

Ellex Raidla Advokaadibüroo OÜ

Ahtri 4, Tallinn
EE-10151, Eesti
T. +372 640 7170
estonia@ellex.legal
ellex.legal

Reg. 10344152
VAT EE100101799

Martin Triipan

T. +372 6407 170
martin.triipan@ellex.legal



Riigimetsa Majandamise Keskus

rmk@rmk.ee

Kliimaministeerium

info@kliimaministeerium.ee

Maa-amet

maaamet@maaamet.ee

Keskkonnaamet

info@keskkonnaamet.ee

29.08.2024

DNo. D642

Kodasoo turbatootmisala ettevalmistamine

Pöördume Teie poole advokaadibüroo kliendi AS Tootsi Turvas ülesandel. Kodasoo turbatootmisalal turba kaevandamise ettevalmistamisel on tekkinud ebaselgus seoses mäeeraldisel ettevalmistamiseks vajaliku raadamisega ning riigi omandis olevalt maalt raieõiguse võõrandamisega (RMK ettemaksuarve-akt: 3-3.6.4/488). Pöördumise laiem adressaatide ring on seotud sellega, et tekkinud olukord hetkeseisuga ei võimalda AS-I Tootsi Turvas realiseerida riigiga sõlmitud maarendilepingust nr 7-8/20/16 (muudatustega) ja keskkonnaloast nr HARM-069 tulenevaid seaduslikke õigusi, millest potentsiaalselt tekib ettevõttele kahju.

Taustaks märgime, et Kodasoo turbatootmisala suhtes on juba 2020. a sõlmitud riigi (Maa-ameti kaudu) ja AS Tootsi Turvas vahel maarendileping nr 7-8/20/16 (muudatustega), millega riik rendileandjana on andnud rentnikule turbatootmisala maakasutusõiguse vastavalt lepingule. Rendiobjekt on rentniku kasutusse antud turba kaevandamiseks tähtajaga 18.10.2049. Seega on rentnikul maarendilepingust tulenev õigus kasutada kõnealust riigimaad turba kaevandamiseks. Lepinguga on seotud Keskkonnaameti poolt 31.07.2020 välja antud keskkonnaluba HARM-069 Kodasoo turbatootmisalal turba aktiivse tarbevaru kaevandamiseks. Keskkonnaloa alusel on loa omajal muu hulgas õigus valmistada mäeeraldis ette maavara looduslikust seisundist eemaldamiseks (MaaPS § 42 lg 3 p 1) ning alustada maavara looduslikust seisundist eemaldamist (MaaPS § 42 lg 3 p 3). Lisaks tuleneb maapõueseadusest kaevandamisloa omajale kohustus asuda kaevandamisõigust mõistliku aja jooksul realiseerima (MaaPS § 71 lg 2).

Kuivõrd mäeeraldisel kasvab mets, pidi lähtuma maarendilepingu punktist 8.2.3, mille järgi on rentniku kohustuseks sõlmida kasvava metsa raadamise vajaduse korral RMK-ga leping rendiobjektil kasvava metsa raadamise korraldamiseks. Tulenevalt metsa raadamise vajadusest on raadamiseks taotletud kehtivad

Estonia • Latvia • Lithuania

The terms available on our [website](#) apply to all our services.

Ellex Raidla is part of Ellex, Baltic circle of legal excellence
ellex.legal

metsateatiseid (nr 50001032491, 50001032492) ning sõlmitud 23.07.2024 RMK-ga 129,86 ha ulatuses raieõiguse võõrandamise leping (ettemaksuarve-akt: 3-3.6.4/ 488). Ettemaksuarve-akt punkti 5 järgi on ostja kohustatud kasvava metsa raie ja puidu väljaveo metsast teostama hiljemalt 31.12.2024.

19.08.2024 aga teatas RMK raieõigusspetsialist ootamatult AS-le Tootsi Turvas, et peab Kodasoo raadamise lepingud tühistama. Teates viidati sellele, et RMK peab lähtuma omaniku ootustest ning Kliimaministeerium on edastanud RMK-le omaniku ootused, mille kohaselt on prioriteediks säilitada ja taastada riigimaal loodusdirektiivi I lisa elupaigad ka väljaspool kaitstavaid alasid. Seetõttu olevat nõutav lõpetada elupaigaga kattuvatel eraldistel metsamajanduslikud tegevused ehk raie (kui ka raieõiguse müük) pole võimalik. Lisaks selgitati, et lepingu järgset tasu pole tarvis üle kanda. Seega, kui lähtuda RMK spetsialisti poolt saadetud teatest, ei oleks 129,86 ha ulatuses rendiobjekti ja määeraldise kasutamine selleks ettenähtud otstarbeks (sh määeraldise ettevalmistus) võimalik ning AS Tootsi Turvas ei saaks raadamise võimaluse tõttu realiseerida enda kehtivast maarendilepingust ja keskkonnaloost tulenevaid seaduslikke õigusi.

Seevastu AS Tootsi Turvas on seisukohal, et tegelikult RMK-l puudus õiguslik alus ettemaksuarve-aktis sisalduva riigiomandis oleva metsa raieõiguse müügilepingu „tühistamiseks“. Ettemaksuarve-aktis ei reguleerita lepingu lõpetamist, kuid ettemaksuarve-akti punkti 6 kohaselt selles reguleerimata küsimuste osas rakendatakse RMK raieõiguse võõrandamise tüüptingimusi. Ka RMK tüüptingimustes ei sisaldu sätteid, mis võimaldaks sõlmitud lepingust ühepoolsest taganeda või seda üles öelda põhjustel, mis on toodud 19.08.2024 RMK raieõigusspetsialisti kirjas. AS Tootsi Turvas arvates ei esine ka muid seaduses sätestatud aluseid lepingu lõpetamiseks tühistamise, taganemise või ülesütlemise vormis. RMK omaniku ootuse võimalik muutus ei loo RMK-le õiguslikku alust lõpetada juba sõlmitud lepinguid. Järelikult on võimalik õiguslikult olukorda käsitleda selliselt, et RMK ja AS Tootsi Turvas vahel juba sõlmitud raieõiguse müügileping (ettemaksuarve-akt: 3-3.6.4/ 488) on endiselt kehtiv, kuulub täitmisele ning selle alusel võib raadamist alustada. Arvestades aga RMK esindaja poolt tulnud teistsuguseid sõnumeid, palume RMK pädeva esindaja sellekohast selget seisukohta.

Juhul, kui oleks tegemist olukorraga, kus RMK-l oleks võimalik raadamine keelata (mida AS Tootsi Turvas üldtoodu põhjustel ei mõõna), tekiks sellega ühtlasi olukord, kus rentnik ei saaks maarendilepingu lepingueset sihtotstarbeliselt kasutada riigi (sh RMK) tegevuse tõttu. Sellest tõusetub riigi kui rendileandja vastutus maarendilepingu rikkumisest ning võimalikud õiguskaitsevahendid (VÕS § 278), mida rentnik saab riigi suhtes hakata kasutama. Samuti on tekkinud õigused kaevandamisloast, mille takistamine tõstataks küsimuse riigivastutusest. Võimalikud RMK omaniku ootused või nende muutumine saaks omada edasiulatuvat mõju uute lubade väljastamisel või lepingute sõlmimisel, kuid ei anna riigile õigust takistada kaevandamisloa omaja ja rentniku juba tekkinud õiguste realiseerimist. Märkime lisaks, et AS Tootsi Turvas arvestas, et saab käesoleva aasta augustikuus juba ala raadamisega tegeleda (arvestades ettemaksuarve-aktis toodud tähtaegu) ning tööde edasilükkumine, sh kaevandusloa realiseerimise takistused juba tekitavad talle materiaalselt kahju. Tulenevalt kehtivatest metsateatistest peavad tööd saama tehtud nende kehtivuse ajal, aga raadamistööde maht on suur ja töö aeganõudev. Seetõttu vajab antud küsimus kiiret lahendust.

Eeltoodust tulenevalt näeme tekkinud ebaselguse kõige lihtsama ja operatiivsema lahendusena seda, et RMK kinnitaks, et RMK nõustub, et juba allkirjastatud ettemaksuarve-akt: 3-3.6.4/488 on siiski kehtiv poolte vaheline leping ja AS Tootsi Turvas võib selle alusel teha töid, mis juba tulenevad ka varasemast kehtivast kaevandamisloast ning maarendilepingust. Kui RMK on teistsugusel seisukohal, palume esitada konkreetsed selgitused, viidetega õiguslikele alustele, mis seda põhjendavad.

Ühtlasi juhime riigi kui rendileandja tähelepanu vajadusele olukord kiirkorras lahendada ning kehtiva loaga määeraldise raadamise võimalus üheselt mõistetavalt tagada, et rentnik saaks realiseerida talle sõlmitud maarendilepingus antud õigusi. Palume rendileandjal tagada lepingu täitmine ning vajadusel aidata kaasa, et kõrvaldataks rendieseme kasutamise takistused või selles küsimuses tekkinud ebaselgused.

Maarendilepingu punktis 8.2.12. on sätestatud, et rentnik on kohustatud lepingu täitmist takistavate asjaolude ilmnmisel sellest kohe rendileandjale kirjalikult teatama. Käesoleva teatega, mis on adresseeritud ka Maa-ametile, täidab AS Tootsi Turvas ühtlasi ka nimetatud punktis ja VÕS § 282 sätestatud teavitamiskohustuse.

Austusega

/digitaalselt allkirjastatud/

Martin Triipan

vandeadvokaat, AS Tootsi Turvas lepinguline esindaja