

## **ETTEPANEKUD VÕSU KINNISTUTE OMANDAMISE KOKKULEPPEKS**

### **1. KOKKUVÕTE**

1. Advokaadibüroo Sorainen klient on OÜ Tava Mets. Politsei- ja Piirivalveamet (PPA) teavitas 04.05.2025 OÜ-d Tava Mets kinnisasja avalikes huvides omandamise menetluse algatamisest, mille eesmärgiks oli piiri valvamiseks vajaliku piiritaristu rajamine Eesti Vabariigi ja Vene Föderatsiooni vahelisele ajutisele kontrolljoonele kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 4 lõike 1 punktide 17 ja 18 alusel. OÜ Tava Mets on nõustunud Võsu kinnistute võõrandamisega riigile vahetusmaade vastu, kuid pooled ei ole seni kokkuleppe sõlmimiseni jõudnud, vaatamata asjaolule, et OÜ Tava Mets on võimalike äralõigete jaoks pakkunud välja kolm kinnistut<sup>1</sup>.

2. Kokkuvõttes palume hinnata võimalust omandada Võsu kinnistute äralõiked vahetamise teel ning moodustada vahetusmaa käesolevas kirjas kirjeldatud kinnistute baasil. Esimese eelistusena palume kaaluda uuesti Elva metskond 14 kinnistut.

3. Kinnistud vastavad KAHOS §-s 24 sätestatud kriteeriumidele, sh paiknevad samas turupiirkonnas ning on sihtotstarbelt võrreldavad. PPA ei ole seni esitanud ühtegi argumenti ega faktilist väidet, mis viitaks vastupidisele või seaks nende sobivuse kahtluse alla. KAHOS süsteemne tõlgendus näitab, et omandamine vahetamise teel on riigi jaoks eelisjärjekorras kasutatav meede just seetõttu, et see võimaldab saavutada avaliku huvi eesmäärke kõige leebemal viisil, kahjustamata maaomaniku õigusi ebaproportsionaalselt.

4. Varasem praktika kinnitab sama. Korduvalt on loetud sobivateks maaomanike poolt pakutud vahetusmaad, eeldusel et need vastavad KAHOS §-s 24 toodud nõuetele. Käesoleval juhul ei ole OÜ-le Tava Mets esitatud sisulist ega õiguslikult pädevat põhjendust, miks mitte ükski pakutud kinnistu äralõige ei kvalifitseeru vahetusmaaks. Põhjendamiskohustuse täitmine ei ole pelgalt hea halduse tava küsimus, vaid tuleneb otseselt HMS §-st 56 ning aitab ennetada ebaproportsionaalseid sekkumisi omandiõigusesse.

5. OÜ Tava Mets eesmärk on saavutada õiguspärane ja mõistlik kokkulepe. Seetõttu oleme jätkuvalt valmis kaaluma ka alternatiivseid ettepanekuid, eeldusel et need on sisuliselt võrreldavad ning ei halvenda ebamõistlikul määral ettevõtte positsiooni. Vahetusmaa pakkumise realistlikkus eeldab aga minimaalselt kahte elementi:

- tasane maapind ning osaline metsamaa olemasolu, mis tagab majandusliku funktsionaalsuse;
- tagatud juurdepääs avalikult teelt, analoogiliselt Võsu kinnistutele, mis on ka KAHOS eesmäärke arvestades elementaarne.

6. Alljärgnevalt anname üksikasjalikuma selgituse, tuues välja nii õiguslikud kui ka faktilised argumendid:

---

<sup>1</sup> Kruusamaa kinnistu (58202:003:0003); Elva metskond 14 (28201:009:0453); Kõrtsi, Vana-Otepää küla (63602:001:1800).

## 2. PEAMISED ASJAOLUD

7. 04.05.2025 teavitas PPA kirjaga nr 1.14-2.4/1836-1 OÜ-d Tava Mets kinnisasja avalikes huvides omandamise menetluse algatamisest, millega soovitakse omandada Võsu kinnistu nr 648038 koosseisu kuuluva katastriüksuse 93401:005:0277 servaalast äralõige pindalaga ligikaudu 6388 m<sup>2</sup>. Pärast edasist kirjavahetust lisandus sellele ka OÜ-le Tava Mets kuuluva katastriüksuse 93401:005:0278 äralõige. Kokku ulatub omandatav maa pindalaga ligikaudu 19 256 m<sup>2</sup>.

8. OÜ Tava Mets on 30.06.2025 kinnitanud nõusolekut riigi poolt äralõigete omandamiseks, kuid soovib seda teha kinnistute vahetamise teel vastavalt KAHOS §-le 24. PPA on selle lahendusega põhimõtteliselt nõustunud.

9. PPA on teostanud ka Võsu kinnistustest äralõigete moodustamise ning alates 03.10.2025 on riigi poolt omandatavateks katastriüksusteks 73201:001:2072 ja 73201:001:2074, mõlemad sihtotstarbega riigikaitsemaa 100% (maakorraldustoimingute eelselt maatulundusmaa 100%).

10. OÜ Tava Mets on teinud kirjadega 30.06.2025, 17.09.2025 ja 12.03.2026 ettepaneku vahetada riigi poolt omandatavad kinnisasjad äralõike vastu ühest järgnevast riigiomandisse kuuluvast kinnistust:

- Kruusamaa kinnistu (58202:003:0003);
- Elva metskond 14 (28201:009:0453);
- Kõrtsi, Vana-Otepää küla (63602:001:1800).

## 3. OÜ TAVA METS PAKUTUD VAHETUSMAAD SOBIVAD

11. Käesoleval juhul on pooled leppinud kokku eramaa omandamises selliselt, et kinnisasi vahetatakse. Kinnisasjade vahetamiseks seab KAHOS § 24 lõige 3 kaks kriteeriumi:

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

11.2. vahetatavad kinnisasjad peavad paiknema sarnases turupiirkonnas.

12. Sarnast turupiirkonda KAHOS ei defineeri. Sarnase turupiirkonna all peetakse eelkõige silmas maa korralise hindamise metoodikaga määratud sama või ühe võrra erinevat asukohaklassi sõltumata kaugusest vahetatava maaga.<sup>2</sup> Riigi poolt omandatavad Võsu kinnistud kuuluvad 8. asukohaklassi ehk kõige madalama väärtustasemega asukohaklassi. Järelikult võib vahetusmaa kuuluda 7. või 8. asukohaklassi, seejuures kaugus vahetatavate maadega ei oma tähtsust.

13. OÜ Tava Mets põhitegevusala on metsavarumine ning äriühingule kuuluvad metsamaad, mille sihtotstarve on maatulundusmaa. Sama sihtotstarbega olid ka Võsu kinnistud, mis on osaliselt kaetud metsamaaga. Lähtuvalt sellest on OÜ Tava Mets huvi saada vastu samaväärsed vahetusmaad, mille sihtotstarve on maatulundusmaa ning mille kõlvikulisest koosseisust moodustab valdava osa metsamaa kõlvik.

14. OÜ Tava Mets on igal juhul nõus ka hüvitama vahetusmaa kinnistu kõrgema väärtuse 30% ulatuses vastavalt KAHOS § 24 lõikele 4. Seega ei ole vahetusmaa kõrgem väärtus võrreldes Võsu kinnistute väärtusega takistuseks OÜ Tava Mets jaoks.

---

<sup>2</sup> Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus. [Kinnisasja omandamise põhimõtted - Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus](#) (06.04.2026).

15. KAHOS-e süsteemis on omandajal ehk käesoleval hetkel riigil otsustuspädevus selles osas, milline vahetusmaa pakutakse. Mõistame, et omandaja ei ole kohustatud koheselt aktsepteerima omaniku poolt leitud konkreetset kinnisasja vahetusmaana, kuna vahetusmaa peab olema omandajale kättesaadav (omandaja käsutuses olev või riigi poolt hangitav), vahetusmaa väärtus peab vastama võõrandatava kinnisasja turuväärtusele ning omandaja peab hindama vahetusmaa sobivust lähtuvalt avaliku huvi põhimõtetest ja haldusmenetluse nõuetest.

16. Siiski on Eesti õiguspraktika, riigi halduspraktika ja KAHOS-e mõtte kohaselt omaniku initsiatiiv vahetusmaa leidmisel lubatav ja sageli soovituslik järgmistel alustel:

16.1. haldusmenetluse koostöö põhimõte. Haldusmenetluse seaduse (HMS) § 6 kohaselt on haldusorgan kohustatud haldust teostades lähtuma hea halduse põhimõttest ja tegema koostööd isikutega. Omaniku ettepanek konkreetse vahetusmaa kohta on käsitatav taotluse või ettepanekuna, mida haldusorgan peab sisuliselt kaaluma.

16.2. proportsionaalsuse põhimõte (PS § 11, HMS § 3). Kuna kinnisasja omandamine riigi poolt piirab omaniku põhiõigust (PS § 32 omandipõhiõigus), tuleb vähim koormav meede tagada. Kui omanik leiab ise vahetusmaa, mis vastab kõigile nõuetele, on omandajal raske keelduda, kuna see võimaldaks leida isikule kõige sobivama lahenduse.

16.3. lepinguvabaduse põhimõte. Kuna KAHOS-e alusel sõlmitav leping on üldjuhul halduslepingu või tsiviilõigusliku lepingu hübriid, on osapooltel teatud mänguruum tingimuste üle läbirääkimiseks. Omaniku leitud vahetusmaa võib olla läbirääkimiste aluseks.

17. OÜ Tava Mets senise praktika ning teadmiste kohaselt on riigi peamine lähenemine KAHOS-e vahetustehingute puhul just selline, et omanik leiab sobiva maa. Selline praktika kehtib ka metsamaa puhul, kuigi see on valdavalt Riigi Metsamajandamise Keskuse (RMK) hallatav. Viitame, et ka näiteks Nursipalu puhul on Kaitseministeeriumil olnud võimalik kokkulepete sõlmimine metsamaa vahetamiseks selliselt, et RMK annab need Kaitseministeeriumi valitsemisalasse. Konkreetne juhtum puudutas Kaitseministeeriumi valitsemisalasse Aakre metskond 120, 211 ja 74, Sangaste metskond 25, Sõmerpalu metskond 10 ja 49, Misso metskond 102, Mustapalu ja Piiska kinnistute üleandmist<sup>3</sup>.

18. KAHOS-e kohaselt on sundvõõrandamine viimane abinõu. See tähendab, et riigil lasub kohustus eelistada lahendusi, mis riivavad eraomaniku põhiõigusi võimalikult vähe. Vahetusmaa pakkumine ei ole pelgalt tehniline alternatiiv, vaid osa põhiseaduslikust kohustusest tagada omandiõiguse võimalikult väike riive.

### **3.1. Kruusamaa kinnistu sobivus vahetusmaaks**

19. PPA selgitas 07.08.2025 saadetud kirjas, et OÜ Tava Mets poolt pakutud Kruusamaa on kruusamaardla ala ning eraomandisse võõrandamine ei ole võimalik olukorras, kus riigil on maareservi ka OÜ Tava Mets kinnisasjadega samas asukohas. Ühesõnaga, PPA põhjendas keeldumist asjaoluga, et kinnistu asub Otepää vallas, mitte Setomaa vallas.

20. KAHOS § 24 eeltingimuseks on turupiirkond. PPA kirjas ei viidatud, et Otepää ei asu samas turupiirkonnas või selle väärtus ei vasta KAHOS § 24 lõikele 4. Kruusamaa kinnistu sihtotstarve on 100% maatulundusmaa ning see kuulub 7. asukohaklassi, sobitudes seega Võsu kinnistute sihtotstarbe ja turupiirkonnaga. Seda arvestades ei ole KAHOS kriteeriumite rakendamisel määrav kinnisasja paiknemise asukoht Otepääl.

---

<sup>3</sup> RMK kiri 3-1.1/2024/653 vastavalt Kaitseministeeriumi 28.10.2024 nr 12-7/24/50 kirjale.

21. Saame aru, et ühe kaalutlusena toodi ka asjaolu, et kinnistul asub kruusamaardla. OÜ Tava Mets on selgitanud, et vahetusmaaks soovitakse maardla maa-alast väljajäävat osa – täpsemalt maaüksuse edelanurgast (Maaritsa-Otepää tee ja Alliku-Neeruti karjääri tee ristmikuga külgnev osa) maakorralduse käigus moodustatavat vahetatavate kinnisasjade väärtusega korreleeruva väärtusega maaüksust (äralõike joonis lisas 1).

22. Asjaolu, et riigimaale on registreeritud kruusamaardla, ei keela kokkuleppe sõlmimist. Eelkirjeldatud viisil moodustatava maaüksuse edasine sihtotstarbekohane majandamine oleks tulevikus kohalikult teelt (Alliku-Neeruti karjääri tee, nr 5820015) juurdepääsuvõimalust arvestades meie hinnangul ka võimalikult otstarbekas. Leiame, et sellisel viisil katastriüksuse loomine ja kasutamine ei halvendaks maavara kaevandamisväärtusena säilitamist ning juurdepääsu maavarale maapõueseaduse § 14 lõike 2 punkti 1 mõttes. Eelnevalt kokkuvõttes on kinnistu sobiv KAHOS-e alusel kokkuleppe sõlmimiseks.

### **3.2. Elva metstkond 14 kinnistu sobivus vahetusmaaks**

23. Lisaks tegi OÜ Tava Mets ettepaneku kaaluda äralõiget ka Elva metstkond 14 kinnistust, mille sihtotstarve on maatulundusmaa 100% ning mis kuulub 8. asukohaklassi. PPA on 18.06.2026 kirjas põhjendanud nimetatud kinnistu mitesobivust tuginedes RMK seisukohale ühes teises menetluses. Tegemist on kolmanda isikuga seotud kinnisasja omandamise menetluses antud RMK seisukohaga ning antud juhul ei ole RMK-le teada ka täpset äralõiget, mida OÜ Tava Mets sooviks vahetusmaaks.

24. Juurdepääs vahetusmaale toimuks läbi Krüüdneri-Lutike (2820148) tee ning äralõige moodustuks metsamaa alale vastavalt joonisele lisas 2. Sellisel viisil katastriüksuse moodustamine vahetusmaaks ei tükeldaks üldiselt Elva metstkond 14 metsamassiivi ning ei halvendaks metsamajandamise tõhusust. Eelnevalt kokkuvõttes on kinnistu sobiv KAHOS-e alusel kokkuleppe sõlmimiseks. Selline viis vastaks ka RMK erandile PPA 18.02.2026 edastatud kirjas: „Erandina oleme valmis kaaluma väikeste lahusmaatükkide võõrandamist, kui nende loovutamine ei vähenda metsamajandamise tõhusust”.

25. Vahetusmaa moodustamine nimetatud kinnistust vastaks samuti KAHOS-e kriteeriumitele, kuuludes Võsu kinnistutega samasse turupiirkonda ning olles sama sihtotstarbega. Elva metstkond 14 kinnistust on võimalik moodustada äralõige, mis vastab omandatavate Võsu kinnistute väärtusele.

### **3.3. Kõrtsi, Vana-Otepää küla kinnistu sobivus**

26. Kolmanda variandina on OÜ Tava Mets teinud 12.03.2026 kirjaga ettepaneku kaaluda vahetusmaana Vana-Otepää külas Kõrtsi kinnistut, mille sihtotstarve on 100% maatulundusmaa ning mis kuulub 7. asukohaklassi. PPA ei ole käesoleva hetkeni asunud seisukohale, et Kõrtsi kinnistu ei sobi vahetusmaaks.

27. Kõrtsi kinnistu on samaväärne omandatava Võsu kinnistuga ning vastab KAHOS-e kriteeriumitele. Kinnistule on juurdepääs avalikult teelt ning see külgneb Maaritsa-Otepää teega (18148). Kinnistu on vaid osaliselt kaetud metsaga, mistõttu selle võõrandamine vahetusmaana ei tooks kaasa riigile kuuluvate metsamassiivide tükeldamist ega vähendaks metsamajandamise tõhusust. Selline lahendus oleks kooskõlas ka RMK erandiga, millele viidati PPA 18.02.2026 edastatud kirjas.

## **4. PPA POOLT PAKUTUD ALTERNATIIVID JA NENDE SOBIMATUS**

28. 30.03.2026 kirjas PPA pakkus ka ise välja kolm erinevat kinnistut:

- Orava metsekond 167 (93401:001:0215), volitatud asutus RMK;
- Kraavikalda (46001:001:0434), volitatud asutus MaRu;
- Musta (93401:001:0735), volitatud asutus MaRu.

29. Kahjuks ei leia OÜ Tava Mets, et antud kinnistutest sobiks ükski vahetusmaaks. Nimetatud kinnistud on küll sama sihtotstarbega ja samas turupiirkonnas, kuid kinnistud ei ole sobilikud maapinna poolest ning need on kaetud liiga suures osas metsamaaga võrreldes Võsu kinnistuga. Samuti puudub kinnistutele juurdepääs avalikult teelt.

30. Kõigil pakutud maadel on kõlvikuna liiga suur metsamaa osakaal, mille tulemusel väheneks peale hindamist vahetusmaa pindala. Selle ohukoha on ka PPA ise varasemalt välja toonud 07.08.2025 saadetud kirjas. Kraavikalda asub küll OÜ-le Tava Mets kuuluva kinnistu kõrval, kuid selle pinnas on väga reljeefne ning pehme, mis ei ole sobilik OÜ Tava Mets tegevuseks. Omandatavad Võsu kinnistud on tasase pinnaga ning kõlvikulise koosseisu moodustab vaid osaliselt metsamaa kõlvik.

31. Musta maaüksusele on olemasolev juurdepääs tagatud pinnasteedega, kuid ka nende osas ei ole riigi kasuks servituuti seatud. Kuivõrd Võsu kinnistute puhul on OÜ-le Tava Mets tagatud juurdepääs avalikult teelt läbi naaberkinnistute vastavalt kokkuleppele, oleks KAHOS-e põhimõtteid silmas pidades vajalik tagada samuti võrdväärne olukord. Juurdepääsuteede vaidlused on praktikas tavapärased ning OÜ Tava Mets ei soovi maade vahetamise tehingu tulemusel sattuda olukorda, kus peab teatud aja jooksul alustama keerukaid ning kulukaid servituudi vaidlusi.

32. Kui riik pakub vahetusmaad, millel puudub juurdepääs avalikult teelt, võib see asetada omanikku olukorda, mis on oluliselt halvem senisest. Selline lahendus ei oleks kooskõlas põhiseadusliku võrdsuspõhiõigusega ega omandiõiguse tegeliku kasutamise võimalikkusega.

Lugupidamisega

Britta Retel  
vandeadvokaat

Allar Jõks  
vandeadvokaat