

Siim Vahtrus

T. +372 5568 3880

siim.vahtrus@ellex.legal

Lp Karl Mänd

Riigimetsa Majandamise Keskus

Karl.Mand@rmk.eeKoopia: Merle.Tikk@politsei.ee

17.04.2026

DNo. I656

Asendusmaade moodustamisest

Lugupeetud Karl Mänd ja teised RMK esindajad

Esitan käesoleva kirja Ellex Raidla Advokaadibüroo OÜ kliendi Pelsi Metsad OÜ (registrikood 17177843, „**klient**“) esindajana. Klient on RMK-ga vahetanud kirju seoses Setomaa vallas asuvate kliendile kuuluvate kinnisasjadest¹ tehtavate väljalõigete („**Piiririba kinnistud**“) avalikes huvides omandamisega, täpsemalt nende vahetamisega riigile kuuluvate kinnisasjade vastu. Riigimetsa Majandamise Keskus („**RMK**“) kordas 08.04.2026 kirjas varasemat seisukohta, mille kohaselt RMK ei ole nõus Setomaa vallas asuvate Piiririba kinnistute asendamiseks jagama Kambja vallas asuvat Elva metskond 14 ega Otepää vallas asuvaid Aakre metskond 20 või Aakre metskond 21 kinnistuid. Põhjenduseks tõi RMK, et kuigi varasemalt on RMK olnud nõus vahetama ka teistes maakondades asuvaid kinnisasju, siis antud juhul kliendi sooviga arvestamine oleks vastuolus RMK majanduslike huvidega, samuti on alates möödunud aastast RMK uuendanud oma maakasutusstrateegiat. Lisaks väidab RMK kirjas, et „sarnase turupiirkonnana“ kinnisasjade avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 24 lg 3 p 2 tähenduses tuleb Piiririba kinnistute puhul mõista vaid Setomaa valda.

Klient ei nõustu RMK seisukohtadega, mis ei tugine kehtivale õigusele. Klient palub RMK-l oma seisukohad alltoodud põhjustel ümber hinnata, et vältida olukorda, kus PPA on sunnitud tegema õigusvastase sundvõõrandamise otsuse.

1. Kinnisasja avalikes huvides omandamisel peab eelistama kokkuleppelisi lahendusi sundvõõrandamisele

KAHOS reguleerib kinnisasja avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise aluseid ja korda. Seejuures näeb seadus ette, et sundvõõrandamist, kui põhiseaduse (PS) §-s 32 sätestatud omandiõiguse äärmiselt intensiivset riivet, võib õiguspäraselt rakendada vaid juhul, kui puuduvad vähem intensiivseid riiveid põhjustavad võimalused – kinnisasja omandamata jätmine või sundvalduse seadmine (KAHOS § 4 lg 2) või kinnisasja omandamine kokkuleppel maaomanikuga (KAHOS §-d 22-28). Seda on sõnaselgelt rõhutatud KAHOS seletuskirjas: „*Sundvõõrandamise otsuse tegemine on lubatud vaid juhul, kui kinnisasja omanikuga kokkulepet ei saavutata*“.²

¹ Väljalõikeid soovitakse teha Toome kinnisasjast (registriosa 2245838), Arakusaare kinnisasjast (registriosa 764038), Kopli kinnisasjast (registriosa 1454238), Hõbe kinnisasjast (registriosa 1254538), Liivaugu kinnisasjast (registriosa 1658638) ja Poksimäe kinnisasjast (registriosa 1906038),

² Seaduseelnõu 598 SE seletuskiri, lk 10. Kättesaadav: <https://www.riigikogu.ee/download/77792f0b-d47c-445d-92f5-745f723925e6>

Eeltoodu tähendab, et maaomanikuga kinnisasja kokkuleppel omandamise osas läbirääkimisi pidades on riigil kohustus teha heas usus pingutusi kokkuleppe saavutamiseks ning riik ei tohi maaomaniku tehtud ettepanekuid ilma õigusliku aluseta ja kaalukate põhjendusteta kõrvale heita. Riigi kohustust pidada (vajadusel ajamahukaid) läbirääkimisi ning kaaluda selle käigus kõiki õiguspäraseid lahendusi kinnitab ka KAHOS § 27 lg 4 muudatus, mis jõustus 01.01.2022. Muudatusega asendati seni absoluutsena kehtinud kolmekuuline tähtaeg maaomanikuga kokkuleppe saavutamiseks paindlikuma regulatsiooniga, mis ei näe ette konkreetset tähtaega. Seletuskirja kohaselt selgitati muudatust sellega, et maaomaniku „... *huvidega arvestamiseks peab olema mõistlik aeg*“ ja „*Sundvõõrandamise otsuse vastuvõtmiseks peab olema kaalutud erinevaid alternatiive ning alles siis, kui erinevad alternatiivid ja läbirääkimine tulemusi ei anna, on põhjendatud rakendada sundvõõrandamist*“.³

Eelkirjeldatud tõlgendus on ainuvõimalik, tagamaks et KAHOS regulatsioon ning selle rakendamine praktikas vastaksid põhiseadusele, st äärmiselt intensiivne omandõiguse riive, mis kaasneb kinnisasja avalikus huvides omandamisega, vastaks seaduslikkuse (PS § 3, 1. lause) ja proportsionaalsuse (PS § 11) põhimõtetele.

RMK jätkuv keeldumine kinnisasjade vahetamisest kliendi soovitud viisil ei vasta kahetsusväärset eelkirjeldatud KAHOS nõuetele, kuna RMK põhjendab keeldumist asjakohatute väidetega, mida käsitleme alljärgnevalt.

2. RMK tõlgendus KAHOS § 24 lg-le 3 on väär

KAHOS § 24 lõike 3 punkti 2 kohaselt peavad kinnisasja avalikes huvides omandamisel vahetatavad kinnisasjad paiknema **sarnases** turupiirkonnas. „Sarnase turupiirkonna“ mõiste on KAHOS-es üheselt defineerimata, mistõttu tuleb seda mõistet tõlgendada lähtuvalt regulatsiooni eesmärgist ning mõiste tavapärasest kasutusest kinnisvara hindamisel.

RMK on 08.04.2026 kirjas esitanud tõlgenduse, mille kohaselt mõiste „sarnane turupiirkond“ piirdub Piiririba kinnistute puhul vaid konkreetse omavalitsuse – Setomaa vallaga. Selline tõlgendus on lubamatult kitsas ning ei arvesta metsamaa turu eripäraga ja turupiirkonna mõiste tavapärase tähendusega kinnisasjade hindamisel.

Maa-amet, kelle tegevusvaldkonda ja pädevusse kuuluvad ameti põhimääruse⁴ kohaselt ka maa hindamisega seotud tegevused, on oma 30.06.2023 vastuses Transpordiameti selgitustaotlusele (lisa 1) selgitanud, et vara hindamise standardi kohaselt iseloomustab turupiirkonda *homogeenne kasutus ja sarnane tulutootmise potentsiaal*. Valdonna õpikute kohaselt on ala, kus alternatiivsed sarnased varad tulemuslikult konkureerivad hinnatava varaga võimalike ostjate ja kasutajate meeltes. Kokkuvõttel on turupiirkond ala, millel asuvad kinnisasjad on kasutuse, tulutootmise potentsiaali ja ostuhoovi osas sarnased. Seejuures sõltub turupiirkond ka maa kasutamise otstarbest – eelkirjeldatud kriteeriumitest lähtudes on nt elamumaa turupiirkond ilmselt kitsam kui metsamaa turupiirkond.

Maa korralise hindamise tähenduses loetakse metsamaa puhul sarnaseks turupiirkonnaks kogu Eesti territoorium – vastavalt keskkonnaministri 07.07.2022 määrusega nr 32 kehtestatud maa korralise hindamise meetodika § 5 lg-le 2 ning §-le 14 loetakse kõik metsamaa kõlvikud asukoha mõttes võrdväärteteks (st asukoha mõju ei arvestata) ning maa väärtus leitakse lähtudes peamiselt baasväärtusest (üldine, üle-eestiline hinnatase) ja konkreetse metsaeraldise põhisest kvaliteeditegurist.

Maa-ameti 30.06.2023 kirja kohaselt ei pruugi sedavõrd universaalne (üleriigiline) käsitlus olla põhjendatud nt osas, mis puudutab Lääne-Eesti saari. Samas ei ole eeltoodud turupiirkonna käsitluse põhjal mingit

³ Seaduseelnõu 418 SE seletuskiri, lk 27. Kättesaadav: <https://www.riigikogu.ee/download/2e87f181-94bd-46a9-b524-f20eb7bca00d>

⁴ Majandus- ja tööstusministri 14.08.2025 määrus nr 22 „Maa- ja Ruumiameti põhimäärus“, kättesaadav: <https://www.riigiteataja.ee/akt/119082025001>

põhjust pidada üheks turupiirkonnaks vaid üht konkreetset omavalitsust, st antud juhul Setomaa valda. Arvestades Eesti suuremate metsamaa omanike tegevust (konkureerimist erinevatele kinnisasjadele), võib kogu Lõuna-Eesti piirkonda (Võru, Põlva, Valga, Tartu maakonnad) pidada üheks turupiirkonnaks. Eeltoodust taganemata, isegi kui kogu Lõuna-Eestit ei peaks mingil teadmata põhjusel saama pidada üheks turupiirkonnaks, siis on kahtlemata tegemist sarnaste turupiirkondadega, seda ka KAHOS § 24 lg 3 p 2 tähenduses.

Kokkuvõtlikult on RMK ilmselgelt eksinud, pidades Piiririba kinnistute puhul sarnaseks turupiirkonnaks KAHOS § 24 lg 3 p 2 tähenduses vaid Setomaa valda. Tegelikult asuvad vähemalt sarnastes, kui mitte samas turupiirkonnas nii Piiririba kinnistud kui kinnistud, mille vastu sooviks klient neid vahetada (Kambja vallas asuv Elva metskond 14 kinnistu, Otepää vallas Aakre metskond 20 ja Aakre metskond 21 kinnistud).

3. RMK ei saa keelduda kinnisasjade vahetamisest, tuginedes majanduslikele kaalutlustele ja oma maakasutusstrateegiale

Lisaks sellele, et RMK on väärtalt sisustanud KAHOS § 24 lg 3 p 2, on RMK alusetult keeldunud kinnisasjade vahetamisest põhjusel, et metsamassiivide tükeldamine halvendaks riigimetsa majandamise efektiivsust, ohustaks tehtud investeeringute tasuvust (majanduslikud kaalutlused) ja oleks vastuolus RMK maakasutusstrateegia põhimõtetega (viitamata samas selgelt, milliseid põhimõtteid on siinkohal silmas peetud). Sellised kaalutlused ei saa olla aluseks, millele tuginedes õiguspäraselt lükata tagasi maaomaniku ettepanek kinnisasjade vahetamiseks ning viia selle asemel läbi sundvõõrandamist.

Kinnisasjade omandamine ja vahetamine KAHOS-e alusel on meede, mis on vajalik omandiõiguse äärmiselt intensiivse riive (omandist ilma jätmise) tasakaalustamiseks ja selle proportsionaalsuse tagamiseks ning seetõttu on riigi majanduslikud kaalutlused teisejärgulised. Maaomanikuga sõlmitavad kokkulepped võivad eraomanike põhiõiguste kaitseks olla riigi jaoks ka majanduslikult kahjulikud. Sellele viitab selgelt KAHOS § 27 lg 2 regulatsioon, mille kohaselt võidakse kokkuleppel kinnisasja omanikuga omandada kinnisasju ka suuremas ulatuses, kui see on vajalik avalikust huvist lähtuvalt – ka selline tegevus on riigile ühemõtteliselt majanduslikult kahjulik, ent võib olla vajalik tagamaks omandiõiguse riive proportsionaalsust, kui maaomanik kinnisasja suuremas osas või tervikuna omandamist soovib.

Ka üldisemalt on tulu saamine vaid üks võimalikke riigivara valitsemise eesmärgi (vt riigivara seaduse (RVS) § 10 lg 1) ning kinnisasjade vahetamine KAHOS alusel, millele osutatakse RVS § 35 lg 1 p-s 1 on ilmselgelt kantud muust eesmärgist kui tulu saamine. RVS reguleerib ka RMK tegevust osas, milles seda ei ole reguleeritud metsaseaduses (vt seaduse § 53 lg 6) ehk ka RMK ülesandeks on vajadusel valitseda tema valitsetavat riigivara muul eesmärgil kui pelgalt tulu teenimiseks.

Eeltoodud põhjustel ei ole RMK-l alust keelduda maaomanikuga kinnistute vahetamisest maaomaniku soovitud viisil majanduslike kaalutlustel. Veelgi enam ei ole RMK keeldumine põhjendatud olukorras, kus vastavad majanduslikud kaalutlused on esitatud abstraktselt, ilma väidetavat negatiivset majanduslikku mõju kvantifitseerimata. Üldsõnalised viited riigimetsa majandamise efektiivsusele ja investeeringute tasuvusele ei võimalda ei kliendil ega Piiririba kinnistuid omandada soovival haldusorganil (PPA) hinnata, kas tegelikult oleks kliendi soovitud vahetus RMK-le kahjulik ja kui, siis millises ulatuses. Seetõttu ei saa vastavaid kaalutlusi pidada õiguspäraseks ka juhul, kui RMK majanduslikud huvid oleksid antud juhul üldse kaitsmist väärivad (millega klient igal juhul ei nõustu).

Samuti ei saa RMK põhjendada keeldumist vaid viitega oma muutunud maakasutusstrateegiale. Tegemist on halduse sise-eeskirjaga, mis ei ole õiguslikult siduv norm eraõiguslikest isikutest maaomanike jaoks. RMK peab riigi esindajana maade vahetamise soovi rahuldamise võimalusi hindama tuginedes kehtivatele õigusnormidele – ennekõike KAHOS-ele. KAHOS regulatsiooni sõnastus ega eesmärk ei anna alust keelduda maaomaniku poolt tehtud kinnisasjade vahetamise ettepanekust põhjusel, et see ei vasta riigivara valitseja enda kehtestatud, tema poolt valitsetava riigivara (tavapärase majandamise käigus) kasutamist reguleerivale sise-eeskirjadele.

4. Kliendi ettepanek lähtub tema äritegevuse strateegiast

Põhjus, miks maaomanik soovib kinnisasja omandamise asemel vahetamist või vahetamist konkreetsete riigile kuuluvate kinnisasjade vastu ei oma KAHOS rakendamisel tähendust. Sellest hoolimata selgitab klient RMK-le olukorra selgitamiseks, et tema soov omandada vahetuse teel just konkreetsed kinnistud on tingitud kliendi kui ettevõtja äritegevuse strateegiast. Vastava strateegia kohaselt suurendab klient oma kinnisasjade portfelli just Otepää piirkonnas (sh Otepää ja Kambja valdades), samal ajal vähendades Kagu-Eestis (sh Setomaa vallas) asuvate kinnistute arvu. Ümberkorralduste eesmärk on muuta kinnistute majandamise kliendi poolt hõlpsamini korraldatavaks, ehk on otseselt vajalik kliendi omandiõiguse ja ettevõtlusvabaduse teostamiseks. Seega on kliendi ettepanek kantud tema põhjendatud huvidest ja pikaajalisest tegevusplaanist.

5. Kokkuvõte ja ettepanek

Eeltoodust tulenevalt leiab Pelsi Metsad OÜ, et RMK keeldumisel Piiririba kinnistute vahetamisest ettevõtte soovitud RMK valitsetavate kinnistute (või neist eraldatavate osade) vastu ei ole õiguslikku alust. Sellest tulenevalt ei ole Piiririba kinnistute suhtes võimalik õiguspäraselt teostada ka sundvõõrandamist. Pelsi Metsad OÜ mõistab ja toetab igati piiritaristu väljaehitamist, seda võimalikult kiiresti ja ilma üleliigsete vaidlusteta. Seetõttu palub klient RMK-l oma seisukoht ümber vaadata ning asuda tegema ettevalmistusi kinnisasjade vahetamiseks kliendi poolt pakutud viisil, et mitte asjatult takistada või viivitada piiritaristu väljaehitamise projekti elluviimist PPA poolt.

Austusega

/digitaalselt allkirjastatud/

Siim Vahtrus

Vandeadvokaat

Lisad:

1. Maa-ameti 30.06.2023 kiri Transpordiametile (vastus selgitustaotlusele)