

Kliimaministeerium

Lp energeetika- ja keskkonnaminister Andres Sutt

Siseministeerium

Lp siseminister Igor Taro

Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium

Lp majandus- ja tööstusminister Erkki Keldo

Koopia: asekanterid Antti Tooming, Krista Aas, Ivan Sergejev ja Sander Salmu

09.07.2026

PÖÖRDUMINE SEOS KINNISASJADE AVALIKES HUVIDES OMANDAMISEGA

OÜ Tava Mets (**Tava Mets**) tegeleb metsa haldamise ja majandamisega ning omab enam kui 7000 hektarit metsamaad, peamiselt Lõuna-Eestis. Osa nendest metsamaadest asub piirkondades, kus riigil on vaja omandada eraomanike kinnistuid piiritaristu väljaehitamiseks.

Tava Mets mõistab praeguses julgeolekuolukorras igati riigi vajadust omandada avalikes huvides kinnisasju piiritaristu väljaehitamiseks ja muudeks kaitsevõimet tugevdavateks tegevusteks. Tava Mets on selleks varasemalt oma panuse andnud, sh loovutanud maid Nursipalu harjutusvälja laiendamiseks. Ka piiritaristu väljaehitamiseks on Tava Mets olnud valmis panustama (olles ka varem väiksemaid äralõikeid riigile loovutanud), kuid on mures selle üle, kuidas riik vastavat protsessi läbi viib. Tava Metsa hinnangul ei vasta riigi tegevus seadustele ning on ressursside kasutamise seisukohast ebatõhus.

Tava Mets on enam kui aasta vältel pidanud kirjavahetust Politsei- ja Piirivalveametiga (**PPA**) seoses ühingu kuuluvast Võsu kinnistust (kinnistu nr 648038) tehtud väljalõigetega (**Piiririba kinnistud**), mida riik soovib omandada. PPA on omakorda suhelnud Riigimetsa Majandamise Keskusega (**RMK**) ning Maa- ja Ruumiametiga (**MaRu**), kelle valitsemisele on usaldatud kinnistud, mille vastu Tava Mets sooviks Piiririba kinnistud vahetada. Senine menetlus on kahjuks olnud läbipaistmatu, maaomaniku õigustega mitteamestav ja vastuoluline – sealhulgas näivad olevat vastuolus RMK ja MaRu huvid ühelt poolt ning PPA huvid teiselt poolt.

Kuna RMK kuulub Kliimaministeeriumi, MaRu Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi ning PPA Siseministeeriumi haldusalasse, adresseerime käesoleva pöördumise vastavatele ministeeriumitele. Soovime juhtida tähelepanu PPA, RMK ja MaRu rikkumistele kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (**KAHOS**) rakendamisel, mis takistavad õiguspärase ja tõhusa menetluse läbiviimist, mis peaks praeguses julgeolekuolukorras olema riigi jaoks esmatähtis.

Käesolev pöördumine on täiendavalt ajendatud sellest, et probleeme KAHOS rakendamisel esineb ka teistes menetlustes. Nimelt soovib riik Kliimaministeeriumi valitsemisalas oleva Transpordiameti (**TRAM**) kaudu paralleelselt Piiririba kinnistutega omandada ka äralõiget Põlva linnas asuvast Ringtee 20 kinnistust (kinnistu nr 650938, **Ringtee 20**). Ühine joon Piiririba kinnistuid puudutava juhtumiga seisneb selles, et ka selles menetluses on riigivara valitsejaks olev MaRu keeldunud kinnisasjade vahetamisest, tuginedes kriteeriumidele, mida KAHOS ette ei näe.

Kuna tegemist on korduva probleemiga, soovime sellele juhtida tähelepanu lootuses lahendada nii konkreetset juhtumit kui ka tagada sarnaste olukordade vältimine tulevikus. Eeskujuks võiks võtta Kaitseministeeriumi, kellega on Tava Metsal olnud äärmiselt positiivne koostöö maade omandamise (vahetamise) osas.

1. SENINE MENETLUS PIIRIRIBA KINNISTUTE OSAS

PPA teatas 04.05.2025 soovist omandada Piiririba kinnistud (lisa 1). Tava Mets nõustus Piiririba kinnistute omandamisega riigi poolt, kuid mitte rahalise hüvitise vastu, vaid kinnisasjade vahetamise teel.

Järgnevas kirjavahetuses (lisad 2-5) nimetas Tava Mets mitu alternatiivset kinnisasja, mille tervikuna või osalise vahetamisega Piiririba kinnistute vastu oleks ta nõus:

- 1) Kruusamaa (58202:003:0003);
- 2) Elva metskond 14 (28201:009:0453);
- 3) Kõrtsi (63602:001:1800);
- 4) Aakre metskond 20 (55701:001:1688).

Riigivara valitsejad (RMK ja MaRu) on esitanud erinevaid põhjendusi (vt kokkuvõtlikult lisa 4 ja lisa 6), miks neid kinnisasju või äralõikeid neist ei saa Piiririba kinnistute vastu vahetada:

- 1) Kruusamaa katastriüksuse (MaRu valitsemisele antud) osas leidis MaRu kokkuvõtlikult, et ka maardlast väljapoole jääva maa-ala vahetamine oleks vastuolus MaaPS § 14 lg 2 p-ga 1.
- 2) Elva metskond 14 katastriüksuse (RMK valitsemisele antud) osas leidis RMK, et selle võõrandamine ei oleks kooskõlas RMK eesmärkide ja ülesannetega. Täpsemalt on RMK eesmärgiks hoida riigimets terviklikuna ja majandada seda kestlikult, vältides metsamassiivide põhjendamatu killustamist. Vahetusmaid pakutakse vaid erandlikult, asutuse maakasutusstrateegiast ja selle põhimõtetest lähtuvalt. Elva metskond 14 näol on tegemist tervikliku ja ulatusliku metsamassiiviga, mida majandatakse pikaajaliselt ja süsteemselt. Iga täiendava äralõike tegemine mõjutab RMK väitel kogu metsa majandamisloogikat ning vähendab varasemate investeeringute väärtust.
- 3) Kõrtsi katastriüksuse (RMK valitsemisele antud) osas leidis RMK, et selle vahetamise välistavad kinnistul asuvad loodusväärtused, sh kaitsealused elupaigad. RMK väidab, et tal on kohustus kaitseväärtustega maa riigile omandada ja säilitada, mitte võõrandada.
- 4) Aakre metskond 20 (RMK valitsemisele antud) osas on RMK PPA esitatud info kohaselt väitnud veelgi napolisõnalisemalt, et „*kinnistu on vajalik RMK-le põhimäärusest tulenevate põhiülesannete täitmiseks*“.

PPA teatas 24.06.2026 kirjas (lisa 6), et kuna sobiva vahetusmaa leidmine ei ole vaatamata pingutustele õnnestunud, teeb riik ettepaneku omandada kinnistud rahalise hüvitise eest⁶. Ettepanekuga mittenõustumisel kavatseb riik kinnistud sundvõõrandada.

Tava Mets vastas 06.07.2026 kirjas (lisa 7), et ta ei ole nõus Piiririba kinnistute võõrandamisega rahalise hüvitise vastu⁷. Tava Mets selgitas, miks ei ole erinevate riigivara valitsejate keeldumine tema poolt välja pakutud kinnistute vahetamisest õigustatud ning miks sundvõõrandamine maaomaniku tahte vastaselt ei oleks seetõttu õiguspärane. Oma viimasele kirjale ei ole Tava Mets veel vastust saanud.

Kokkuvõttes on Tava Metsa ja PPA vahel enam kui aasta kestnud kirjavahetus. Sisulisi läbirääkimisi ei ole toimunud, kuigi Tava Mets on avaldanud soovi vahetada Piiririba kinnistud riigile kuuluvate kinnistute või nende osade vastu, pakkudes seejuures välja erinevaid alternatiive vastavalt riigi tagasisidele. PPA, RMK ega MaRu ei ole arusaadavalt põhjendanud, miks riik ei saa vahetada Tava Metsa soovitud kinnistuid. RMK väide, nagu ei saaks ta vahetuseks anda kinnistuid, mida vajab oma põhikirjaliste eesmärkide täitmiseks (millena ta näeb ilmselgelt ennekõike metsa majandamist), ega teha äralõikeid, mis ükskõik kui vähesel määral vähendavad riigimetsa majandamise tõhusust, ei ole õige ega KAHOS-ega kooskõlas. RMK keeldumise põhjused tunduvad otsitud ning jääb mulje, et RMK-le on olulised vaid asutuse kitsamad huvid, mitte riigi huvid riigikaitseliste eesmärkide tagamisel. Samuti on MaRu andnud maapõueseaduses (**MaaPS**) maapõue kasutamist ja kaitset puudutavatele sätetele lubamatult laia tõlgenduse.

Tava Mets juhib eraldi tähelepanu sellele, et PPA ei ole menetluses käitunud säästlikult riigi rahaliste

vahenditega. Kuigi Tava Mets on korduvalt väljendanud, et soovib kinnistuid vahetada, mitte võõrandada rahalise hüvitise vastu, tellis PPA sellest hoolimata juba 2025. a lõpus kinnisvara hindamise rahalise hüvitise välja selgitamiseks (vt [lisa 2](#)). Tava Mets selgitab, et vastavalt KAHOS § 12 lg 4 2. lausele ning KAHOS § 12 lg-tele 6 ja 2 kasutatakse ühelt poolt rahalise hüvitise väljaselgitamiseks ja teiselt poolt kinnisasjade vahetamisel kinnistu (või äralõike) turuväärtuse hindamiseks erinevaid meetodikaid. Seetõttu ei ole olukorras, kus kinnistu vahetamine on võimalik, otstarbekas kulutada riigi vahendeid rahalise hüvitise väljaselgitamisele ja selleks kutseliselt hindajalt töö tellimisele.

2. SENINE MENETLUS RINGTEE 20 OSAS

Ringtee 20 kinnisasja osas on Tava Mets TRAM-iga pidanud kirjavahetust alates septembrist 2025 ([lisa 8](#)).

19.09.2025 teavitas TRAM Tava Metsa, et soovib omandada äralõike Ringtee 20 kinnistust tee-ehituse eesmärgil.

23.09.2025 vastuskirjas teatas Tava Mets, et soovib vahetada äralõike samaväärse äralõikega riigile kuuluvast Elva metskond 40 kinnisasjast.

07.10.2025 vastas TRAM, et ei saa soovitud vahetust teha, kuna kuigi kinnisasjadel on sama sihtotstarve, on Ringtee 20 kinnisasjale üldplaneeringuga ette nähtud teistsugune juhtotstarve – segakasutusega äri- ja teeninduse maa-ala. Täiendavalt tõi TRAM välja, et vahetamine ei ole võimalik, kuna Elva metskond 40 kinnisasjast tehtavat äralõiget ei ole otstarbekas eraldiseisvalt kasutada.

09.10.2025 selgitas Tava Mets, et eraomanikult omandatava maa juhtotstarve ei oma KAHOS alusel teostatava vahetuse puhul tähtsust. Päev varem oli Tava Mets pakkunud vahetusmaana ka MaRu valitsemisel olevat Kaseküla tn 8 kinnisasja (Tartu maakond, Elva vald, Käärdi alevik).

22.10.2025 vastuses jäi TRAM varasema tõlgenduse juurde ja rõhutas veelkord, et väikese pindalaga äralõiget (ca 1200 m²) riigile kuuluvast kinnisasjast vahetuseks ei kaaluta.

06.03.2026 teavitas TRAM, et menetluses on tekkinud viivitus seoses Ringtee 20 äralõike väärtuse hindamisega.

21.05.2026 teatas TRAM, et Kaseküla tn 8 kinnisasja ei ole võimalik vahetusmaana pakkuda, kuna kinnisasjadel on erinevad siht- ja juhtotstarbeid ning ühikuhinnad.

28.05.2026 kirjas rõhutas Tava Mets TRAM-ile veelkord, et on huvitatud kinnisasjade vahetamisest. Samuti selgitas Tava Mets, et kinnisasjade siht- ja juhtotstarbeid puudutavad seisukohad on olnud vastuolulised ning maa ühikuhind ei oma vahetamisel tähendust. Läbirääkimiste jätkamise ja lahenduse leidmise huvides palus Tava Mets vastuseid kolmele KAHOS rakendamist puudutavale küsimisele.

16.06.2026 edastas TRAM MaRu vastuskirja ([lisa 9](#)) ning tegi ettepaneku omandada Ringtee 20 äralõige rahalise hüvitise eest. MaRu vastuskirjas on lühidalt välja toodud, et kinnisasjade vahetamisel on seaduse kohaselt kaks kriteeriumi: sama sihtotstarve (erandina võib riigi poolt antava vahetusmaa sihtotstarve olla erinev, kuid juhtotstarve peab olema sama mis eraomanikule kuuluva kinnisasja sihtotstarve) ning kinnisasjad peavad asuma samas turupiirkonnas. Teisisõnu, riigi poolt omandatava maa puhul loeb vaid selle olemasolev sihtotstarve. Samas väidab MaRu, et vahetusmenetluses omavad tähtsust ka riigi poolt omandatava maa üldplaneeringus ette nähtud juhtotstarve ja maa kasutuspotentsiaal, mille põhjal saab hinnata, kas maatükid on oma kasutusotstarbelt, arenduspotentsiaalilt ja turukäitumiselt piisavalt sarnased. MaRu leidis, et olles analüüsinud oma portfelli, ei leidnud nad „sarnases turupiirkonnas paiknevat 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).“ Eeltoodust tulenevalt järeldas MaRu, et Ringtee 20 omandamine vahetamise teel pole antud juhul võimalik.

3. MENETLUST PEAB KORRALDAMA RIIK TERVIKUNA

Tava Metsale on arusaamatu, kuidas praeguses keerulises julgeolekuolukorras, kus piiritaristu väljaehitamine on esmatähtis, ei suuda riik Piiririba kinnistute osas käituda eramaaomaniku suhtes ühtse ja usaldusväärse partnerina ega tagada kinnistute tõhusat ja õiguspärast omandamist. RMK on keeldunud läbirääkimistest, otsides põhjendamatuid ettekäandeid; samuti on MaRu põhjendamatult keeldunud tema valitsemisel oleva kinnistu vahetamisest. Siseministeerium ja PPA on aga jäänud passiivseteks pealtvaatajateks.

Samalaadne on olnud olukord ka seoses Ringtee 20 kinnistuga. Ka selles menetluses on TRAM menetluse läbiviijana võtnud passiivse rolli, tuginedes kriitikavabalt riigivara valitsejate (ennekõike MaRu) väidetele, mis olulises osas ei põhine KAHOS reeglitel.

KAHOS § 6 lg 2-3 järgi viib kinnisasja avalikes huvides omandamise menetluse läbi asjaomane ministeerium (Piiririba kinnistute puhul Siseministeerium, Ringtee 20 puhul Kliimaministeerium). Kuigi menetlust juhib konkreetne ministeerium, toimub kinnisasja omandamine riigi poolt ja riigi kui terviku huvides. Vaidlusalustes menetlustes puudub riigi erinevatel asutustel ühtne seisukoht ning protsess on Tava Metsa hinnangul takerdunud erimeelsustesse selle üle, kas RMK (või MaRu) on valmis andma nende valitsemisel olevaid kinnistuid või äralõikeid KAHOS menetlust läbiviivale ministeeriumile, et viimane saaks neid omakorda kasutada vahetuseks maaomanikele kuuluvate kinnistutega.

Kui riigi jaoks on tõeliselt prioriteet omandada riigikaitselistel eesmärkidel eraomanikelt maatükke, on ebaloogiline pidada kuude kaupa diskussioone selle üle, kas RMK soovib tema valitsemisel olevaid kinnistuid vahetada või kas vahetus oleks RMK-le eraldiseisva riigiasutusena majanduslikult kasulik. RMK-l ja riigil ei saa olla selles küsimuses erinevaid huve. Samuti ei tohiks Siseministeerium aktsepteerida lubamatult laia tõlgendust MaaPS-le, mida on Piiririba kinnistute menetluses esitanud MaRu. Kui riigi huviks ja prioriteediks on omandada eraomanikelt kinnistuid, siis peab riik olema valmis vahetama riigile kuuluvaid kinnisasju vastavalt KAHOS-es ettenähtud tingimustele, kui maaomanik seda soovib rahalise hüvitise asemel. Sama kehtib TRAM-i läbiviidava Ringtee 20 menetluse kohta.

Tava Mets rõhutab, et arvestades riigivara valitsemise regulatsiooni ja praktikat, saab KAHOS-es ette nähtud kinnisasjade vahetamise mehhanism toimida ainult juhul, kui riigivara valitsejaks määratud asutused käituvad riigi kui terviku huvides, mitte ei pea oma asutuse huve riigi huvidest eraldiseisvateks ja nende suhtes üliluslikeks. Ministeeriumid, kes vastutavad KAHOS-kohase menetluse läbiviimise eest, ei ole ise enamasti vahetuseks sobivate kinnisasjade valitsejad. Suurt osa riigi maaportfelli valitseb RMK, mistõttu on viimasel eriline roll ja vastutus KAHOS reaalse rakendatavuse tagamisel. Seda rolli peaks RMK täitma, jättes kinnisasjade avalikes huvides omandamise menetlustes kõrvale RMK kui riigi tulundusasutuse kitsamad huvid ning andes riigi kui terviku seisukohalt olulistest huvidest lähtudes oma kinnisasju või nende osasid teistele riigiasutustele vahetusmaadena kasutamiseks. RMK vastupidine käitumine õõnestab ja ohustab KAHOS toimimist praktikas. Samuti peab MaRu oma tegevuses juhinduma KAHOS-est ning lubatav ei ole kinnisasjade vahetamisest keeldumine põhjustel, mida seadus ette ei näe.

4. KINNISTUID ON VÕIMALIK VAHETADA

4.1. Piiririba kinnistud

KAHOS § 24 järgi võib vahetada kinnisasju, mis: (i) on sama sihtotstarbega ja (ii) paiknevad sarnases turupiirkonnas. Piiririba kinnistud on maatulundusmaad, mis asuvad Lõuna-Eestis (Setomaa vallas). Tava Mets on teinud ettepaneku vahetada Piiririba kinnistud riigile kuuluvate maatulundusmaadega Lõuna-Eestis (Valga- või Tartumaal) ning on pakkunud vahetusmaadena välja neli alternatiivset kinnistut:

- Kruusamaa (58202:003:0003)
- Elva metskond 14 (28201:009:0453)
- Kõrtsi (63602:001:1800)

- Aakre metskond 20 (55701:001:1688)

Nimetatud neli kinnistut kuuluvad riigile ning need vastavad KAHOS § 24 tingimustele – st kinnistud on sama sihtotstarbega (maatulundusmaa) ja need asuvad sarnases turupiirkonnas (Lõuna-Eestis). Maa korralise hindamise tähenduses loetakse sarnaseks turupiirkonnaks kogu Eesti territoorium; arvestades ka vara hindamisel kasutatavat standardit, tuleks kogu Lõuna-Eestit lugeda kui mitte üheks, siis vähemalt sarnaseks turupiirkonnaks (vt lähemalt Tava Metsa 06.07.2026 kirja, lisa 7, p 3.1, lk 2-3).

Valed ja asjakohatud on RMK väited justkui oleks kinnisasjade vahetamine välistatud seetõttu, et see halvendaks riigimetsa majandamise tõhusust, seaks ohtu seni tehtud investeeringuid või oleks muul viisil vastuolus RMK põhikirjast tulenevate eesmärkide või asutuse maakasutusstrateegiaga. Selliseid piiranguid ei tulene KAHOS-est ega ühestki õigusaktist. RMK ei saa oma sisedokumentidele, põhikirjalistele eesmärkidele ja majanduslikele huvidele tuginedes eirata seadust. Lähenedes, milles riik saaks valikuliselt keelduda kinnisasjade vahetamisest tuginedes seaduses nimetatud kriteeriumitele (seejuures neid lähemalt põhjendamata, nagu antud juhul), muudaks menetluse täielikult läbipaistmatuks ja suurendaks korruptsiooniriski. Kui RMK põhimäärus või mistahes muud sisemised töökorralduslikud juhised (sh maakasutusstrateegia) takistavad RMK-l seaduse (KAHOS) täitmist, siis tuleks vastavad määrused või muud dokumendid muuta ja seadusega kooskõlla viia.

Tava Mets rõhutab, et lähtub oma tegevuses metsa majandajana samadest põhimõtetest ja eesmärkidest, millest RMK. Tava Metsa huvidena on seega samuti vastuolus riigile oma kinnistutest äraloigete loovutamine – samas erinevalt RMK-st puudub tal võimalus sellest keelduda. Omandiõiguse kaitse seisukohalt on vastuvõetamatu, et RMK huvid oleksid kinnisasja avalikes huvides omandamise menetluses absoluutsetena kaitstud, samas kui eraomaniku huvid seda ei ole.

RMK praktika kinnitab (vt lisa 10, lisa 11 ja lisa 12), et samal ajal, kui RMK on keeldunud vahetamast maid Tava Metsa soovide kohaselt, on ta teinud seda teiste võrreldavas olukorras olevate maaomanike suhtes. RMK on 2026. aastal vahetanud Nursipalu harjutusvälja laienduse alal asuvate kinnistutega kinnistuid Eesti teises otsas – Lääne-Harju vallas. Samuti on RMK 2025. aasta lõpus vahetanud Nursipalu harjutusvälja laienduse alal asuvate kinnistutega äraloikeid samadest kinnisasjadest, millega on vahetust soovinud Tava Mets. 2026. aasta mais on RMK nõustunud vahetama Nursipalu harjutusvälja laienduse alal asuva kinnistu otse Vagula järve ääres asuva kinnistu osaga.

Seega ei ole RMK praktika järjepidev ning Tava Metsa ettepanekute suhtes esitatud vastuväidetest ei lähtuta teiste maaomanike puhul. Maaomanikke tuleb kinnisasja avalikes huvides omandamise menetlustes kohelda võrdselt ja ühetaoliselt - praegusel juhul on RMK dokumendiregistrist näha, et samal ajal Tava Metsa vahetusest keeldumisega on RMK vahetanud eramaaomanike soovil kinnistuid, mis asuvad erinevates Eesti piirkondades ja mille puhul on teatud juhtudel olnud tegu suurematest metsamassiividest äraloigete tegemisega, sh samadel kinnisasjadel, millest Tava Mets on olnud huvitatud. Selline käitumine kujutab endast ilmselgelt põhjendamatu ebavõrdset kohtlemist.

Mis puudutab RMK väiteid, nagu takistaks riigile kuuluva kinnisasja vahetamist sellel leiduvad loodusväärtused, siis esiteks on tegemist piiranguvõõndis asuva kinnistuga, mistõttu ei kehti sellel range kaitsereežiim. Lisaks on Tava mets valmis sõlmima metsa vääriselupaikade kaitseks MS § 23 lg 4 kohase lepingu ja väärtuseid säilitama.

Põhjendamatu on ka MaRu keeldumine. MaaPS §-de 14 ja 15 kohaselt loetakse maapõue seisundit ja kasutamist mõjutavaks tegevuseks: (a) eelkõige ehitustegevust, mis takistab füüsiliselt juurdepääsu maavarale, ja (b) tegevust, mis toimub vahetult maardla kohal. Tava Metsa hinnangul on väär MaRu tõlgendus, justkui võimaldaksid need sätted keelduda ka riigile kuuluvate kinnisasjade vahetamisest KAHOS-e regulatsiooni kohaselt – teisisõnu nagu saaks maapõue kasutamist kahjustada pelgalt omaniku muutus ning seda ka maardlate lähiümbruses (ilma et õigusnormides oleks täpsustatud sellise piirangu ruumiline ulatus). Selge õigusliku aluseta keeldumine vahetusest on omavoliline ning õigusvastane.

Praegusel juhul on täidetud kõik KAHOS-est tulenevad tingimused kinnistute vahetamiseks Tava Mets soovitud viisil kas RMK või MaRu valitsemisel olevate kinnisasjade vastu. Piiririba kinnistute riigipoolne omandamine on olnud takistatud ainult seetõttu, et riik ei taha arusaamatuks jäävatel põhjustel kinnistuid vahetada (kuigi selleks oleks alus ja võimalus).

4.2. Ringtee 20

Ringtee 20 kinnistu osas on MaRu oma 15.06.2026 kirjas õigesti viidanud, et KAHOS näeb vahetamisel ette kaks kriteeriumi. Samas kirjas on MaRu aga põhjendanud sobivate vahetusmaade puudumist muude, seaduses nimetatud kriteeriumidega. Riigi poolt omandatava kinnisasja kasutus- ja arenduspotentsiaal ei oma kinnisasjade vahetamise võimalikkuse küsimuses tähendust (see võib mõjutada vaid maa väärtust). Samuti ei välista vahetamise võimalikkust see, et riigil ei ole kinnisasja, mis tervikuna vastaks omandatava kinnisasja väärtusele – võimalik on teha äralõikeid riigile kuuluvatest kinnistutest. Selle üle, kas riigi poolt vahetuseks antav kinnistu või äralõige on eraldiseisvalt otstarbekalt majandatav, saab otsustada vahetust sooviv eramaaomanik ning see ei ole samuti KAHOS kohaselt vahetuse võimalikkust välistav asjaolu.

Seega on ka sellel juhtumil MaRu ja TRAM lubamatult lähtunud kriteeriumidest, mida KAHOS ette ei näe, mistõttu on Tava Metsa soovitud vahetusest keeldumine olnud õigusvastane.

5. SUNDVÕÕRANDAMISELE TULEB EELISTADA KINNISTUTE VAHETAMIST

Sundvõõrandamine, mis riivab intensiivselt omandiõigust, saab olla võimalik üksnes siis, kui kõik muud kokkulepped maaomanikuga on objektiivsetel põhjustel välistatud. Objektiivselt oleksid kokkulepped välistatud siis, kui ei oleks täidetud KAHOS § 24 lg 3 eeldused kinnisasjade vahetamiseks. Praegusel juhul on täidetud kõik kinnistute vahetuse läbiviimiseks ettenähtud tingimused. Ei ole ühtegi objektiivset takistust, miks riik ei saaks vahetada riigi poolt soovitud Piiririba kinnistuid mõne Tava Metsa poolt soovitud nelja kinnistu vastu ega pakkuda Ringtee 20 kinnistu vastu mõnda riigile kuuluvat maatulundusmaa sihtotstarbega maatükki.

Tava Mets rõhutab täiendavalt, et kinnistute vahetamine on majanduslikult eelistatav lahendus riigi kui terviku seisukohast. Esiteks ei ole kinnistute vahetamisel riigieelarvest vaja eraldada rahalisi vahendeid omanikule hüvitise maksmiseks. Teiseks tuleb kokkuleppel maaomanikuga kinnistuid raha eest omandades maksta täiendavat hüvitist - nn motivatsioonitasu (KAHOS § 15) –, ehk sisuliselt tuleb riigil rahalise hüvitise korral teha maaomaniku suhtes suurema väärtusega vastusooritus kui kinnistute vahetamisel. Tava Metsa hinnangul ei ole RMK oma majanduslikele huvidele viidates üldse arvestanud riigi kui terviku majanduslike huvidega, mis on samuti KAHOS-e ja riigivaraseaduse (**RVS**) seisukohast õigusvastane. Ka TRAM ja MaRu peaksid oma tegevuses pöörama tähelepanu eelkirjeldatud riigi majanduslikele huvidele.

6. VAHETUSMAADE PALJUSUSE KORRAL TULEKS EELISTADA KINNISASJA OMANIKU SOOVE

Kinnisasja omandamise menetluses tuleb selgitada välja kinnisasja omaniku soov ja menetluse läbiviija võimalused pakkuda kinnisasja omandamiseks alternatiive (KAHOS § 26 lg 1). Tava Mets on oma soovi avaldanud, pakkudes välja neli kinnistut, mille vastu oleks Tava Mets valmis vahetama riigi poolt soovitud Piiririba kinnistud, ning kaks kinnistut, mille vastu ta sooviks vahetada Ringtee 20 äralõike. KAHOS § 26 lg 1 regulatsioonist ning seaduse mõttest tulenevalt on riigil kohustus vahetusvariandina esiteks kaaluda neid riigile kuuluvaid kinnistuid, mille vastu on huvi avaldanud isik, kelle kinnisasja riik avalikes huvides omandada soovib.

Vaid juhul, kui nende riigile kuuluvate kinnisasjade vahetamine on objektiivsetel põhjustel välistatud, on asjakohane kaaluda alternatiive – vahetust muude riigile kuuluvate kinnistute vastu või omandamist rahalise hüvitise eest. RMK ega MaRu ei ole toonud välja ühtegi õiguspärast põhjust, miks riik ei saa ühtegi Tava Metsa soovitud vahetust teostada. Seega ei olnud PPA-l Piiririba kinnistute osas alust

pakkuda omalt poolt alternatiivseid kinnistuid Tava Metsa kinnistute vastu ning need pakkumised ei õigusta riigi tegevust Tava Metsa suhtes.

7. SISULISI LÄBIRÄÄKIMISI POLE TOIMUNUD

PPA ei ole Piiririba kinnistute osas Tava Metsaga pidanud sisulisi läbirääkimisi, viidates suhtluses vaid sellele, et Tava Metsa soovitud vahetused ei ole võimalikud, sest RMK ja MaRu on kinnistute vahetusest keeldunud. Selle asemel, et tuua osapooled kokku ja selgitada vajadusel RMK-le ja MaRu-le nende keeldumise alusetust, on PPA asunud väitma, et „vaatamata pingutustele“ ei ole suudetud sobivat vahetusmaad leida. Ühtegi arusaadavat „pingutust“ ei ole PPA Tava Metsa hinnangul samas teinud. Kogu suhtlus on piirdunud paari kuu tagant kirjade vahetamisega, milles riik ei ole Tava Metsa ettepanekutele ega argumentidele sisuliselt vastanud ega esitanud asjakohaseid selgitusi, miks riik ei ole valmis Tava Metsa poolt soovitud kinnistuid vahetama. Seejuures on kirjavahetus veninud ennekõike PPA vastuste viibimise tõttu. Eeltoodu kehtib ka TRAM-i läbiviidava menetluse kohta.

Kui riigi jaoks on tõeliselt prioriteet täita riigikaitselisi ja muid eesmärgi ning selleks on vaja eraomanikelt kinnistuid omandada, siis ei saa vastav menetlus toimuda nii konarlikult, arusaamatult ja aeglaselt, nagu see on toimunud Tava Metsa näitel.

8. KOKKUVÕTE

Tekkinud olukorras on Tava Metsa hinnangul Piiririba kinnistute osas ainuõige lahendus see, et RMK (ja/või MaRu) järgib KAHOS-e ja RVS-i reegleid ning annab Siseministeeriumi valitsemisele üle mõne Tava Metsa soovitud kinnisasja või selle osa, mille Siseministeerium seejärel Piiririba kinnistute vastu vahetab vastavalt KAHOS-ele. Selliselt käitudes oleks võimalik vältida Piiririba kinnistute omandamisega seoses kõigile osapooltele kulukaid ja aeganõudvaid (kohtu)vaidlusi.

Eelmises lõigus toodu kehtib ka Ringtee 20 kinnistu ärälõike osas – ka selles menetluses tuleb RMK-l ja/või MaRu-l viia oma tegevus KAHOS-ega kooskõlla ning anda Kliimaministeeriumi valitsemisele üle kinnisasjad, mida viimane saab Tava Metsaga vahetada.

Tava Mets ootab Teie vastust edasise tegevusplaani osas ning on valmis kiireteks ja sisukateks läbirääkimisteks, et lahendada tekkinud olukord ilma edasiste vaidlusteta ning vältida tulevikus sarnaseid olukordi nii Tava Metsa kui ka teiste maaomanike suhtes.

Austusega

/digitaalselt allkirjastatud/

Siim Vahtrus

Vandeadvokaat, OÜ Tava Mets lepinguline esindaja

Lisad:

1. PPA 04.05.2025 teavitus menetluse algatamisest
2. Tava Mets ja PPA kirjavahetus 06.05.2025-30.03.2026
3. Tava Mets 09.04.2026 kiri PPA-le
4. PPA 27.05.2026 kiri Tava Metsale
5. Tava Mets 10.06.2026 kiri PPA-le
6. PPA 24.06.2026 kiri Tava Metsale
7. Tava Mets 06.07.2026 kiri PPA-le
8. Tava Mets ja TRAM kirjavahetus
9. MaRu 15.06.2026 kiri
10. RMK 20.02.2026 kiri nr 3-1.1/2026/1057
11. RMK 01.12.2025 kiri nr 3-1.1/2025/7936

12. RMK 19.05.2026 kiri nr 3-1.1/2026/3093