



KESKKONNAAMET

Riigikohus
kantselei@riigikohus.ee

Teie 24.03.2021 nr 5-21-3

Meie 20.04.2021 nr 1-6/21/93

Arvamus põhiseaduslikkuse järelevalve asjas nr 5-21-3

Tallinna Halduskohtu 19.03.2021 otsusega haldusasjas nr 3-19-613 (edaspidi *halduskohtu otsus* või *kohtuotsus*) tunnistas kohus põhiseadusega vastuolus olevaks looduskaitseaduse (edaspidi *LKS*) § 20 lõiked 2² ja 4 ning Vabariigi Valitsuse 08.07.2004. a määruse nr 242 „Kaitstavat loodusobjekti sisaldava kinnisasja riigi poolt omandamise ja ettepanekute menetlemise kord ning kriteeriumid, mille alusel loetakse ala kaitsekord kinnisasja sihtotstarbelist kasutamist oluliselt piiravaks, ning kinnisasja väärtuse määramise kord ja alused“ (edaspidi *Vabariigi Valitsuse 08.07.2004. a määrus nr 242* või *Kord*) looduskaitsete piirangutega kinnisasja LKS § 20 alusel riigile omandamise menetluse.

Riigikohus küsis 24.03.2021 kirjaga nr 5-21-3/2 arvamust halduskohtu poolt põhiseaduse vastaseks tunnistatud normi põhiseaduspärasuse kohta, hiljemalt 21.04.2021.

Käesolevaga annab Keskkonnaamet oma selgitused ning on kokkuvõtvalt arvamusel, et LKS § 20 lõiked 2² ja 4 ning Vabariigi Valitsuse 08.07.2004. a määrus nr 242 on põhiseaduspärased.

I LKS § 20 alusel omandamine ei ole käsitletav sundvõõrandamisena

Põhiseaduslikkuse järelevalve menetluse algatanud halduskohtu otsuses leidis kohus, et LKS § 20 alusel omandamise näol on tegemist *de facto* sundvõõrandamisega, kuivõrd riigi tegevuse tõttu on kaebaja oma omandi sisuliselt kaotanud. Kohus leidis, et sellises olukorras kuulub rakendamisele põhiseaduses toodud kohustus sellise rikkumise õiglaseks ja koheseks hüvitamiseks. Keskkonnaamet halduskohtu hinnanguga ei nõustu ning on seisukohal, et looduskaitsete piirangute kehtestamine (ja sellest lähtuvalt LKS § 20 alusel maa omandamine) ei ole sundvõõrandamine, vaid omandikitsendus (ja selle hüvitamine).

Eesti Vabariigi Põhiseaduse (edaspidi *PS*) § 32 kohaselt on igäühe omand puutumatu ja võrdselt kaitstud. Omandit võib omaniku nõusolekuta võõrandada ainult seaduses sätestatud juhtudel ja korras üldistes huvides õiglase ja kohese hüvituse eest. Igaühel, kelle vara on tema nõusolekuta võõrandatud, on õigus pöörduda kohtusse ning vaidlustada vara võõrandamine, hüvitus või selle suurus. Igaühel on õigus enda omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada. Kitsendused sätestab seadus. Omandit ei tohi kasutada üldiste huvide vastaselt.

Riigikohus on Riigikohtu üldkogu 31.03.2011 otsuse 3-3-1-69-09 punktis 57 rõhutanud, et omandipõhiõiguse riive on PS §-s 32 sätestatud õigusliku positsiooni igasugune kitsendamine
Roheline 64 / 80010 Pärnu / Tel 662 5999 / Faks 680 7427 / e-post: info@keskkonnaamet.ee / www.keskkonnaamet.ee / Registrikood 70008658

ja omanikule varalise kaotuse põhjustamine.

Omandipõhiõigusesse sekkumine on seega avaliku võimu niisugune käitumine, mis teeb põhiõiguse kasutamise õiguslikult või faktiliselt võimatuks või keeruliseks. Sekkumine võib toimuda nii omandi äravõtmise kui ka selle kasutuse piiramise teel, kas õigustloova akti või üksikaktiga. Omandipõhiõiguse riive võib toimuda omandi kitsendamise või omandi sundvõõrandamise kaudu. Omandi kitsendamine ja sundvõõrandamine alluvad erinevale õiguslikule regulatsioonile.

PS § 32 lõik 1 teine lause sätestab tingimused omandi omaniku nõusolekuta võõrandamiseks. Muid piiranguid (sh omandi kitsendamist) reguleerib PS § 32 lõike 2 teine lause. Seda kinnitab ka Riigikohtu põhiseaduslikkuse järelevalve kohtukolleegium 17.04.2012 otsuse nr 3-4-1-25-11 punktis 35.

PS § 5 sätestab, et Eesti loodusvarad ja loodusressursid on rahvuslik rikkus, mida tuleb kasutada säästlikult. PS § 5 paneb riigile kohustuse kujundada looduskeskkonna säästlikku ja avalike huvide kohast kasutamist tagav õiguslik režiim, millega kaasneb muuhulgas isikute õiguste piiramine keskkonnakaitse vajadustest lähtudes (näiteks ettevõtlusvabaduse või omandipõhiõiguse riived).

PS § 53 sätestab, et igaüks on kohustatud säästma elu- ja looduskeskkonda ning hüvitama kahju, mis ta on keskkonnale tekitanud. Hüvitamise korra sätestab seadus.

PS § 32 lõike 1 teise lause kohane sundvõõrandamine on olukord, kus riik ja kohaliku omavalitsuse üksused vajavad kindlates asukohtades maad eri eesmärgil, näiteks teede ehitus, riigikaitse või energia tootmine.

Looduskaitsete piirangute seadmine on omandikitsendus PS § 32 lõike 2 teise lause tähenduses. Eeltoodud seisukohta on jaganud ka kohtud (näiteks Tallinna Ringkonnakohtu 22.12.2017 otsuse nr 3-15-2538 punktis 15 ja 30.10.2018 otsuse nr 3-17-131 punktis 16). Kinnisasjale looduskaitse eesmärgil piirangute seadmisel säilib omanikul faktiline käsutusõigus ja piiratud ulatuses ka kasutusõigus. Omandiõiguse säilimise tase varieerub sõltuvalt kehtestatud piirangute rangusest.

Riigikohtu on 30.04.2004 otsuses nr 3-4-1-3-04 punktis 27 märkinud, et PS § 32 lõike 2 teine lause mingeid piire ei sätesta, seega on selle alusel omandiõiguse kitsendamine, mis ei ole vastuolus põhiseadusega, seaduspärane. Eelnevast tuleneb, et kitsendused peavad olema sätestatud seadusega ja olema kooskõlas põhiseadusega, kuid mingeid materiaalseid eeldusi põhiseadus omandikitsenduste seadmiseks ei sätesta. Looduskaitse eesmärgil kinnisasja kasutamise piiramine on kooskõlas PS § 5 ja § 53 sätestatuga.

PS § 32 lõikest 2 ei tulene kohustuslikku viisi, kuidas looduskaitsete piirangute talumise eest hüvitist maksta, see on jäetud riigi otsustada, arvestades sealjuures ka riigi võimalusi. Seadusandja on siiski ühe looduskaitsete piirangute talumise hüvitismeetmena (lisaks näiteks Natura toetusele ja maamaksu vähendamisele) pidanud võimalikuks anda oluliste looduskaitsete piirangutega kinnisasja omanikule võimaluse võõrandada selline kinnisasi LKS § 20 alusel riigile.

LKS § 20 kohane omandamismenetlus on võimalus, mis erineb oma sisult oluliselt sundvõõrandamisest. Kui sundvõõrandamise menetluses on algatajaks riik, kes avalikest huvidest lähtuvalt peab vajalikuks kinnistu omamist, siis LKS § 20 kohane omandamismenetlus on sätestatud eelkõige omaniku huvidest lähtuvalt. Keskkonnaameti praktikas ei ole ühtegi omandamist algatatud riigi ettepanekul. Riigi huvides ei ole omandada looduskaitsete piirangutega maid, riigi huvides on looduskaitsete piirangutega maadel asuva looduse

kaitsmine. Kompensatsiooniks looduskaitse eesmärgil kinnisasja kasutamisele piirangute seadmise eest on LKS § 20 näol antud võimalus maa võõrandada. Siinjuures tuleb rõhutada, et tegemist on vabatahtliku võõrandamisega, mis annab inimesele võimaluse menetluse kestel ka menetlusest loobuda (näiteks kui pakutud hind ei sobinud). Ajavahemikus 2018–2020 ei nõustunud riigi poolt pakutud hinnaga metsaga kinnisasja võõrandama 18 maaomanikku, kellele kuulub 22 kinnisasja. Riigi poolt pakutud hinnaga nõustus samal ajavahemikul 68 maaomanikku, kellelt riik ostis 77 kinnisasja. Loobumine ei võta omanikult võimalust looduskaitsete kitsenduste jätkumisel esitada tulevikus uuesti taotlus kinnisasja riigile omandamiseks. Kuna loodus on pidevas muutumises ei ole looduskaitsete piirangute korral välistatud ka piirangute kehtetuks tunnistamine, millele järgneb kinnisasja algne kasutusõiguse taastumine.

Keskkonnaameti hinnangul on eeltoodu põhjal selge, et LKS § 20 omandamismenetluse näol ei ole tegemist sundvõõrandamisega. Rõhutamist vajab siiski asjaolu, et põhiseaduse järelevalve menetluse algatanud 3-19-613 kohtuasjas välistas igasuguse võrdluse sundvõõrandamisega ka asjaolu, et kaebaja (OÜ Rohe Invest) omandas ise looduskaitsete piirangutega kinnisasja ning oli seega omandamise hetkel teadlik, et omandi vaba kasutamine on piiratud. Samuti oli omanik teadlik, et riigil on kavas täiendavate piirangute kehtestamine (sihtkaitsevööndi laiendamine) kinnisasjale, mille kohaselt piiratakse kinnisasja kasutamist veelgi enam (Keskkonnaameti 30.05.2019 vastus Tallinna Halduskohtule kiri 1-6/19/42-3 lisa 2, edaspidi *müügileping*). Antud kaasuses omandas ettevõtte OÜ Rohe Invest kinnisasja kõigest eeltoodust sõltumata.

Selline tegutsemine näitab ühte praktikas levinud probleemi, kuidas omandamismenetlust kasumi teenimise eesmärgil kasutatakse. Skeem näeb üldiselt välja selline, et ostetakse soodsa hinnaga kinnisasju, millele kavandatakse looduskaitsete piirangute kehtestamist ning pärast piirangute kehtestamist müüakse maa tunduvalt kõrgema hinnaga riigile, kuivõrd LKS § 20 lõike 2¹ kohaselt ei arvesta riik hinna määramisel kaitsekorrast tulenevate kinnisomandi kitsendustega. Ka 3-19-613 kohtuasjas oli tegemist olukorraga, kus kaebaja maksis müügilepingu järgselt Kullajõe kinnisasja eest 2013. aastal 6500 eurot. Kinnisasja pindala oli 5,32 ha, seega tasuti kinnisasja eest 1222 eur/ha. Kinnisasja omanik teostas kinnisasja jagamise ja soovis jagamise käigus tekkinud püselupaigas paiknevat 3,15 ha suurust katastriüksust riigile müüa. Riik tegi 2018 hinnapakkumise 16476,9 eurot ehk 5231 eur/ha kohta. See aga omanikule ei sobinud ja hinnapakkumise vastuskirjas andis omanik Keskkonnaametile teada, et tema arvutuste kohaselt oleks õiglane hind 27 871,91 eurot ehk 8848 eur/ha (OÜ Rohe Invest 03.04.2019 kaebus Tallinna Halduskohtule kiri nr 2/37 lisa 3.1). Seega eeldas omanik ha kohta saada 7,24 korda kõrgemat hinda kui ise maksis.

Keskkonnaameti hinnangul ei ole *de facto* sundvõõrandamisega konkreetse Kullajõe kinnisasja näite puhul tegemist ka seetõttu, et n-ö kinnisasja omamise kestel lisandunud piirangute mõju ei avaldunud suures osas piirangute kehtestamisel, vaid tulevikus.

Keskkonnaamet lisab selgituseks, et juhul, kui sihtkaitsevööndisse arvatakse metsamaa, siis looduskaitsete kitsenduste intensiivsuse hindamisel tuleb arvestada ka seda, kas kitsendustega kaasneb faktiline õiguste riive kohe või alles tulevikus. Näiteks kui tegemist on kogu ulatuses küpse metsaga, mille uuendusraie oleks metsaseadusest tulenevalt lubatav, siis saabub õiguste riive looduskaitsete kitsenduste kehtestamisel. Sihtkaitsevööndid hõlmavad aga ka selliseid kinnisasju, kus metsaseaduse alusel ei ole võimalik lähiajal ühtegi tulu tootvat raie teha. Reeglina on riigile omandatavate sihtkaitsevööndis paiknevate metsamaade vanuseline koosseis varieeruv ka kinnisasja siseselt (Korras sätestatud metsaga kinnisasja väärtuse määramise metoodika hindab ära ka mitteraieküpsed metsaeraldised. Viimased kasvatatakse metoodikaga raieküpsiks ja arvutatakse tulevikus saadava raie tulu nüüdisväärtus).

Metsaressursi arvestuse riikliku registri järgselt on kohtuasjas 3-19-613 vaidluse all oleva

Kullajõe kinnisasja püsielupaigas paiknev mets 60% ulatuses kategoorias küps ja 40% ulatuses kategoorias keskealine. Kinnisasja osas, kuhu püsielupaik laienes peale omandamist, on mets 55% ulatuses kategoorias keskealine ja 45% ulatuses kategoorias küps. Sellest tulenevalt said omandiõigused riivatud antud kaasuses looduskaitsete piirangute kehtestamisel vaid kinnisasja osas, kuhu sihtkaitsevööndi laienedes kuulus raieküps mets, s.o 16,5% kogu kinnisasjal.

Keskkonnaamet peab vajalikuks konkreetse Kullajõe kinnisasja puhul möönda, et tegelikult ei olnud omandamise algatamine põhjendatud, kuna täiendavad piirangud lisandusid väiksemas ulatuses kui need olid kinnisasjal varem. Antud juhul oleks olnud põhjendatud omandada ainult täiendavalt seatud piirangutega osa kinnistust (sihtkaitsevööndi laiendus; seda juhul, kui omanik oleks otsustanud kinnisasja nii jagada), kuid püsielupaiga terviklikkuse eesmärgist (LKS § 20 lõike 1³ punkt 2) tulenevalt otsustati omandada terves ulatuses sihtkaitsevööndisse jääv osa kinnistust. Üldiselt on see erand üldreeglist.

LKS § 20 lõige 1¹ punkti 1 ja Korra § 3¹ lõiget 7 tõlgendatakse reeglina selliselt, et kaitsekord on muutunud kinnisasja suhtes rangemaks siis, kui lisandunud oluliste piirangutega ala on suurem (rohkem kui 50% kinnisasjast) kui esialgsete piirangutega ala. Juhul, kui tegemist on sihtkaitsevööndi laiemisega, siis selles kinnisasja osas, mis varasemalt juba oli sihtkaitsevööndis, ei ole kaitsekord rangemaks muutunud, vaid on jäänud samaks (üksikud erandid võivad esineda, näiteks kui algselt oli tegu hooldatava sihtkaitsevööndiga, mis hiljem muudeti looduslikuks sihtkaitsevööndiks). Seega kaitsekorra rangemaks muutumisel hinnatakse ainult seda kinnisasja osa, kuhu piirangud lisandusid peale omandamist ja riigile on võimalik kinnisasi tervikuna võõrandada siis, kui lisandunud oluliste piirangute ala moodustab rohkem kui 50% kinnisasja pindalast.

Selline sätte tõlgendus toetab § 20 lõikes 1¹ sätestatud põhimõtet, mille kohaselt ei omandata kinnisasja, kui omanik oli enne omandamist piirangutest teadlik.

Kullajõe kinnisasja riigile omandamise menetluse algatamise käskkirja (Keskkonnaameti 30.05.2019 vastus Tallinna Halduskohtule kiri 1-6/19/42-3 lisa 4) järgselt oli omandamise ajal Kullajõe kinnisasja metsamaa hõlmatud püsielupaiga sihtkaitsevööndiga 1,7 ha ulatuses ja peale püsielupaiga sihtkaitsevööndi laiensemist 2,54 ha ulatuses. Seega kinnisasjale lisandus olulisi piiranguid 0,84 hektarile. Kinnisasja pindala on 3,02 ha, millest püsielupaigas paikneb 2,54 ha. Analooget taotlust menetledes riik tavapäraselt keeldub omandamisest, sest lisandunud oluliste piirangute ulatus on 27% kinnisasja pindalast ehk omandamise ajal püsielupaigas asuvat kinnisasja osa piirangute hindamisel ei arvestata. Antud menetluses vastab tegelikult omandamise eesmärgile üksnes lisandunud piirangutega ala, kuivõrd ostes looduskaitsete piirangutega kinnistust oli omanik juba eelnevatest piirangutest teadlik ja sai nendega kinnisasja kasutamist planeerides ka arvestada.

II Metoodika vajalikkus ja põhiseaduspärasus

Keskkonnaameti hinnangul on nii LKS § 20 (sh § 20 lõiked 2² ja 4) ning Kord tervikuna põhiseaduspärased.

LKS § 20 lõige 2² sätestab metsaga kinnisasja väärtuse määramise alused, seejuures väärtuse määramisel Korra § 7². Kehtiva õiguse järgselt on metsaga kinnisasja väärtuse määramine metoodikal põhinev.

Korra eelnõu seletuskirjas on Korra § 7² sätestamisel esitatud järgmised selgitused: „/.../. Üksikasjalikum regulatsioon on vajalik eelkõige metsakinnistute väärtuse määramiseks, kus tavapärane tehingute võrdlemise meetod ei ole piisav. Metsakinnistute puhul moodustab

enamuse kinnistu väärtusest kasvavate puude raiest saadav tulu. Metsakinnistu väärtust mõjutavad järgmised tegurid: raiemaht, raieliik, raiete iseloom, kasvukohatiip, kahjustused, kaugus teedest jmt. Kuna kõik eelnimetatud tegurid mõjutavad kinnistu väärtust, siis on hinna määramine võrdlustehingute meetodil mõnevõrra subjektiivne, sest võrdväärtsete võrdlustehingute leidmine, kus vähemalt pooled eelnimetatud teguritest oleksid hinnatava objekti vastavate näitajatega sarnased, on raskendatud. Eriti teravalt kerkib probleem esile metsanduslikus mõttes väheväärtuslike rabametsade osas, kus sarnased võrdlustehingud praktiliselt puuduvad. Mõni mineraalmullaga soosaar võib olla ka väga heade puistu takseer näitajatega, kuid raietehnika kohale viimine ja puidu väljavedu on võimalik ainult hea talve korral ning on majanduslikult vähetasuv. Sellest tulenevalt on nõudlus kinnisvaraturul selliste kinnisasjade vastu väga väike. Samuti on sarnaste võrdlustehingute leidmine probleemiks suure pindalaga küpse puistuga metsakinnistute puhul. Lõuna- ja Kagu-Eestis asuvad kaitsealused metsakinnistud on tavapäraselt suhteliselt kõrge vanuse, täiuse ja sellest tulenevalt suure tagavaraga. Seevastu kinnisvaraturul opereeritakse peamiselt tulundusmetsadega, kus toimub majandamine ning reeglina on kinnistud osaliselt läbi raiutud ja seetõttu ka oluliselt väiksema tagavaraga. Lisaks on võrdlustehingute vähesus tingitud asjaolust, et metsakinnistute puhul saab võrdlustehingute valiku teha kinnistute hulgast, mille takseerikirjeldused on metsaregistris olemas. Kõikide metsakinnistute kohta andmed puuduvad. Kuna metsaregister ei sisalda kõiki turuväärtuse hindamiseks vajalikke tunnuseid, lisab nimetatud asjaolu veelgi tehingute põhjal väärtuse määramisele subjektiivsust. Samuti on probleemiks asjaolu, et metsaregistris sisalduvad andmed on koostamise aegse seisuga (paljud registris olevad kavad on koostatud 5-10 aastat tagasi). Looduses kontrollimata ei ole võimalik tuvastada, milline on andmete kvaliteet ning millised muudatused on vahepeal toimunud (teostatud raied, tormikahjustused, koprakahjustused jmt). Kuna metsakinnistute hinna määramisel tuleb arvestada väga paljude kasvava metsa näitajatega, siis on hinna määramine tehingute andmebaasi alusel aeganõudev ja töömahukas protsess ning lõpptulemusena ei pruugi saadud tulemus kajastada hinnatava kinnistu tegelikku turuväärtust. Oluliselt objektiivsem on hinna määramine seni vahetusmenetluses kasutatava kindla hindamismetoodika alusel.“

Keskkonnaamet on eeltoodud selgitustega igati nõus. Nagu iga meetoodika, vajab ka kõnealune meetoodika teatud aja tagant uuendamist ning sellega seoses on käimas ka vastavad arutelud ja ettevalmistused. Uuendustepanekud hõlmavad seejuures aga hinnaarvestamise detaile, mitte Korda ja meetoodika ülesehitust tervikuna.

Keskkonnaameti hinnangul võiks metsaga kinnisasja väärtuse määramise meetoodikaga saadav hind olla turuväärtuse lähedane ning see on saavutatav meetoodika kaasajastamisega. Õigusriigi põhimõtte nõuab, et õigussuhted riigi ja kodaniku vahel reguleerivad üldised seadused, mis on ühemõttelised ja stabiilsed. Meetoodika kasutamine hinna määramisel tagabki aga võimalikult objektiivse ja õiglase hüvitise.

Täna kasutatava meetoodika alusel määratud hinnaga on osa metsamajandusettevõttes nõustunud. On ka selliseid ettevõtteid, kes soovivad riigile võõrandada mitmeid kinnisasju ning osadel juhtudel ollakse riigi hinnapakkumisega nõus ja teistel mitte. Hinnavaidlused metsaga kinnisasjade riigile võõrandamisel tekkisid 2018. aastal, kui metsamaterjali turuhinnad tegid suure tõusu. Riik rakendas siis metsaga kinnisasja väärtuse määramisel metsamaterjali 2015-2017. aastate keskmisi hindu, mis olid madalamad kui 2018. aasta turuhinnad. 2019 ja 2020 aastal esines hinnavaidlusi juba vähem, sest kasutatav kolme aasta keskmine hind oli turuhinnale lähedasem. Ka kaebajaga OÜ Rohe Invest, kes meetoodika kohtus vaidlustas seotud isik Herma-Vääsa OÜ (osanik OÜ Rohe Invest) nõustus 2020. aastal ühe kinnisasja hinnapakkumisega.

Halduskohus on põhiseadusega vastuolus olevaks tunnistanud ka LKS § 20 lõike 4, leides et sundvõõrandamist silmas pidades on ilmselt mõistlik asuda seisukohale, et kohene tähendab

ajavahemikku, mis on vajalik mõistliku ja kiire ning põhjendatud otsuse tegemiseks. Kohus on seisukohal, et kinnisasja õiglase hinna kindlaks tegemine sundvõõrandamise korral ei ole oma olemuselt nii keerukas toiming, et põhjendatud oleks vastavate otsuste tegemine alles mitme aasta möödumisel pärast omandamistaotluse esitamist.

Keskkonnaamet on käesoleva arvamuse I osas selgitanud, miks ei ole antud olukorra näol tegemist sundvõõrandamisega ning jääb esitatu juurde.

Olenemata sellest, et omandikitsenduse hüvitamise korral ei ole sätestatud kohesuse kohustust, peab haldusorgan haldusmenetluse põhiprintsiipidest lähtuvalt viima haldusmenetluse läbi efektiivselt ja viivitusteta arvestades seaduses või määruises ettenähtud tähtaegu.

Keskkonnaameti hinnangul ei riku LKS § 20 lõike 4 kohane järjekorrapõhine haldusmenetluse läbiviimine haldusmenetluse põhiprintsiipe.

LKS § 20 lõikele 4 hinnangu andmisel on kohus jätnud arvestamata asjaolu, et järjekorra alusel menetlemine on vajalik võrdse kohtlemise tagamiseks. Kuivõrd omandamismenetluse ettepanekud tulevad eelkõige omanikelt, mitte riigilt, on riigil peaaegu võimatu ette näha taotluste saabumise sagedus ning seetõttu tekib olukord, kus ühel ajaperioodil saabunud ettepanekuid tuleb hakata lahendama järjekorras. PS § 12 lõige 1 sätestab üldise võrdsuspõhiõiguse, mida riivatakse siis, kui ebavõrdselt koheldakse sarnases olukorras olevaid isikuid. Ka siis, kui kinnisasju omandada koheselt peale kaitse alla võtmist, tuleb menetlused läbi viia võrdse kohtlemise põhimõttel, mida järjekord ja Korras sätestatud täpsemad menetluse normid tagavad.

Riigikohtu halduskollegium on 12.11.2018 otsuse 3-16-812 punktis 19 leidnud, et kuna riigil pole põhiseadusest tulenevat kohustust kinnistu omandada, on põhiseaduspärane ka see, et juba enne omandamist looduskaitsete piirangutega koormatud maa riigile võõrandamise taotluste lahendamiseks kuluva aja pikkus sõltub riigi võimalustest.

Keskkonnaamet teeb kõik endast oleneva arvestades LKS § 20 omandamise menetluseks eraldatud ressursse, et menetlus viidaks läbi mõistliku aja jooksul.

Halduskohtu otsusega on põhiseadusvastaseks tunnistatud omandamismenetlust reguleeriv kord tervikuna. Halduskohus on leidnud, et õigusselguse tagamise eesmärgil tuleb lugeda asjassepuutuvaks ka sätted, mis on vaidlustatud normiga tihedalt seotud ning võivad kehtima jäädes tekitada ebaselgust. Seejuures ei ole halduskohus põhjendanud enamuste Korra sätete põhiseadusvastasust. Keskkonnaameti hinnangul on omandamismenetluses väga suurt tähtsust omavad sätted näiteks Korra § 3¹, mis sätestab kriteeriumid, mille alusel loetakse ala kaitsekord kinnisasja sihtotstarbelist kasutamist oluliselt piiravaks. Samuti volitusnormid, mis annavad omandamise ettepaneku menetlemise ja hinnapakumise tegemise õiguse kaitseala valitsejale, s.o Keskkonnaametile.

Keskkonnaamet on kokkuvõtlikult arvamusel, et looduskaitsete piirangute seadmine ning sellest tekkiv omandamise võimalus ei ole käsitletav sundvõõrandamisena.

Kinnisasja hindamisel peab Keskkonnaamet vajalikuks kokkulepitud meetodika olemasolu, nõustume, et kehtivat meetodikat tuleks ajakohastada, kuid me ei ole veendunud, et turuvõrdluse kasutamine tagaks võrdse kohtlemise ja omandikitsendustega hõlmatud kinnisasja väärtusele vastava tasu õiglase väljaselgitamise.

Omandamismenetluses määratud järjekorra tekkimine tagab isikute võrdse kohtlemise ja on seetõttu vajalik.

Keskkonnaameti hinnangul on LKS § 20 lõiked 2² ja 4 ning Vabariigi Valitsuse 08.07.2004. a määrus nr 242 on põhiseaduspärased.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Riho Kuppert
peadirektor

Johanna Jürima 5699 8712
johanna.jurima@keskkonnaamet.ee