



MAA-AMET

Osaühing LANDEKER
siim@landeker.ee

18.07.2023 nr 7-21/23/3722-5

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

Austatud Osaühing LANDEKER esindaja

Teavitasime Teid 28.02.2023 kirjaga nr 7-21/23/3722 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 avalikes huvides osalise omandamise menetluse läbiviimisest kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (edaspidi KAHOS) § 4 lõike 1 punkti 7 alusel.

Andsite vastuskirjas teada, et soovite Palupõllu, Nurgaotsa ja Jaanijärve kinnisasjadest tehtavad ärälõiked vahetada riigile kuuluva Paunküla metskond 55 (katastritunnus 33701:002:0574) kinnisasja osa vastu vastavalt Teie poolt esitatud joonisele. Paunküla metskond 55 kinnisasi on riigivara, mille valitsejaks on Kliimaministeerium ning volitatud asutuseks Riigimetsa Majandamise Keskus (edaspidi RMK).

Teie soovist tulenevalt pöördusime võimaliku vahetusmaa moodustamise osas RMK poole. RMK selgitusest tulenevalt kirjutasime Teile 05.04.2023 e-kirjas, et soovitud kujul vahetusmaa moodustamine ei ole võimalik ning seda peamiselt kahel põhjusel:

- 1) maakorralduslikult on ebamõistlik moodustada olemasolevate massiivide keskelt uusi üksuseid;
- 2) lähtutakse põhimõttest, et vahetatavad kinnisasjad peavad olema oma kasutusotstarbelt sarnased ning nad peavad asuma lisaks sarnases turupiirkonnas. Turupiirkonnana tuleb arvestada ka kinnisasjade sarnast kasutust, üldplaneeringuid jms. On ka erandeid teistes maakondades paiknevate maaüksustega vahetamiseks, aga valdavalt on sellisel juhul tegemist selliste kinnisasjadega, mis piirnevad samale omanikule kuuluva teise kinnisasjaga, millega vahetusmaad saaks liita ning kinnisasjal on sama kasutus, mis riigile vajalikul kinnisasjal.

Ühe võimaliku lahendusena pakkusime vahetusmaa moodustamist Maa-ameti volitatud valitsemisel olevast Nurgaotsa kinnisasjaga piirnevast Reinumetsa kinnisasjast (katastritunnus 66904:001:0315) või mõnest teisest eelistatult Rapla maakonnas paiknevast riigile kuuluvast kinnisasjast.

Andsite 10.04.2023 kirjaga teada, et ei nõustu esitatud seisukohtadega. Toote välja, et Paunküla metskond 55 kinnisasjast vahetusmaaks soovitud osa ei paikne massiivi keskel, vaid paikneb riigile kuuluva katastriüksuse äärealal piirnedes kirdeservas eraomandis oleva Artali maaüksusega (katastritunnus 65102:001:0009). Tegemist oleks vaid ühe väljalõikega riigimetsa koosseisust,

mille tulemusena tekiks maaüksus, mis piirneks ka eraomandis oleva maaga ja omaks ka selle kaudu ühendust avalikus kasutuses oleva teega.

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

Lisaks tuleb riigivara valitsemisel lähtuda riigivaraseaduses (edaspidi RVS) sätestatust. RVS § 8 lõike 1 kohaselt on riigivara valitseja kohustatud riigivara valitsema eesmärgipäraselt, otstarbekalt, säästlikult ja heaperemehelikult. 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. Ka nendest põhimõtetest tulenevalt ei ole Teie taotluse alusel Paunküla metskond 55 kinnisasja jagamine võimalik.

Teiseks toote välja, et kinnisasjade vahetamist reguleerib KAHOS § 24, mille lõike 3 punkti 1 kohaselt vahetatakse ühesuguse sihtotstarbega katastriüksusi ning seadus ei kasuta konstruktsiooni „kasutusotstarbelt sarnased“. Selgeks kriteeriumiks on ühesugune sihtotstarve, milleks Paunküla metskond 55 ja Teile kuuluvate kinnisasjade puhul on maatulundusmaa ning seega on antud nõue täidetud.

Nõustume, et KAHOS-es ei ole kasutatud sõnastust „kasutusotstarbelt sarnased“, kuid 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. Selgitame, et kinnisasja avalikes huvides omandamise läbirääkimise pidamist reguleerib KAHOS § 26, mille lõikest 1 tulenevalt selgitatakse kinnisasja omandamise menetluses välja kinnisasja omaniku soov **ja menetluse läbiviija võimalused pakkuda kinnisasja omandamiseks alternatiive**. Kuna Teile kuuluvate kinnisasjade omandamisel on riigil võimalus pakkuda vahetusmaaks kinnisasjade osasid, mille jagamisel ei muutu ebaotstarbekamaks riigivara või eraomanikele kuuluvate kinnisasjade kasutamine, ei ole ka seetõttu põhjendatud Paunküla metskond 55 kinnisasja jagamine.

Kolmandaks toote välja, et mõiste „sarnane turupiirkond“ on seaduses täpsemalt defineerimata ning kuskil ei ole määratletud, et sarnase turupiirkonnana tuleb käsitleda ühte maakonda. Metsakinnistute omandamise ning haldamisega tegeleva metsaettevõtjana leiate, et väikese pindalaga kompaktne Eesti moodustabki vähemalt metsamaade osas sarnase turupiirkonna.

Oleme palunud Maa-ameti kinnisvara hindamise osakonnal analüüsida metsamajanduslike maadega tehtud ostu-müügitehinguid ning nõustume, et varade osas, millel ei ole muud kasutusperspektiivi kui maatulunduslik metsamajandamine, on sarnane turupiirkond kogu Eesti.

Teavitasime Teid 07.06.2023 kirjaga nr 7-21/23/9334, et seoses Rail Baltic raudtee põhiprojekti valmimisega on täpsustunud maavajadus ka Osaühingule LANDEKER kuuluva Rapla maakonnas Kehtna vallas Laeste külas paikneva Salu (katastritunnus 29301:001:0503) kinnisasja osas. Vastavalt teavitusele palusime ka infot, kas Te soovite lisaks Salu kinnisasja tasu eest omandamise pakkumusele saada pakkumust kinnisasjade vahetamiseks koos teiste omandamisel olevate kinnisasjade osadega, mille kohta saatsime Teile teavituse 28.02.2023 kirjaga nr 7-21/23/3722.

Võimaliku vahetusmaa asukoha täpsustamiseks **soovime korraldada koosoleku Microsoft Teams keskkonnas**, võimalusel edastage Teile sobivad ajad kirja all olevale e-postile.

Haldusmenetluse seaduse § 27 lõike 2 punkti 3 kohaselt loetakse elektrooniliselt kättesaadavaks tehtud või edastatud dokument kättetoimetatuks, kui dokument või teade dokumendi kättesaadavaks tegemise kohta on edastatud äriühingu äriregistrisse kantud elektronposti aadressil.

Täiendavate küsimuste korral palume pöörduda kirja all oleval kontakttelefonil.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Reelika Piik
maakorralduse osakonna nõunik
osakonna juhataja ülesannetes

Silver Ao
5692 7708 silver.ao@maaamet.ee