



MAA- JA RUUMIAMET

Riin Kodu
Transpordiamet
Riin.Kodu@transpordiamet.ee

Teie 28.05.2026

Meie 15.06.2026 nr 7-2/25/16281-7

Ringtee 20 kinnisasja osalise omandamise menetlusest

Olete pöördunud Maa- ja Ruumiameti (MaRu) poole 28.05.2026 e-kirjaga, milles palute Ringtee 20 ja Kaseküla tn 8 kinnisasjade vahetamise sobimatuse vaatest selgitust, kas vahetamise põhimõtted ja kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) tõlgendus on vahepeal muutunud. Samuti palute MaRu hinnangut, milliseid kinnisasju oleks Ringtee 20 kinnisasja osa vastu võimalik vahetusmaaks pakkuda, et see vastaks seaduse põhimõtetele. Lisaks olete edastanud meile vastamiseks Tava Mets OÜ poolt konkreetsetes menetluses saadetud küsimused.

MaRu'le esitatud päring on eeskätt seotud küsimustega, kuidas tuleb vahetusmaa sobivuse hindamisel arvestada katastriüksuse sihtotstarvet, üldplaneeringu juhtotstarvet ning hindamisel tuvastatud parimat kasutust. MaRu hinnangul ei ole vahetamise põhimõtted võrreldes varasemate arutelude ja 15.10.2024 koosoleku memoga muutunud. Koosoleku memos kajastatud põhimõtted on mõeldud praktilise juhisenähtena sobiva vahetusmaa eelvalikuks ja need ei asenda KAHOS'es sätestatud õiguslikke kriteeriume. Allolevalt selgitame veel kord oma seisukohti ja KAHOS'e tõlgendust - sarnaselt, nagu oleme seda praktiseerinud ka MaRu vahetusmenetlustes, nt Rail Baltica raudtee tarbeks maade riigile omandamisel.

KAHOS'e § 22 lõike 1 kohaselt on menetluse läbiviijal õigus tulenevalt olukorrast pakkuda kinnisasja omandamist rahas, kiirmenetlust, kinnisasja vahetamist või maakorralduse läbiviimist. Sama seaduse § 11 lõike 3 kohaselt makstakse tasu rahas, kui pooled ei lepi kokku teisiti. **Seega on kinnisasja vahetamine üks võimalik kokkuleppemenetluse lahendus, kuid vahetusmaa pakkumine ei ole menetluse läbiviijale kohustuslik, kui sobivat vahetusmaad ei ole võimalik leida.**

KAHOS'e § 24 lõike 3 kohaselt lähtutakse kinnisasja vahetamisel kahest kriteeriumist:

1. vahetatakse ühesuguse sihtotstarbega katastriüksusi, kuid erandina võib vahetada erineva sihtotstarbega katastriüksusi juhul, kui vahetusmaa üldplaneeringus kavandatud perspektiivne maakasutuse juhtotstarve vastab vahetatava katastriüksuse sihtotstarbele;
2. vahetatavad kinnisasjad peavad paiknema sarnases turupiirkonnas.

KAHOS'e § 24 lõike 3 punkt 1 sätestab õigusliku raamistiku vahetatavate maatükkide kasutusest lähtuva kriteeriumi osas. KAHOS-e § 24 lõike 3 punkt 1 eesmärk on tagada, et kinnisasjade vahetamine toimuks nende õigusliku kasutusrežiimi võrreldavuse alusel. Seetõttu seob säte vahetuse esmajoonel maa kehtiva sihtotstarbega. Kinnisasja hindamisel tuvastatud parim kasutus või üldplaneeringust tulenev juhtotstarve ei saa iseenesest asendada § 24 lõike 3 punktis 1 toodud sihtotstarbe ja lubatava erandi regulatsiooni. Näiteks ei võimalda KAHOS vahetusmenetlust, kus omandatava maaüksuse sihtotstarve on maatulundusmaa, selle üldplaneeringu kohane juhtotstarve on äri-, teenindus- või tootmismaa ja vahetusmaana pakutakse sellele vastu tootmismaa sihtotstarbega riigimaad. Selline vahetus ei oleks KAHOS'e § 24 lõike 3 punktiga 1 kooskõlas, kuna viidatud vahetusmaa sihtotstarve (tootmismaa) ei ühtiks omandatava kinnisasja sihtotstarbega (maatulundusmaa). KAHOS'e § 24 lõike

3 punktis 1 esitatud erand vahetusmaa üldplaneeringu kohase juhtotstarbe ja omandatava kinnisasja sihtotstarbe kattuvuse osas tähendab seaduse sõnastuses seda, et **riigi poolt pakutava vahetusmaa** juhtotstarve võib kattuda omandatava kinnisasja sihtotstarbega (juhul, kui pakutava vahetusmaa sihtotstarve ei ühti omandatava kinnisasja sihtotstarbega). Seaduse sõnastus ütleb üheselt, et vahetusmenetluses saab üldplaneeringu kohast juhtotstarvet erandina arvestada üksnes vahetusmaa puhul, kuid mitte omandatava kinnisasja puhul, mille osas tuleb arvestada kehtivat sihtotstarvet.

MaRu peab oluliseks rõhutada, et üldplaneeringu juhtotstarve ja maa kasutuspotentsiaal ei ole vahetusmenetluses tähtsusetud. Neid tuleb arvestada KAHOS' e § 24 lõike 3 punkti 1 kohaldamisel selles ulatuses, nagu säte seda ette näeb ning praktilises võrdluses, st hinnangu andmisel sellele, kas maatükid on oma kasutusotstarbelt, arenduspotentsiaalilt ja turukäitumiselt piisavalt sarnased ning kas need paiknevad sarnases turupiirkonnas.

Samas, omandatava kinnisasja hüvitamise aluseks oleva turuväärtuse hindamisel arvestatakse lisaks kehtivale sihtotstarbele ka üldplaneeringu kohast juhtotstarvet, arenduspotentsiaali ning hindamisstandardi kohast *prima kasutuse* määratlust. *Parim kasutus on kõige tõenäolisem kasutus, mis on õiguslikult lubatav, füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, finantsmajanduslikult otstarbekas ja mille tulemusena omandab hinnatav kinnisasi kõrgeima väärtuse.* Seega, kui omandatava kinnisasja sihtotstarve on näiteks maatulundusmaa, kuid üldplaneering näeb ette perspektiivse tootmismaa võimaluse (ja piirkonnas annab see kõrgema väärtuse), siis omandamise menetluses hinnatakse see kinnisasi tootmismaa prima kasutuse ja tootmismaa perspektiiviga maa väärtuse kohaselt, eeldusel, et kinnisasja parim kasutus on tootmismaa. Sellisel juhul omandatava kinnisasja tasu ja täiendavad hüvitised arvutatakse maatulundusmaast kallima tootmismaa väärtusest tulenevalt.

MaRu 21.04.2026 kirjas on selgitatud, et Ringtee 20 kinnisasi oli jagamiseelselt maatulundusmaa sihtotstarbega ning Kaseküla tn 8 on tootmismaa sihtotstarbega. Samuti on märgitud, et Elva valla üldplaneeringu kohaselt on valdav osa Kaseküla tn 8 kinnisasjast tootmismaa juhtotstarbega ja üksnes idaosas paikneb väiksemas ulatuses kaitsehaljastuse maa-ala. Nende asjaolude tõttu leidis MaRu, et võrreldavate maade kasutusperspektiivid on erinevad ning Kaseküla tn 8 kinnisasjast vahetusmaa moodustamine ei ole põhjendatud.

Riigile omandatavat Ringtee 20 kinnisasja äralõiget on hinnatud osana suuremast tervikust ning arvestatud on tervik-kinnisasja perspektiivse arendusvara väärtust, s.t ühelt poolt on võetud arvesse jagamiseelse kinnisasja kui terviku omadused (sh mastaabiefekt) ning teiselt poolt on tegemist väikese pindalaga kinnisasjaga, mille hindamistulemus on ligikaudu 5500 eurot. Analüüsisime täiendavalt MaRu portfelli olevaid riigile kuuluvaid kinnisasju ja ei leidnud sarnases turupiirkonnas paiknevad sama sihtotstarbega kinnisasja ega kinnisasja, millele samaväärse kasutus- ja arenduspotentsiaali tagaks kehtiv üldplaneering ning mis oleks iseseisvalt kasutatav ja väärtuse mõttes omandatava kinnisasjaga samas suurusjärgus (ca 5500 eurot). MaRu praktilise kogemuse põhjal on üsna tavapärane, et arendusperspektiiviga maatulundusmaast või ehitusmaast tehtavate väikese pindalaga äralõigete puhul pole vahetamist võimalik pakkuda, nii ka kõnealuse menetluse puhul.

Jääme oma varasema seisukoha juurde, et vahetusmaa pakkumine ei ole antud juhtumi puhul võimalik ja menetlust tuleks jätkata KAHOS' es ettenähtud rahalise hüvitise pakkumisega.

Vastused Tava Mets OÜ küsimustele:

1. **Kas sobilikult vahetusmaa otsimisel on aktsepteeritav lähtuda KAHOS § 24 lg 3 p.1 sätestatust, et “erandina võib vahetada erineva sihtotstarbega katastriüksusi, kui vahetusmaa maa-ala üldplaneeringus kavandatud perspektiivne maakasutuse juhtotstarve vastab vahetatava katastriüksuse sihtotstarbele”?**

Jah, vahetusmaa otsimisel tuleb nimetatud sätestest lähtuda. See tähendab, et esmalt tuleb eelistada ühesuguse sihtotstarbega katastriüksusi. Erandina võib kaaluda erineva sihtotstarbega katastriüksusi üksnes siis, kui vahetusmaa üldplaneeringus kavandatud perspektiivne maakasutuse juhtotstarve vastab vahetatava (omandatava) katastriüksuse sihtotstarbele. Sellest

erandist ei tulene siiski, et üldplaneeringu juhtotstarvet võiks kasutada vahetatavuse põhjendamiseks piiranguteta mõlemas suunas sõltumata KAHOS'e § 24 lõike 3 punkti 1 sõnastusest. Lisaks peavad olema täidetud ka muud sobivusnõuded, muuhulgas sarnane turupiirkond.

2. ***Kas nõustute, et KAHOS § 24 lg 4 sätestatu kohaselt peetakse kinnisasja omaniku, kes omandab vahetuse teel riigile kuuluva kinnisasja, hüvitamiskohustuse (ehk juhul, kui vahetusmaa väärtus on riigile omandatava maa väärtusest suurem) suurimaks lubatavaks määraks kuni 30% vahetusmaaks oleva kinnisasja harilikust väärtusest, mitte vahetusmaa ühikhinnast? Ehk teisisõnu, vahetuseks sobivuse ja asjakohasel juhul hüvitamiskohustuse rahalise suuruse määratlemise kriitiliseks parameetriks on vahetatavate kinnisasjade harilik väärtus, mitte pindala vm näitaja.***
3. KAHOS'e § 24 lõike 4 kohaselt lähtutakse vahetatavate kinnisasjade harilikust väärtusest ning väärtuste vahe hüvitatakse rahas. Kui hüvitamiskohustus tekib kinnisasja omanikul, kes omandab vahetuse teel riigile kuuluva kinnisasja, ei tohi vahetatavate kinnisasjade harilik väärtus erineda rohkem kui 30 protsenti. Ühikuhind ei ole selles mõttes iseseisev õiguslik kriteerium hüvitamiskohustuse määramisel. Küll aga võib ühikuhind olla üheks abistavaks näitajaks hindamaks, kas kinnisasjad kuuluvad sarnasesse turupiirkonda ja kas nende kasutuspotentsiaal on võrreldav. ***Kas nõustute, et tulenevalt asjaolust, et KAHOS ei defineeri “sarnast turupiirkonda”, võib sarnase turupiirkonna all silmas pidada “maa korralise hindamise metoodikaga määratud sama või ühe võrra erinevat asukohaklassi sõltumata kaugusest vahetatava maaga”?***

MaRu hinnangul võib maa korralise hindamise metoodikast tulenev asukohaklass olla abistav orientiir, kuid seda ei saa pidada automaatseks ega ainsaks õiguslikuks kriteeriumiks. Maa korraline hindamine on masshindamine. Masshindamine eeldab oma eesmärgist tulenevalt suuremat üldistustaset ning selleks kasutatav lähenemine ei pruugi olla üheselt kohaldatav muudel hindamise eesmärkidel. Kinnisvara hindamise kontekstis on turupiirkond konkreetse kinnisvarakategooria turg ehk ala, kus alternatiivsed sarnased varad tulemuslikult konkureerivad hinnatava varaga võimalike ostjate ja kasutajate jaoks.

Sarnase turupiirkonna määratlemisel tuleb arvestada kinnisasjade kuulumist samasse turusegmenti, s.h. kasutusotstarvet, planeeringulist potentsiaali, iseseisvat kasutatavust ja võrreldavaid tehinguid.

Näiteks elukondliku- või ärikinnisvara puhul on otstarbekas lugeda sarnaseks turupiirkonnaks konkreetse omavalitsuse või selle osa territoorium, kuid metsamaade puhul võib sarnaseks lugeda laiemat regiooni, nt maakond koos piirnevate naabermaakondadega.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Mai Lind
juhataja
Riigimaa strateegia osakond

Marin Must
5392 8399 marin.must@maarium.ee

Joel Peetsu
511 0141 joel.peetsu@maarium.ee