**Maa-amet**

Mustamäe tee 51, 10621 Tallinn

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

Olete 26.10. 2023 allkirjastatud kirjaga taaskord teavitanud meid, et kinnisasjade vahetamine meie poolt tehtud ettepaneku alusel ei ole Teile vastuvõetav.

Märgite korduvalt, et Riigimetsa Majandamise Keskuse (edaspidi RMK) poolt hallatavate suurte metsamassiivide keskele tekiks eraomandis olev kinnistu, mis tükeldab riigimetsa ühtselt majandatavat metsamassiivi. Muuhulgas märgite, et olete välja selgitanud, et riigimaa volitatud valitseja RMK ei nõustu **metsamassiivide keskelt vahetusmaa andmisega**.

Me ei saa nõustuda korduvalt väljendatud hinnanguga nagu sooviksime vahetusmaad riigi omandis oleva **metsamassiivi keskelt**. Meie poolt soovitav vahetusmaa piirneb RMK metsamaaga ainult osaliselt. Vahetusmaa külgneb põhja-kirde suunal Artali maaüksusega (katastritunnus 65102:001:0009). Seetõttu on väär kasutada jätkuvalt väiteid nagu sooviksime vahetusmaad riigimaa keskelt. Tegemist on siiski riigimaa servas paikneva maaüksusega, mis osaliselt piirneb eramaaga.

Olete endapoolses kirjas märkinud nagu me oleks enda kirjas öelnud, *et Maa-amet ei ole piisavalt põhjendanud riigivaraseaduse (edaspidi RVS) § 8 tulenevaid riigivara valitsemise põhimõtteid* (sõna-sõnaline väljavõte Teie kirjast). Teie arusaam meie kirja sellest osast ei ole õige. Me ei ole kirjutanud, et Maa-amet ei ole piisavalt põhjendanud riigivaraseadusest tulenevaid riigivara valitsemise põhimõtteid. Meie eelmise kirja kõnealune lõik oli järgmine: *Olete pelgalt osundanud õigusnormile, kuid puudub täpsem selgitus, milles riigi kahju antud olukorras seisneb. Hetkel jääb väide tekkiva kahju kohta paljasõnaliseks. Palun kirjeldage kõnealuse tehingu korral riigile tekkivat kahju konkreetse numbrilise näitajana*.

Seega oleme palunud numbriliste näitajatega selgitust, milles riigi kahju seisneb, mitte riigivara valitsemise põhimõtete selgitust. Paraku olete meie soovist mööda vaadanud ning konkreetsete numbriliste näitajate alusel ei ole jätkuvalt selgitatud, kui suur oleks riigi väidetav kahju sellise vahetustehingu korral. Riigi kahjusid mitte teades ei ole ka võimalik hinnata, kas riigi huvi majandada metsi just sellise massiivina kaalub konkreetsel juhtumil üles eramaaomanikule tekitatava kahju.

Märgite oma kirjas, et konkreetsel juhul on Maa-ameti hinnangul vahetusmaa moodustamisest kaalukam riigi huvi vältida majandatava metsa killustumist, kuna seadusega ei ole sätestatud eraomaniku huvi nõuda mistahes riigile kuuluvat kinnisasja, vaid üksnes võimalus saada asendusmaad, kui sobiv maatükk on olemas ega ole riigile vajalik.

Märgime, et seaduses puudub selge regulatsioon, mille kohaselt võiks riik anda vahetuseks ainult sellist maad, mis ei ole riigile vajalik. KAHOS § 24 lg 3, mis sätestab vahetusmaa andmise põhimõtted selline piirav tingimus puudub. Samuti ei saa sellist piiravat tingimust tuletada riigivaraseaduse §-st 8, kuna vahetusmaa andmisel suureneb riigi kasu ja välditakse ka kahju tekkimist raudtee rajamise positiivse majandusmõju kaudu (kui mõju ei oleks positiivne, raudtee ehitamist ju ette ei võetaks). Riigi kasu ei ole õige hinnata pelgalt maamajanduslike tegevuste tulemuslikkuse kaudu, vaid tuleb arvestada ka infrastruktuuri rajamisest tekkiva positiivse efektiga.

Asjaolu, et kehtivas õiguses ei ole normi, mis annaks eraomanikule sõnaselge õiguse maa valikul osundada konkreetsele maatükile ei tähenda, et maaomaniku soovidega arvestama ei peaks. Antud juhul on tegemist menetlusega, mis on käivitunud seoses riigi sooviga omandada eraomandis olevad kinnisasjad. Vajadusel on riigil võimalik rakendada sundvõõrandamist. Eesti Vabariigi Põhiseaduse § 32 sätestab, et omandit võib võõrandada õiglase ja kohese hüvituse eest. Mõiste õiglus kätkeb kindlasti omaniku tunnetust, milline riigi poolt pakutav hüvitus on konkreetses olukorras õiglane. Nii ei ole ka vahetusmaade pakkumisel ainuõige hinnata riigi huve ja vajadusi. Palun mõistke, et maaomanik on antud situatsioonis sundseisu pandud nõrgem osapool – tema on asetatud fakti ette, et tema omand võetakse ära. **Põhiseadus annab suunise, et sellises olukorras tuleb maaomanikku kohelda õiglaselt.** Palume põhiseaduse mõttest ka juhinduda ning riigi huvide arvestamisele lisaks arvestada ka maaomanike soovidega vahetusmaade osas. Kuigi oleme enda poolt teinud vastutulekuid (tasume isePaunküla 55 kinnisasja koosseisust vahetuseks antava maaüksuse mõõdistamisega seotud kulud ning oleme valmis vahetusmaaks antava maaüksuse piiride korrigeerimisega, kui see aitab kaasa lihtsaate ja selgemate piiride tekkimisele), **ei näe me paraku vastutulekuid riigi poolel.**

Juhime tähelepanu asjaolule, et vahetamiseks soovitav maaüksus on maatulundusmaa, aga vaid osaliselt metsamaa (kaetud noorendikuga), mistõttu väide nagu tahaksime lõhkuda metsamassiivi on ülekohtune. Osa maaüksusest on kasutusest välja langenud põllumaa, mis meile teadaolevalt on välja renditud jahinduslikuks kasutamiseks. Arvestades, et OÜ Landeker on ka oma maid kõnealuses piirkonnas andnud jahinduslikuks kasutamiseks ning tegelenud ka endiste põllumaade metsastamisega süsinikukrediitide tootmise ja turustamise eesmärgil oleks kõnealune maaüksus õiglaseks vahetuskaubaks võõrandatavate maaüksuste asemel. Riigi metsanduslikud huvid aga kahjustada ei saa, kuna väljalõiget ei tehta mitte metsamassiivi keskelt, vaid RMK hallata oleva maaüksuse servast ning eraomandisse antav maaüksus ei koosne täielikult metsamaast ehk ei tekita ebamõistlikku väljalõiget ühtsest metsamassiivist.

Salu maaüksuse omandamise eest soovime vahetusmaad ning vahetusmaaks palume Salu maaüksuse turuväärtuse võrra suurendada käesolevas kirjas nimetatud riigimaad (Paunküla metskond 55).

Arvestades eeltoodut jääme seisukoha juurde, et vahetusmaaks **Palupõllu, Jaanijärve, Nurgaotsa ja Salu kinnisasjade osalise omandamise eest soovime maaüksust riigimaast Paunküla metskond 55 katastritunnusega 33701:002:0574**. Kui see ettepanek on vastuvõetav esitaksime Teie kirja punktides 2) ja 3) soovitud andmed.

Lugupidamisega

Siim Markus

OÜ Landeker