

VASTUS PPA 27.05.2026 KIRJALE

1. KOKKUVÕTE

Lugupeetud Merle Tikk

1. Politsei- ja Piirivalveamet (edaspidi **PPA**) on 27.05.2026 kirjaga nr 1.14-2.4/1835-10 palunud OÜ-l Tava Mets avaldada oma lihtkirjalik nõusolek või keeldumine kinnisasja omandamise menetluste lõpuleviimiseks PPA 03.01.2026 nr 1.14-2.4/1835-7 kirjas toodud tingimustel.
2. Käesolevaga teatame, et OÜ Tava Mets ei anna hetkel kirjalikku nõusolekut. PPA kui ka Riigi Metsamajandamise Keskus (RMK) ei ole hinnanud vahetusmaade sobivust KAHOS kriteeriumite kohaselt. Samuti ei nõustu ettevõtte Võsu kinnistu (katastriüksused nr 93401:005:0277 ja 93401:005:0278) omandamiseks sundvõõrandamise menetluse alustamisega.
3. Tava Mets OÜ on viimased aastad olnud olukorras, kus ettevõttele kuuluvad maad asuvad piirkondades, mida riik soovib omandada riigikaitse- ja julgeoleku eesmärkide täitmiseks. Põhiseadus, haldusmenetluse põhimõtted kui ka KAHOS kohustavad riiki eelistama vähem koormavaid lahendusi ja omaniku ettepanekuid sisuliselt kaaluma. Senine riigi parim praktika on võimaldanud isikul endal pakkuda sobiv vahetusmaa. PPA ei saa alustada sundvõõrandamist, sest see on viimane abinõu ja selleks puudub praegu alus.
4. OÜ Tava Mets on teinud konkreetsed vahetusettepanekud ning on valmis kokkuleppeks. Esmajärjekorras taotleme Võsu kinnistu vahetamist Elva metskond 14 kinnistu (28201:009:0453) vastu. Käesolevaga pakume välja uue alternatiivina Aakre metskond 20 kinnistust äralõike moodustamise. Mõlemast kinnistust on riik ka varem äralõikeid teinud, st KAHOS alusel kokkuleppeid sõlminud. Samas oleme endiselt valmis kaaluma vahetusmaaks ka teisi OÜ Tava Mets poolt varasemalt pakutuid kinnistuid, täpsemalt Kruusamaa (58202:003:0003) ning Kõrtsi (63602:001:1800) kinnisasjad.

2. PPA KUI KA RMK ON PÕHJENDAMATULT KEELDUNUD, KUIGI VALITUD MAAD VASTAVAD KAHOS KRITEERIUMITELE

5. OÜ Tava Mets on teinud maavahetuse ettepanekud kolme kirjaga (30.06.2025, 17.09.2025 ja 12.03.2026), pakkudes vahetusmaaks ühte järgnevatest riigile kuuluvatest kinnistutest: Kruusamaa (58202:003:0003), Elva metskond 14 (28201:009:0453) või Kõrtsi, Vana-Otepää küla (63602:001:1800).
6. PPA on pakutud variantidest keeldunud ning põhjendused on äärmiselt lakoonilised:

- 6.1. Kruusamaa kinnistu puhul on vahetamisest keeldumise põhjenduseks toodud selle paiknemine Neeruti maardla vahetus ümbruses, mis halvendaks maavara kaevandamisväärsena säilimist ning juurdepääsu maavarale.
- 6.2. Kõrtsi kinnistu puhul põhjendatakse vahetusmaa ebasobivust selle paiknemise tõttu Otepää looduspargi piiranguvööndis.
- 6.3. Elva Metskond 14 osas on PPA väga lakooniliselt tuginenud RMK seisukohale, mille kohaselt on keeldumise põhjuseks sisuliselt eesmärk tagada metsamassiivi terviklikkus.
7. Ühestki seisukohast ei nähtu, et keeldumise aluseks oleks mittevastavus KAHOS § 24 kriteeriumitele. Jääb ebaselgeks, millistele õigusaktidele või eeskirjadele PPA kui ka riigimaa haldajad tuginevad vahetusmaa sobivuse hindamisel.
8. RMK selgitab 23.04.2026 kirjas, et Elva Metskond 14 ei vasta turupiirkonna kriteeriumile. RMK on turupiirkonna all mõistnud RMK sama maakonda ja sarnaseid looduslikke tingimusi. Lisaks viidatakse vajadusele arvestada kinnistu rolli RMK majandustegevuses, metsamassiivi terviklikkust, metsamajandamise korraldust ja investeeringute tasuvust, loodusväärtuste olemasolu, maakorralduslike toimingute vajalikkust ja mõistlikkust.
9. Selline tõlgendus on ebaõige ning ei lähtu KAHOS-st. Riiklike juhiste kohaselt peetakse turupiirkonna all silmas maa korralise hindamise meetodikaga määratud sama või ühe võrra erinevat asukohaklassi sõltumata kaugusest vahetatava maaga.¹ Metsamassiivi terviklikkus vms ei ole asjakohane kriteerium hindamaks turupiirkonda ning ka PPA-le pidi see olema teada.
10. Sealjuures on PPA põhjendamatult keeldunud Elva Metskond 14 käsitlemisest sobiva vahetusmaana, kuigi RMK ise kinnitab 23.04.2026 seisukohas, et varasemalt on Riigi Kaitseinvesteeringute menetluses Elva Metskond 14 kinnistust äralõikeid teinud.
11. Sisuliselt saame aru, et vähemalt Elva Metskond 14 ja Kõrtsi kinnistu mittesobivuse ja seega ka protsessi venimise põhjuseks on peaaesjalikult RMK sisemise poliitika muudatused, mitte vahetusmaa mittevastavus KAHOS kriteeriumitele. Peale Elva Metskond 14 kinnistust äralõigete tegemist või ka Tava Mets OÜ Vastse-Haki ja Kala kinnistute vahetamisega Tsuraserva kinnistu vastu, ei ole KAHOS vahepeal muutunud.
12. Rõhutame, et maade vahetamise võimalikkuse ning ka läbirääkimise ruumi määratleb KAHOS ja see ei saa sõltuda asutuste sisemistest poliitikatest või tõlgendamise suvast. Olemasolev olukord, kus üks isik saab Elva Metskond 14 kinnistust valida sobiva vahetusmaa, aga OÜ-le Tava Mets seda võimalust ei anta, viitab korruptsiooni riskile. Ilmselgelt ei ole tagatud ka hea halduse tava, võrdne kohtlemine ning riigi otsustusprotsesside läbipaistvus.

3. AAKRE METSKOND 20 KINNISTU SOBIVUS VAHETUSMAAKS

13. RMK viitab 23.04.2026 kirjas, et riik on teinud vahetusmaana äralõikeid ka Otepää vallas Neeruti külas asuvast Aakre metskond 20 kinnistust (katastriüksuse nr 55701:001:1688). RMK rõhutab kirjas ka kokkulepete saavutamise vajadusele.
14. Käesoleva kirjaga teeme PPA-le uue ettepaneku hinnata Aakre metskond 20 kinnistu sobivust vahetusmaaks. Aakre metskond 20 sihtotstarve on maatulundusmaa 100% ning turupiirkond on 8. asukohaklass, vastates Võsu kinnistu sihtotstarbele ning asukohaklassi väärtusele. Seega on KAHOS § 24 lg 3 eeldused täidetud.
15. Aakre metskond 20 kinnistust äralõike moodustamine ei ohustaks metsamassiivi terviklikkust, kuivõrd kinnistu on võrdlemisi ulatuslik ning erikujuline. Lisame, et OÜ Tava

¹ Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus. [Kinnisasja omandamise põhimõtted - Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus.](#)

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

16. Kinnistust on varasemalt äralõikeid tehtud. OÜ Tava Mets on 2025. aasta menetluse käigus saanud Aakre metskond 20 kinnistust äralõike, millest moodustati Tsuraserva kinnistu (katastriüksus nr 55701:001:1526). Eelnevalt nimetatud menetluses lähtus RKIK maaomaniku soovist ning KAHOS kriteeriumitest, saavutades maaomanikuga kokkuleppe (vt lisa 1). Seega nii RMK varasema praktika kui OÜ Tava Mets kogemuse põhjal on olnud võimalik Aakre metskond 20 kinnistust äralõigete moodustamine ja seda veel hiljuti, 2025. aastal.

4. SUNDVÕÖRANDAMISE MENETLUSE ALUSTAMINE EI OLE PÕHJENDATUD

17. Sundvõõrandamine on viimane abinõu ning riigil lasub põhiseaduslik kohustus eelistada omandiõigust vähem riivavaid lahendusi.

18. KAHOS § 2 lg 1 kohaselt kinnisasja avalikes huvides omandamine, sealhulgas sundvõõrandamine, on kinnisasja omandamine üldistes huvides õiglase ja kohese hüvitise eest. Kinnisasi omandatakse kokkuleppel omanikuga või sundvõõrandatakse, kui omanikuga kokkulepet ei saavutata.

19. Ka põhiseadus ning haldusmenetluse põhimõtted kohustavad riiki eelistama vähem koormavaid lahendusi ja omaniku ettepanekuid sisuliselt kaaluma. PS § 32 näeb ette, et omandit võidakse sundvõõrandada üksnes üldistes huvides ja õiglase ning kohese hüvitise eest. PS §-st 11 ja HMS §-st 3 tulenev proportsionaalsuse põhimõte kohustab haldusorganit valima isikut vähem koormava meetme. Omaniku leitud vahetusmaa on käsitatav läbirääkimiste alusena, mida haldusorgan on HMS § 6 koostöö põhimõttest tulenevalt kohustatud sisuliselt kaaluma ning põhjendatult hindama. Kuna KAHOS-e alusel sõlmitav leping on halduslepingu ja tsiviilõigusliku lepingu hübriid, on osapooltel teatud mänguruum ka tingimuste üle läbirääkimiseks. Pelk viide menetluse kestvusele ei asenda kohustust uurida ning kaaluda.

20. Riigi senine parim praktika kinnitab eeltoodud kohustustest ja põhimõtetest lähtumist. Näiteks 29.10.2025 kinnistamisavalduse alusel on OÜ Tava Mets vahetanud Võru maakonnas asuvad Vastse-Haki ja Kala kinnistud (katastriüksused nr 14303:003:0065 ja 69701:003:0410) riigile kuuluva ja RMK hallatava Valga maakonnas asuva Tsuraserva kinnistu (katastriüksus nr 55701:001:1526) vastu. Kokkuleppe menetluses andis riik sisuliselt OÜ-le Tava Mets võimaluse valida välja KAHOS tingimustele vastava vahetusmaa, mille RMK eraldas tehinguks (Lisa 1).

21. Samuti kinnitas RKIK praktikat näiteks OÜ Valga Puu ja Metsatervenduse OÜ maade vahetamise menetlused, milles eraldati maaomanikele Nursipalu piirides asuvate kinnistute vahetamiseks äralõiked suurematest kinnistutest vastavalt nende soovile. OÜ-le Valga Puu eraldati vahetusmaadeks Valga maakonnas Tinusera (85701:001:0032) ning Liinimetsa (85701:001:0029) kinnistud. Metatervenduse OÜ valis välja Valga maakonnas Kingupalu (85701:001:0085) kinnistu, mis eraldati suuremast RMK kinnistust vastavalt nende soovile tuulepargi rajamiseks.

22. Ka antud juhul on OÜ Tava Mets käitunud vastavalt varasemale riigi parimale praktikale, st valinud välja Võsu kinnistu asendamiseks sobivad vahetusmaad. Halduspraktika muutumine olemasoleval kujul ei ole kooskõlas võrdse kohtlemise põhimõttega.

Lisa 1 – OÜ Tava Mets ja RKIK kirjavahetus.

Lugupidamisega

Britta Retel
vandeadvokaat

Allar Jõks
vandeadvokaat