

Lp Karl Mänd
Riigimetsa Majandamise Keskus
Karl.Mand@rmk.ee

Lp Merle Tikk
Politsei- ja Piirivalveamet
Merle.Tikk@politsei.ee

23.02.2026.a

VASTUSKIRI

Riigimetsa Majandamise Keskuse 17.02.2026.a kirjale ning Politsei- ja Piirivalveameti 18.02.2026.a kirjale

Pelsi Metsad OÜ-le (registrikood 17177843) teadaolevalt on Politsei- ja Piirivalveamet (edaspidi PPA) algatanud kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (edaspidi KAHOS) alusel menetluse Pelsi Metsad OÜ-le kuuluvatest kinnisasjadest, s.o Toome kinnisasjast (registriosa 2245838), Arakusaare kinnisasjast (registriosa 764038), Kopli kinnisasjast (registriosa 1454238), Hõbe kinnisasjast (registriosa 1254538), Liivaaugu kinnisasjast (registriosa 1658638) ja Poksimäe kinnisasjast (registriosa 1906038), kokku seitsme maaeralduse (edaspidi Maaeraldused) omandamiseks. Maaeraldusi vajab Eesti Vabariik piiritaristu väljaehituseks.

Pelsi Metsad OÜ toetab igati piiritaristu väljaehitust ega vaidle vastu Maaeralduste omandamisele riigi poolt, kuid soovib seda teha läbi maadevahetuse, kuivõrd see on Pelsi Metsad OÜ äritegevust ja huve arvestades kõige sobivam lahendus. Menetluse käigus on Pelsi Metsad OÜ korduvalt avaldanud soovi saada vahetusmaad Aakre metaskond 20 (55701:001:1525) kinnisasjast või alternatiivina Elva metaskond 14 (28201:009:0453) kinnisasjast ning on valmis hüvitama rahalise vahe juhul, kui sobiva(te) kinnisasja(de) väärtus on Maaeralduste väärtusest suurem.

Riigimetsa Majandamise Keskuse (edaspidi RMK) 17.02.2026.a kirjaga ja PPA 18.02.2026.a kirjaga teavitati Pelsi Metsad OÜ-d, et RMK ei ole nõus tegema Aakre metaskond 20 ega Elva metaskond 14 kinnisasjadest äralõikeid selleks, et neid Maaeralduste vastu vahetada. Alternatiivina pakkus RMK vahetusmaadena Kivi kinnisasja (73201:001:0752) või Lohu kinnisasja (73201:001:2142). PPA palus vastava pakkumuse osas Pelsi Metsad OÜ seisukohta.

Pelsi Metsad OÜ on seisukohal, et RMK on põhjendamatult keeldunud Aakre metaskond 20 kinnisasjast ja Elva metaskond 14 kinnisasjast äralõigete tegemisest ning RMK tegevus ei ole kooskõlas KAHOS-es sätestatuga ega lähtu seaduse mõttest ja eesmärgist ning Pelsi Metsad OÜ õigustest ja huvidest.

Kinnisasja avalikes huvides omandamine (sh sundvõõrandamine) on põhiseaduse §-s 32 sätestatud omandipõhiõigust tugevalt riivav tegevus. Sellest tulenevalt on riigil kohustus enne

kinnisasja sundvõõrandamise otsuse tegemist selgitada välja kõik võimalused kinnisasja omandamiseks kokkuleppel ning kinnisasja omanikule tuleb lisaks kinnisasja väljaostmisele pakkuda muid alternatiive (mh nt kinnisasjade vahetamist)¹. Eesmärgiks peab olema leida sobivaim lahendus nii riigile kui kinnisasja omanikule, kes on sisuliselt sunnitud temale kuuluvast kinnisasjast loobuma. Kinnisasja avalikes huvides omandamise menetluses osalevate riigiasutuste ülesanne on tagada kinnisasja omanikule õiglane ja tema huve arvestav kompensatsioon omandipõhiõiguse riive eest.

RMK 17.02.2026.a kirjast nähtuvalt on RMK keeldumine Aakre metskond 20 kinnisasjast ja Elva metskond 14 kinnisasjast äralõigete tegemisest ajendatud majanduslikest huvidest. Pelsi Metsad OÜ jaoks on arusaamatu, miks prioritseerib RMK majanduslikke huve tänases keerulises geopoliitilises olukorras, kus riigikaitse peaks olema kõigi riigiasutuste jaoks esmatähtis. Piiritaristu väljaehitus on riigi kui terviku, mitte ainult PPA huvides. Ühtlasi ei tohiks antud juhul riigi majanduslikud huvid prevaleerida ka Pelsi Metsad OÜ huvide ees, kuivõrd kinnisasjade võõrandamine toimub sundolukorras ning omandipõhiõigust riivates. RMK peaks riigikaitse tugevdamise eesmärgil algatatud kinnisasjade avalikes huvides omandamise menetlustes seadma esikohale riigi kaitsehuvi ja kinnisasjade omanike huvid ning jätma majanduslikud huvid tagaplaanile. Majanduslikele huvidele tuginemine RMK poolt paistab lisaks ka otsitud põhjendusena arvestades, et RMK on Aakre metskond 20 kinnisasjast ja Elva metskond 14 kinnisasjast äralõigete tegemist lubanud Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuse (edaspidi RKIK) poolt algatatud menetluses, kus RKIK soovib vahetada viidatud äralõiked Nursipalu harjutusväljaku laiendamise projekti raames Pelsi Metsad OÜ-le kuuluvate kinnisasjade vastu.

RMK praktika kinnisasjade avalikes huvides omandamise menetlustes ei ole ühetaoline ega lähtu isikute võrdse kohtlemise printsiibist. Olukorras, kus riik saab valida konkreetsed kinnisasjad, mida avalikes huvides omandada, peaks ka kinnisasja omanik saama valida endale sobiva vahetusmaa. Pelsi Metsad OÜ-le teadaolevalt ei ole kinnisasjade omanike soovidest lähtuv maadevahetus olnud probleemiks näiteks Nursipalu harjutusvälja laiendamise projekti raames, kus teiste hulgas võõrandati Tornator Eesti OÜ-le (registrikood 10013860) vahetusmaadena Aakre metskond 120 kinnisasjast (60801:001:0010) ja Aakre metskond 211 kinnisasjast (60801:001:0024) tehtud äralõiked, mis piirnesid Tornator Eesti OÜ-le juba kuuluva Soometsa kinnisasjaga (60801:001:2140) ning mida Tornator Eesti OÜ soovis. Tegemist on ühe näitega paljudest. Kinnisasjade omanike soovidest lähtuv äralõigete tegemine on kujunenud tavapraktikaks ja isikute võrdse kohtlemise printsiibist lähtudes eeldame, et Pelsi Metsad OÜ-d koheldakse võrdselt teiste isikutega, kelle kinnisasju riiklikes huvides omandatakse ning Pelsi Metsad OÜ-le antakse samuti võimalus valida temale sobiv vahetusmaa.

Lisaks eeltoodule ei nõustu Pelsi Metsad OÜ RMK väitega, et vahetatavad kinnisasjad peavad olema samaväärsed ning asuma samas turupiirkonnas. KAHOS § 24 lg 3 kohaselt vahetatakse ühesuguse sihtotstarbega katastriüksusi, mis paiknevad sarnases turupiirkonnas. KAHOS ei

¹ Seletuskiri kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse eelnõu 598 SE juurde, XIII Riigikogu, lk-d 3, 4 ja 7.

nõua, et vahetatavad kinnisasjad oleksid samaväärsed ega keela nt põllumaa vahetamist metsamaa vastu, määravaks on üksnes ühesugune sihtotstarve. Ühtlasi ei pea vahetatavad kinnistud asuma samas turupiirkonnas, vaid sarnases turupiirkonnas.

Eeltoodud põhjustel on Pelsi Metsad OÜ seisukohal, et RMK tegevus ei ole kooskõlas KAHOS-es sätestatuga ega lähtu seaduse mõttest ja eesmärgist ning Pelsi Metsad OÜ õigustest ja huvidest. Selline tegevus takistab omakorda KAHOS-e nõuetele vastava menetluse läbiviimist PPA-l, kes pingutab selle nimel, et leida osapooltele sobivaid lahendusi.

Pelsi Metsad OÜ on kogu menetluse vältel näidanud üles koostöövalmidust ning **palub RMK-l lubada äralõigete tegemist Aakre metskond 20 kinnisasjast või Elva metskond 14 kinnisasjast või alternatiivina kaaluda maadevahetuseks sobiva kinnisasjana Aakre metskond 21 kinnisasja (58202:003:1540)**. Kõik viidatud kinnisasjad oleksid Pelsi Metsad OÜ jaoks maadevahetuseks sobivad ning Pelsi Metsad OÜ on valmis hüvitama rahalise vahe juhul, kui maadevahetuse käigus omandatava kinnisasja väärtus on Maaeralduste väärtusest suurem. RMK poolt pakutud Kivi kinnisasi ja Lohu kinnisasi Pelsi Metsad OÜ jaoks sobivad vahetusmaad ei ole.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Lehar Lindre

Pelsi Metsad OÜ juhatuse liige