hindamistulemus vastavad omandatava maa sihtotstarbele ja väärtusele. Lisaks on võimalik samas võõrandamise otsuses kaaluda avaliku tee kasutuse jätkamise tagamiseks isikliku kasutusõiguse seadmist Transpordiameti kasuks.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Merje Krinal

juhataja

Riigile maade omandamise ja maakorralduse osakond

Merje Krinal

53066247 merje.krinal@maaruum.ee