



Maa- ja Ruumiamet
maarium@maarium.ee

Meie 27.10.2025 nr 8-3/25-002/18239-1

Kaseküla tn 8 kinnisasjast maaeralduse omandamine vahetamise eesmärgil

Transpordiameti tellimusel on Roadplan OÜ poolt koostatud põhiprojekt nr 22036 „Riigitee nr 87 Põlva ringtee km 3,09-6,034 ja riigitee 90 Põlva-Karisilla km 0,15-0,4 Põlva linna ja Rosma küla vahelise lõigu jalgratta ja jalgte projekt“, mille projekteerimistingimuste andmine on kinnitatud Transpordiameti projekteerimise üksuse juhataja 01.07.2022 korraldusega nr 1.1-3/22/530.

Nimetatud projekti realiseerimiseks on vajalik omandada Eesti Vabariigile Transpordiameti kaudu OÜ Tava Mets (registrikood 10320326) omandis olevast **Ringtee 20 kinnisasjast** (Põlva linn, Põlva vald, Põlva maakond, kinnistu registriosa nr 650938, katastriüksuse tunnus 62201:001:1871, pindalaga 39 535 m², sihtotstarbega maatulundusmaa 100%) ligikaudu 1178 m² suurune ärälõige.

Maade omandamise läbirääkimiste käigus avaldas OÜ Tava Mets esindaja Valdo Hermann soovi saada rahalise hüvitise asemel vahetusmaad riigile kuuluvast **Kaseküla tn 8 kinnisasjast** (Käärdis alevik, Elva vald, Tartu maakond, katastriüksuse tunnus 69401:001:0224, pindalaga 7738 m², sihtotstarbega tootmismaa 100%). Kaseküla tn 8 kinnisasja valitsejaks on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium ning volitatud asutuseks Maa- ja Ruumiamet.

OÜ-le Tava Mets kuuluva Ringtee 20 kinnisaja sihtotstarbeks on maatulundusmaa 100%, kuid vastavalt kehtivale Põlva valla üldplaneeringule (kehtestatud Põlva Vallavolikogu 27.06.2024 otsusega nr 1-3/16) asub see segakasutusega äri- ja teeninduse maa-alal.

Transpordiamet tellis omandamise menetluses Ringtee 20 kinnisasjast tehtava ärälõike väärtuse määramiseks hindamisaruande. Vastavalt Arco Vara Kinnisvarabüroo OÜ poolt koostatud hindamisaruandele nr ARE-252138C (manuses) on hinnatava vara parimaks kasutuseks märgitud selle kasutus arendusmaana, detailplaneeringu menetluse läbiviimisel elamu ja/või lao ning tootmismaa arendus.

Transpordiametil puudub pädevus hinnata asjaolu, kas Ringtee 20 kinnisasi ja Kaseküla tn 8 kinnisasi paiknevad sarnases turupiirkonnas, mis on kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse § 24 lg 3 punktis 2 toodud vahetamise ühe eeldusena. Ka ei ole Maa- ja Ruumiameti kinnisvara hinnastatistika lehe kohaselt Käärdis alevikus tehtud tootmismaadega piisaval hulgal tehinguid, et saada teavet piirkonna hinnataseme kohta.

Kuna Ringtee 20 kinnisasjast planeeritud äralõike suurus on vaid ligikaudu 1178 m², mis on vahetamise mõistes väike maatükk, on Transpordiamet palunud OÜ-l Tava Mets kaaluda ühe võimalusena ka piiride muutmist Ringtee 20 kinnisasja kõrval asuvate Põlva vallale kuuluvate Ringtee 18a või Lina tn 15 kinnisasjadega, kuna kinnisasjad asuvad kindlasti sarnases turupiirkonnas ning on ka Põlva valla üldplaneeringu kohaselt sarnase juhtotstarbega. Siiani aga OÜ Tava Mets selleks soovi avaldanud ei ole.

Sellest tulenevalt palume põhimõttelist seisukohta, kas Maa- ja Ruumiamet nõustuks Kaseküla tn 8 kinnisasjast ligikaudu 1200 m² suuruse vahetusmaa moodustamisega eeldusel, et hindamise käigus kujunevad vahetatavate kinnisasjade turuväärtused sarnaseks. Samuti palume arvamust turupiirkonna sobivuse osas.

Vahetusmaa moodustamiseks vajalikud maakorraldustööd tellib ja finantseerib Transpordiamet.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Sülvi Seppel-Hüvonen
juhataja
maade osakond

Lisa: Ringtee 20 hindamisaruanne

Riin Kodu
59822504, Riin.Kodu@transpordiamet.ee