

Lgp Merle Tikk
Politsei- ja Piirivalveamet

koopia: Siseministeerium

06.07.2026

OÜ Tava Mets kuuluva kinnisasja omandamisest (vastus PPA 24.06.2026 kirjale)

Lugupeetud Merle Tikk

Politsei- ja Piirivalveamet (**PPA**) on alates 04.05.2026 pidanud Ellex Raidla Advokaadibüroo kliendiga OÜ Tava Mets (**Tava Mets**) kirjavahetust eesmärgiga omandada Tava Metsale kuuluvast Võsu kinnistust (kinnistu nr 648038) piiritaristu väljaehitamiseks vajalikud äralõiked (**Piiririba kinnistud**). Tava Mets on kogu menetluse vältel olnud nõus Piiririba kinnistute omandamisega riigi poolt. Samas peab omandamine vastama kinnisasjade avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) nõuetele. Kahetsusväärset ei ole PPA ega teised riigiasutused käesolevas menetluses seaduse nõuetele vastavalt käitunud.

1. Siseministeerium ja PPA vastutavad menetluse õiguspärasuse eest

Tava Metsale kuuluvate Piiririba kinnistute avalikes huvides omandamise menetluse õiguspärase läbiviimise eest vastutab menetlust läbiviiv riigiasutus. KAHOS kohaselt viib menetlust läbi asjaomane ministeerium (antud juhul Siseministeerium, kes on volitanud PPA-d enda nimel menetlust läbi viima). Menetlust läbiviiv asutus peab tagama, et riik tervikuna – sealhulgas riigiasutused, kellele kuulub võimalik vahetusmaa – käituks õiguspäraselt.

Kui Riigimetsa Majandamise Keskus (**RMK**) ja Maa- ja Ruumiamet (**MaRu**) keelduvad põhjendamatult andmast Siseministeeriumi valitsemisele maaomaniku soovitud ja KAHOS kohaselt vahetamiseks sobivaid kinnisasju või nende äralõikeid, peab menetlust läbiviiv asutus tagama, et teised riigiasutused järgiksid seadust. Sellises olukorras oleks lubamatu sundvõõrandada eraomanikule kuuluvaid kinnistuid tema tahte vastaselt.

2. KAHOS kohases menetluses tuleb lähtuda maaomaniku soovidest

Kinnisasja avalikes huvides omandamine, mille puhul on võimalik vajadusel rakendada ka omaniku tahte vastast sundvõõrandamist, kujutab endast äärmiselt intensiivset omandiõiguse riivet. Tava Mets on seisukohal, et KAHOS-e kohases menetluses tuleb alati eelistada selle maaomaniku huve, kelle kinnistut riik soovib omandada. Kui maaomanikul on kindel soov kinnisasja riigile loovutamise viisi osas (vahetamine või loovutamine rahalise hüvitise eest) ning lisaks ka konkreetne nägemus soovitud vahetusmaade osas, saab riik maaomaniku ettepanekust keelduda üksnes juhul, kui vahetus on objektiivselt välistatud – eelkõige juhul, kui KAHOS § 24 lg 3 p 2 eeldused ei ole täidetud¹.

Eeltoodud tõlgendust toetavad nii KAHOS-e regulatsioon (sh § 2 lg 1, § 26 lg 1) kui ka seaduse seletuskiri, milles on märgitud, et *sundvõõrandamise otsuse tegemine on lubatud vaid juhul, kui kinnisasja omanikuga kokkulepet ei saavutata* (vt [seletuskiri lk 10](#)). Seda tõlgendust toetab ka 01.01.2022 jõustunud KAHOS § 27 lg 4 muudatus, millega kaotati maaomanikuga kokkuleppele jõudmiseks seatud ajaline piir (varem kolm

¹ Täiendavaks keeldumise aluseks võiks olla nt asjaolu, et riigil on poolelioleva planeeringumenetluse tõttu teadmine, et maaomaniku soovitud kinnistu puhul võib lähitulevikus olla vaja see samuti avalikes huvides omandada mõne muu taristuobjekti vms rajamiseks.

kuud). Seletuskirjas on rõhutatud: *Sundvõõrandamise otsuse vastuvõtmiseks peab olema kaalutud erinevaid alternatiive ning alles siis, kui erinevad alternatiivid ja läbirääkimine tulemusi ei anna, on põhjendatud rakendada sundvõõrandamist* (vt [seletuskiri lk 27](#)).

Eeltoodud tõlgendust kinnitab täiendavalt riigi varasem praktika kinnisasjade vahetamisel. Veel 2024. aasta lõpus ja 2025. aastal andis RMK Kaitseministeeriumi valitsemisele üle mitmeid kinnistuid Eesti eri piirkondades, mida maaomanikud soovisid vahetada Nursipalu harjutusväljal asuvate kinnistute vastu. RMK nõustus 2025. aastal Tava Mets soovil tegema äralõike Aakre metskond 20 kinnistust ning andma vastava äralõike (katastriüksus 55701:001:1526) üle Kaitseministeeriumi valitsemisele, et viimane saaks selle Tava Mets kinnistuga vahetada (vt [lisa 1](#) ja [lisa 2](#)). Samast kinnistust äralõike tegemisest on RMK käesolevas menetluses aga põhjendamatult keeldunud. Lisaks on RMK teinud suurtest metsamassiividest äralõikeid ka teiste eramaaomanike soovide kohaselt: RMK nõustus vahetama Valga Puu OÜ ja Metsatervendus OÜ Nursipalu harjutusväljal asunud kinnistuid riigile kuuluvate kinnistutega, mis asusid Nursipalu harjutusväljast kaugemal – näiteks Tõrva, Valga ja Elva valdades (vt [lisd 3-6](#)). Need on vaid mõned näited riigi varasemast KAHOS-e rakendamise praktikast, kus riik on kinnisasjade vahetamisel lähtunud maaomaniku soovidest.

Kui riigil on olemas kinnistud, mille vastu maaomanik soovib vahetada temalt avalikes huvides omandatavat kinnisasja või selle äralõiget ning mille osas puudub riigil alus vahetusest keeldumiseks, ei ole asjakohane pakkuda maaomanikule mingeid muid kinnisasju. Teisisõnu, RMK ja MaRu põhjendamatult keeldumist Tava Mets soovitud vahetusest ei õigusta asjaolu, et need asutused on Tava Metsale vahetamiseks välja pakkunud muid kinnistuid, mille kohta on Tava Mets juba varem selgitanud, et need on talle igal juhul sobimatud.

3. RMK keeldumine Tava Mets soovitud vahetusest on õigusvastane

Tava Mets rõhutab sissejuhatuseks, et arvestades riigivara valitsemise regulatsiooni ja praktikat, saab KAHOS-es ettenähtud kinnisasjade vahetamise mehhanism toimida üksnes juhul, kui riigivara valitsejaks määratud asutused käituvad riigi kui terviku huvides, mitte ei pea oma asutuse huve nendest eraldiseisvateks ega teiste riigi huvide suhtes ülimuslikeks. Ministeeriumid, kes vastutavad KAHOS-e kohase menetluse läbiviimise eest (sh Siseministeerium), ei ole ise enamasti vahetuseks sobivate kinnisasjade valitsejad. Suurt osa riigi maaportfellist valitseb RMK, mistõttu lasub viimasel eriline roll ja vastutus KAHOS-e tegeliku rakendatavuse tagamisel. RMK peaks seda rolli täitma, jättes kinnisasjade avalikes huvides omandamise menetlustes kõrvale RMK kui riigi tulundusasutuse kitsamad huvid ning lähtudes riigi kui terviku seisukohalt olulistest huvidest, andes oma kinnisasju või nende osasid teistele riigiasutustele vahetusmaadena kasutamiseks.

Antud juhul on RMK seda põhimõtet jämedalt rikkunud. Nii Elva metskond 14 kui ka Aakre metskond 20 kinnistute osas on RMK esitanud üldsõnalisi väiteid, mille sisuks on kokkuvõttelikult see, et RMK ei ole nõus soovitud vahetusega, kuna tegemist on majandusmetsaga, mida RMK soovib kasutada oma põhikirjaliste eesmärkide täitmiseks, ning soovitud vahetus (sh vajalike äralõigete tegemine) võiks muuta metsa majandamise vähem efektiivseks. RMK on viidanud (kirjas teisele maaomanikule) ka oma uuenenud maakasutusstrateegiale. Kõrtsi kinnisasja puhul on RMK argumendina välja toonud asjaolu, et kinnistu kattub oluliste loodusväärtustega.

3.1. RMK esitatud väited ei muuda Tava Mets soovitud kinnistuid vahetuseks sobimatuteks

KAHOS § 24 lg-s 3 on loetletud kriteeriumid, millest lähtudes on maade vahetamine piiratud: nendeks on katastriüksuse sihtotstarve ja asumine sarnases turupiirkonnas. Nagu Tava Mets on ka varasemalt selgitanud (oma 09.04.2026 kirja punktides 1-12 ja 23-27 ning 10.06.2026 kirja punktides 8-9 ja 14), on need eeldused Aakre metskond 14, Kõrtsi ja Aakre metskond 20 kinnistute puhul täidetud. Tava Mets soovitud kinnistute või äralõigete sihtotstarve on maatulundusmaa ning need kuuluvad maa korralise

hindamise regulatsiooni kohaselt sobivasse asukohaklassi. Samuti ei oma KAHOS § 24 lg 3 kohaselt kinnisasjade vahetamisel tähtsust looduskaitseks määratud piirangud.²

Sarnase turupiirkonna kriteeriumi osas rõhutab Tava Mets, et ka kinnisvara hindamise metoodika (standardi) kohaselt on turupiirkond ala, mida iseloomustab homogeenne kasutus ja sarnane tulutootmise potentsiaal. Maatulundusmaa puhul on sarnaseks (kui mitte samaks) turupiirkonnaks kogu Lõuna-Eesti. Praktikas on RMK veel hiljuti lähtunud veelgi laiemast tõlgendusest „sarnase turupiirkonna“ mõistele, võimaldades vahetada Nursipalu harjutusvälja laiendusala jäävaid kinnistuid isegi Lääne-Harju maakonda jäävate maatükkidega (vt lisa 7).

RMK väide, nagu annaks maaomanike soovitud vahetustest keeldumiseks alust asutuse uus maakasutusstrateegia, on samuti asjakohatu. RMK peab oma tegevuses lähtuma seadusest, jättes vajadusel kõrvale sellega vastuolus olevad sisemised eeskirjad ja juhised. KAHOS regulatsioon kinnisasjade vahetamise osas ei ole aastatel 2025-2026 muutunud. Seega, kui takistus RMK varasema õiguspärase praktika jätkamisele KAHOS rakendamisel on asutuse uus maakasutusstrateegia, tuleks RMK-l viivitamatult muuta või tühistada vastav strateegia, mitte eirata KAHOS nõudeid.

3.2. RMK väited on üldsõnalised ja asutus on rikkunud põhjendamiskohustust

RMK väited negatiivsete majanduslike mõjude kohta on samuti lubamatult üldsõnalised. Selliste väidetega – „*iga täiendav eraldis mõjutab kogu metsa majandamisloogikat ning vähendab varasemate investeeringute väärtust*“ ning „*kinnistu on vajalik RMK-le põhimäärusest tulenevate põhiülesannete täitmiseks*“ – on võimalik keelduda ükskõik millise RMK valitsemisele antud maatüki vahetamisest. Arvestades, kui suur osa riigile kuuluvast maast on antud RMK valitsemisele, muudaks sellise tõlgenduse aktsepteerimine eriti maatulundusmaade osas KAHOS kinnisasjade vahetamise regulatsiooni sisutühjaks.

Tava Mets on omalt poolt varasemates kirjades üksikasjalikult selgitanud, miks RMK väidetel negatiivset majanduslikust mõjust puudub tegelikkuses alus. RMK ega PPA ei ole neile sisuliselt vastanud. Seega, isegi kui riigi majanduslikud huvid omaksid kinnisasjade vahetamisel otsustavat tähtsust (mida Tava Mets eitab), on RMK oluliselt rikkunud oma põhjendamiskohustust³.

3.3. RMK kohtleb maaomanikke põhjendamatult ebavõrdset

Lisaks sellele, et RMK-l puudus õiguslik alus Tava Mets soovitud vahetusest keeldumiseks, kohtleb RMK erinevaid maaomanikke ka põhjendamatult erinevalt. Ka pärast väidetavat muutust sisedokumentides ja praktikas on RMK siiski pidanud võimalikuks vahetada kinnisasju, mis asuvad erinevates omavalitsustes ja/või maakondades ning mille tulemusena tükeldatakse RMK-le kuuluvaid (mõnel juhul ka suurema pindalaga) kinnisasju – seda ilmselgelt vastavalt eramaaomanike soovidele.

2026. aasta veebruaris andis RMK Kaitseministeeriumi valitsemisele üle juba eespool viidatud Lääne-Harju vallas asuva kinnisasja eesmärgiga vahetada see Nursipalu harjutusvälja laiendusala jääva kinnistu vastu (vt lisa 7 **Error! Reference source not found.**). Samuti nõustus RMK 2025. aasta detsembris andma Kaitseministeeriumi valitsemisele äralõiked Valga ja Tartu maakonnas asuvatest kinnisasjadest – seejuures just neist kinnisasjadest, millest äralõigete tegemist soovib ka Tava Mets, st Aakre metskond 20 ja Elva metskond 14 (vt lisa 8). 2026. aasta mais andis RMK Kaitseministeeriumi valitsemisele maaomaniku soovil toimuvaks vahetuseks ka Vagula järve ääres asuva kinnisasja äralõike (vt lisa 99). Need kolm näidet on vaid juhuslik valim RMK dokumendiregistrist pärinevatest tehingutest, mis kinnitavad, et RMK kohtleb maaomanikke oma sisedokumentidele viidates põhjendamatult ebavõrdset. RMK eelkirjeldatud käitumine,

² Looduskaitseks määratud piirangud võivad küll mõjutada turuhinda, kuid see on oluline äralõike suuruse, mitte vahetamise põhimõttelise võimalikkuse seisukohast.

³ Riigikohtu järjepideva praktika kohaselt tuleb põhjendada ka menetlustoiminguid, mis mõjutavad vahetult isikute õigusi. Vt nt RKKKo 3.12.2012, 3-3-1-47-12, p 23 ja seal viidatud varasemat praktikat.

kus ühe ja sama katastriüksuse puhul teatud maaomanikele lubatakse vahetust ja teistele mitte, kinnitab, et sisedokumentidele tuginev, üldsõnaliste põhjendustega kinnisasjade vahetamisest keeldumine või selle lubamine tekitavad olulise ja otsese korruptsiooniohu.

4. MaRu keeldumine Tava Mets soovitud vahetusest on samuti õigusvastane

Tava Mets on selgitanud, et eelistab vahetusmaadena Elva metskond 14 kinnistut või Aakre metskond 20 kinnistust tehtavat äralõiget. Samas on Tava Mets jätkuvalt valmis kaaluma ka vahetust MaRu valitsemisel oleva Kruusamaa kinnistu äralõikega.

MaRu on Kruusamaa kinnistu vahetamisest keeldudes eksinud KAHOS-e ja MaaPS-i rakendamisel. 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 Mets leiab, et väär on MaRu tõlgendus, nagu võimaldaksid need sätted keelduda ka riigile kuuluvate kinnisasjade vahetamisest KAHOS regulatsiooni kohaselt – justkui saaks maapõue kasutamist kahjustada ka pelgalt omandivormi muutus ning seda ka maardlate lähiümbruses (ilma et õigusnormides oleks täpsustatud sellise piirangu ruumiline ulatus). Selge õigusliku aluseta keeldumine vahetusest on omavoliline ning loob sarnaselt RMK tegevusele soodsa pinnase põhjendamatult ebavõrdseks kohtlemiseks ja tekitab korruptsiooniriski.

Eeltoodud põhjustel on lisaks RMK valitsetavatele kinnisasjadele, mille vahetust on Tava Mets välja pakkunud, sobivaks vahetusmaaks ka Kruusamaa kinnistu äralõige. Seega puudub alus Tava Mets kinnisasja omaniku tahte vastaseks sundvõrandamiseks.

5. Kokkuvõte

Kokkuvõttes on Tava Mets seisukohal, et PPA-l puudub alus kohaldada omaniku tahte vastast sundvõrandamist Tava Mets kinnisasjade suhtes. Olukorra õiguspäraseks lahendamiseks on vaid üks võimalus: **PPA (ja/või Siseministeerium) peab tagama, et riigivara valitsejad – RMK ja MaRu – lõpetaksid KAHOS reeglitega vastuolus oleva tegevuse ning annaksid Siseministeeriumi valitsemisele kinnisasja või kinnisasjad, millega on võimalik vahetada Tava Metsale kuuluvad Piiririba kinnistud.** Tava Mets rõhutab, et kinnisasjade vahetamise võimalikkus ei tohi sõltuda sellest, kas menetlust läbiviivaks ministeeriumiks on Siseministeerium või Kaitseministeerium.

Kui PPA ja Siseministeerium ei taga KAHOS järgimist teiste riigiasutuste poolt, on sundvõrandamise menetluses tehtavad otsused õigusvastased ning Tava Mets on valmis oma õiguste kaitseks need kohtus vaidlustama.

Austusega

/digitaalselt allkirjastatud/

Siim Vahtrus

Vandeadvokaat

Lisad:

1. Kaitseministeeriumi 14.01.2025 taotlus
2. Kinnistusraamatu väljavõte (25986050)
3. Kaitseministeeriumi 05.03.2025 taotlus
4. Kinnistusraamatu väljavõte (12007250)
5. Kaitseministeeriumi 28.10.2024 taotlus
6. Kinnistusraamatu väljavõte (25302650)

7. RMK 20.02.2026 kiri nr 3-1.1/2026/1057
8. RMK 01.12.2025 kiri nr 3-1.1/2025/7936
9. RMK 19.05.2026 kiri nr 3-1.1/2026/3093