



Riigikohus  
kantselei@riigikohus.ee

Teie 24.03.2021 nr 5-21-3/2

Meie 21.04.2021 nr 1-10/19/30-32

Arvamus põhiseaduslikkuse järelevalve asjas nr 5-21-3

Tallinna Halduskohus tegi 19.03.2021 haldusasjas nr 3-19-613 kohtuotsuse, millega tunnistas põhiseadusega vastuolus olevaks looduskaitseaduse (LKS) § 20 lõiked 2<sup>2</sup> ja 4 ning Vabariigi Valitsuse 8.07.2004. 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 ka *Vabariigi Valitsuse 8.07.2004. a määrus nr 242*) looduskaitsete piirangutega kinnisasja LKS § 20 alusel riigile omandamise menetluses ja jättis nimetatud normid antud asja lahendamisel kohaldamata.

Riigikohus küsis 24.03.2021 kirjaga nr 5-21-3/2 Vabariigi Valitsuse ja keskkonnaministri arvamust halduskohtu poolt põhiseaduse vastaseks tunnistatud normide põhiseaduspärasuse kohta hiljemalt 21.04.2021.

**Olen seisukohal, et LKS § 20 lõiked 2<sup>2</sup> ja 4 ning Vabariigi Valitsuse 8.07.2004. a määrus nr 242 on põhiseaduspärased.** Selgitan järgnevalt looduskaitsete piirangute olemust ja looduskaitsete piirangutega kinnisasja omandamise korda ning põhjendan normide põhiseaduspärasust. Seejuures on selgitused lähtuvalt haldusasja 3-19-613 asjaoludest eelkõige metsaga kinnisasja põhised.

### **1. Looduskaitsete piirangud on sisult omandikitsendused**

Põhiseaduslikkuse järelevalve menetluses LKS § 20 lõigete 2<sup>2</sup> ja 4 ning Vabariigi Valitsuse 8.07.2004 määruse nr 242 põhiseaduspärasuse hindamisel on määrav tähtsus sellel, kas looduskaitsete piirangute kehtestamine (ja seejärel maa omandamine) on sisuliselt sundvõõrandamine Eesti Vabariigi põhiseaduse (PS) § 32 lõike 1 tähenduses või omandiõiguse piirang ja selle hüvitamine PS § 32 lõike 2 tähenduses. Senises praktikas on kohtud olnud järjepidevalt seisukohal, et tegemist on omandiõiguse piiranguga, mitte sundvõõrandamisega (nt Tallinna ringkonnakohtu 22.12.2017 otsus nr 3-15-2538 p 15 ja 30.10.2018 otsus nr 3-17-131 p 16). Samast seisukohast on veel hiljuti lähtunud ka Riigikohus (otsus nr 3-16-245, p 26).

Alljärgnevalt selgitan, et looduskaitsete piirangud on oma olemuselt omandi kasutamise piirangud ja selliste piirangute seadmisel ei ole tegemist sundvõõrandamisega.

PS §-s 32 sätestatud omandiõiguse teostamine (omandi vaba kasutamine) ei ole absoluutne õigus ning demokraatlikus ühiskonnas, kus tuleb tagada ka teiste ühiskonnaliikmete õiguste ja üldiste huvide kaitse (nt PS § 19 lg 2, § 32 lg 2 viimane lause), on omandiõigus alati teatud määral piiratud või kitsendatud avalikust huvist või teiste isikute õigustest lähtuvalt. Omandi vaba kasutamine võib olla kitsendatud looduskaitse eesmärgil (vt PS §-d 5 ja 53 ning LKS §-d 1 ja 2).

PS § 5 sätestab, et Eesti loodusvarad ja -ressursid on rahvuslik rikkus, mida tuleb kasutada säästlikult. Loodusvarade ja -ressurssidena ei tule siinjuures mõista üksnes nende väärtust varana ja ressursina tsiviilõiguslikus tähenduses, vaid terve looduskkeskkonna tähenduses, tema iseolemise väärtuses. Loodusvarad ja -ressursid on rahvuslik rikkus ja seega on tegemist avaliku hüvega. PS § 53 sätestab põhiseadusliku kohustusena igäihe kohustuse säästa elu- ja looduskeskkonda. PS-s ei ole sätestatud kohustust maksta igäihe kohustuse täitmise eest hüvitist.

PS § 32 on üldine varalisi õigusi kaitsev norm, mille kaitsealasse kuuluvad nii kinnis- kui vallasasjad, rahaliselt hinnatavad õigused ja nõuded ning ka raha (Riigikohtu otsus nr 3-4-1-9-07, p 20). PS § 32 kaitsealasse kuulub vaid õiguspäraselt saadud olemasolev vara, sealhulgas ka sellised õigused, mille osas on olemas õigustatud ootus see õigus takistamatult realiseerida, samas ei ole omandiks PS tähenduses lootus või soov vara saada.

Omandi vaba kasutamise piirangud jagunevad üldjoontes kaheks – intensiivsemad, millisel juhul ei ole omanikul võimalik oma omandiõigust üldse vabalt realiseerida, ja väiksema intensiivsusega, kus omaniku õigused on piiratud teatud ulatuses. Samuti jagab PS § 32 omandiõiguse riived kaheks. Esiteks omaniku nõusolekuta vara võõrandamine (sundvõõrandamine) ja teiseks omandikitsendused. **Seejuures näeb PS § 32 kohese ja õiglase hüvitise maksmise ette sundvõõrandamise korral**, kuid omandikitsenduste talumise eest hüvitamise kohustust PS-st otseselt ei tulene. Siiski on Riigikohus leidnud, et kui üksikisiku õigusi piiratakse üldistes huvides rohkem, kui see on konkreetse üksikisiku huve arvestades proportsionaalne, tuleb riive tasakaalustamiseks maksta hüvitist (otsused nr 3-2-1-87-14; nr 3-4-1-25-11 p 35).

Riigikohus on otsuses nr 3-4-1-3-04 (p 27) märkinud, et PS § 32 lõike 2 teine lause mingeid piire ei sätesta, seega on selle alusel omandiõiguse kitsendamine, mis ei ole vastuolus PS-ga, seaduspärane. Eelnevast tuleneb, et kitsendused peavad olema sätestatud seadusega ja olema kooskõlas PS-ga, kuid mingeid materiaalseid eeldusi PS omandikitsenduste seadmiseks ei sätesta. Looduskaitse eesmärgil kinnisasja kasutamise piiramine on PS-ga kooskõlas, arvestades PS §-des 5 ja 53 sätestatud. **PS-st ei tulene kohustuslikku viisi, kuidas looduskaitsete piirangute talumise eest hüvitist maksta, see on jäetud riigi otsustada, arvestades sealjuures riigi võimalusi.**

Riigikohus on mitmes lahendis asunud seisukohale, et looduse kaitsmine kui PS-st tuleneva avalik-õigusliku kohustuse täitmine (PS §-d 5 ja 53) ei eelda looduskaitse seisukohast väärtuslike alade riigi omandis olemist. LKS ei sätesta, et looduskaitsete piirangutega maa peaks kuuluma riigile, sest keskkonnakaitse nõuded kehtivad kõigile (Riigikohtu otsused nr 3-3-1-79-05 p 13; nr 3-3-1-37-07, p-d 10 ja 12; nr 3-3-1-37-10; nr 3-3-1-37-14 ). Seega on Riigikohus möönnud, et sõltumata looduskaitsete piirangute ulatusest ei ole need piirangud reeglina sedavõrd ulatuslikud, et oleksid käsitatavad sundvõõrandamisena. **Samuti on kohtus leidnud kinnitust, et looduskaitsepiirangute seadmine on omandikitsendus PS § 32 lõike 2 teise lause tähenduses** (TlnRnK otsused nr 3-15-2538, p 15; nr 3-17-131, p 16). Samast seisukohast on ka veel hiljuti lähtunud Riigikohus (otsus nr 3-16-245, p 26). Kinnisasjale looduskaitse eesmärgil piirangute seadmisel säilib omanikul faktiline käsutusõigus ja piiratud ulatuses ka kasutusõigus.

Rahva heaolu kindlustavad seadused on läbi aegade sisaldanud piiranguid, mille eesmärk on avatud ruumi tagamine või ajalooliste paikade säilitamine. Samuti piiranguid hoonete paiknemise tihedusele või kõrgusele. Seadusega on keelatud ka ohustatud liikidega kauplemine. Kõik need piirangud võivad omanikule kaasa tuua majandusliku kahju, kuid sellest hoolimata selliseid

piiranguid ei hüvitata. Keskkonnakaitse, sh looduskaitse eesmärgil seatud piirangud on sisuliselt samad, seetõttu ei ole ka põhjust maaomanikke kohelda eriliselt. Looduse säilitamiseks on mitmeid põhjusi, millest peamine on, et inimene ise on osa loodusest ja inimkonna säilimine sõltub looduse säilimisest. Õigustatult on keskkonnaõigust käsitlevas erialakirjanduses märgitud, et kui maaomanikul oleks võimalus iga looduskaitsepiirangu korral, mis toob kaasa majanduslikus mõttes tulude vähenemise, taotlema kompensatsiooni, kujuneks keskkonnakaitse ja sh ka looduskaitse riigi jaoks väga kulukaks, kui isegi mitte võimatuks<sup>1</sup>. Vaatamata eeltoodule on riik kehtestanud ulatuslikud hüvitusmeetmed:

- 1) piiranguvööndis, hoiualal, veekaitsevööndis maamaksusoodustus (maamaksuseadus § 4 lg 2);
- 2) sihtkaitsevööndis maamaksuvabastus (maamaksuseadus § 4 lg 1 p 1<sup>1</sup>), erametsamaa toetus (maaeluministri 22.04.2015 määrus nr 39 „Natura 2000 erametsamaa toetus“ § 2 ja § 3 lg 1);
- 3) Natura 2000 võrgustiku alal erametsamaa toetus (maaeluministri 22.04.2015 määrus nr 39 „Natura 2000 erametsamaa toetus“ § 2 ja § 3 lg-d 1 ja 2);
- 4) intensiivsete looduskaitsete piirangutega maa riigile omandamine (LKS § 20);
- 5) toetatakse ka tegevusi, mis aitavad kaasa loodusväärtuste kaitsele ja mis ei ole isikule kohustuslikud nt poolloodusliku koosluse hoolduse toetus (maaeluministri 22.04.2015 määrus nr 38 „Poolloodusliku koosluse hooldamise toetus“) ning taastamise toetus (keskkonnaministri 1.06.2004 määrus nr 62 „Loodushoiutoetuse taotlemise, taotluse läbivaatamise ja toetuse maksamise kord, nõuded toetuse maksamiseks, toetuse määrad ning toetuse tagasinõudmise kord“ ja keskkonnaministri 13.10.2016 määrus nr 35 „Toetuse andmise tingimused avatud taotlemise korral meetmes „Kaitsealuste liikide ja elupaikade säilitamine ning taastamine“ tegevuste „Kaitstavate elupaikade taastamine“ ja „Poollooduslike koosluste hooldamiseks vajaminevad investeeringud“ raames“).

Siinkohal rõhutan, et looduskaitsete piiranguid hüvitatakse oluliselt rohkem (toetused, maamaksuvabastus või soodustus, kinnisasja riigile võõrandamise võimalus), kui paljusid teisi omandi kasutamise piiranguid nagu näiteks muinsuskaitsealased piirangud, planeeringutest tulenevad piirangud jne.

Sundvõõrandamiseks on omandi piiramine ulatuses, mis faktiliselt välistab omandi kasutamise, käsutamise ja valdamise. Analoogiliselt on Riigikohus määratlenud sundvõõrandamist kui omaniku täielikku või osalist ilmajätmist subjektiivsest õigusest, mille PS § 32 garanteerib, ehk sundvõõrandamisena võib käsitleda olukorda, kus omandiõigust on piiratud ulatuses, mis faktiliselt välistab omandiõiguse teostamise (RKÜK otsus nr 3-2-1-59-04, p 13).

Eestis on väärtuslike elupaikade ja haruldaste liikide kaitseks võimalik ala kaitse alla võtta ja määrata vajalik kaitsekord (kaitsevöönd e kaitsealade ja piirangud). Kaitsevööndid jagunevad rangusastmelt kolmeks:

1. Loodusreservaat (LKS § 29) – kõige rangem vöönd, kus on keelatud inimtegevus, sinna on hõlmatud inimõhust puutumata looduskooslused. Reservaatidel on eelkõige teaduslik väärtus, ainsa erandina võib nendes käia teadustegevuse või ala seisundi hindamise eesmärgil. Nimetatud vööndis on kinnisasja kasutamine välistatud ja tegemist oleks sundvõõrandamisega. Eramaadele loodusreservaadi piirangut ei ole seatud ega ole kavas seada. Loodusreservaatide arv ei ole viimase 20 aastaga suurenenud. Jättes kõrvale teadusliku eesmärgi ja lähtudes üksnes loodusväärtuste kaitse eesmärgist on viimast võimalik nendel aladel tagada ka sihtkaitsevööndis. Loodusreservaadi kehtestamise vajadus eramaale on olematu, kuid juhul kui selline vajadus siiski tekib, saab riik ise LKS § 20 lõike 2 alusel algatada kinnisasja omandamise.
2. Sihtkaitsevöönd (LKS § 30) – üldjuhul on keelatud majandustegevus, kuid kaitse-eeskirjaga võib sätestada LKS § 30 nimetatud leevendusi. Piirangud on intensiivsed ja võivad oluliselt piirata kinnisasja sihtotstarbelist kasutamist, kuid ei tee seda võimatuks. Tegemist on omandipiiranguga. Nagu eespool selgitatud, ei pea looduskaitsete piirangutega maa olema

---

<sup>1</sup> H.Ch:Bugge. Environmental Law In Norway. Kluwer Law International, 2011, pp 30-311

riigi omandis, kuid riik on ette näinud omanikule võimaluse kinnisasi riigile võõrandada, kui piirangud on olulised (LKS § 20).

3. Piiranguvöönd (LKS § 31) – kaitsekord piirab majandustegevust, kuid ei välista seda. Piirangud on väheintensiivsed ja ei tee kinnisasja sihtotstarbelist kasutamist võimatuks. Tegemist on mõõdukate omandipiirangutega, mille hüvitamist PS ette ei näe. Kuid ka antud vööndis on juhul, kui piirangud oluliselt piiravad kinnisasja sihtotstarbelist kasutamist, võimalik omanikul teha riigile ettepanek kinnisasi riigile omandamiseks (LKS § 20). Metsaga kinnisasjal võib selliseks piiranguks olla uuendusraie keeld.

Sihtkaitsevööndi ja piiranguvööndi kaitsekord piirab omandi kasutamist, tegemist on omandikitsendusega, kuid sihtotstarbeline (eesmärgipärane) omandi kasutamine on endiselt võimalik, piiratud ei ole omandi käsutamine, omand säilib ainelisel kujul, kinnisasja olemus ei muutu. Samuti on võimalik järelejäänud omandiõigust kasutada ehk omandiõigus on veel alles, seega materiaalses mõttes ei ole tegemist sundvõõrandamisega. Sundvõõrandamine oma olemuselt tähendab sellist kinnisasja avalikes huvides kasutamist, mis välistab igasuguse omandiõiguse kasutamise senisel viisil, sh ka vabalt käsutamise. Kinnisasja on vaja avalikes huvides muuks otstarbeks, kui senine kasutus (sihtotstarve), ja reeglina kaasneb sellega ka kinnisasja olemuse muutmine (nt tee rajamine endisele põllumaale, jäätmeohidla ehitamine, riigikaitse vms).

LKS § 20 omandamise regulatsioon on sisult looduskaitse piirangutest tuleneva omandikitsenduse kompensatsioon. Tegemist on vabatahtliku võõrandamisega, omanik saab ise otsustada, kas nõustub omandikitsendusega ja talub piiranguid või ei soovi piiranguid taluda ja esitab riigile ettepaneku kinnisasja võõrandamiseks. Eespool selgitasin, et looduskaitsete piirangutega metsamaa omanik saab taotleda ka toetust (maeluministri 22.04.2015 määrus nr 39 „Natura 2000 erametsamaa toetus“ § 2 ja § 3 lg-d 1 ja 2), samuti kehtivad kinnisasjale sõltuvalt kaitsevööndist kas maamaksu täielik vabastus või 50% maksusoodustus (maamaksuseadus § 4 lg 1 p 1<sup>1</sup> ja lg 2). Kuna kinnisasja tavapärane kasutamine on endiselt võimalik ja riik on ette näinud ka hüvitusmeetmed, siis ei soovi kõik omanikud, kelle kinnisasja sihtotstarbeline kasutamine on piiratud looduskaitse eesmärgil, maad riigile võõrandada.

Looduskaitsete piirangud kehtestatakse põhjendatud juhtudel loodusväärtuste kaitseks. Kui põhjus piirangute seadmiseks ära langeb, tunnistatakse piirangud kehtetuks. Loodus on pidevas muutumises. Teatud juhtudel on vaja loodust kaitsta ja piirata loodusressursside tarbimist, et võimaldada looduslikel protsessidel toimuda. Keskkonnakaitse eesmärgil omandi kasutamise piiranguid sätestavaid seadusi on lisaks LKS-ile mitmeid. Nimetada võib siinkohal näiteks metsaseadust (MS), millega on reguleeritud muu hulgas raiete tegemine (ehk metsa, kui kinnisomandi olulise osa kasutamine), lähtudes loodusvarade säästliku kasutamise põhimõtetest ja elustiku mitmekesisuse tagamise eesmärgist, aga ka veeseadust või mistahes muud looduskeskkonna või loodusvarade kasutamist reguleerivat õigusakti.

Metsamajandamisega tegelevatele isikutele on teada, et tegevus võib olla piiratud looduskaitsetel eesmärkidel, see on antud valdkonna loomulik äririsk. Metsa majandamist reguleerib MS, kuid järgida tuleb ka teiste seadustega seatud piiranguid. LKS-is on erinevaid metsaraiet reguleerivaid sätteid, lisaks kaitstaval loodusobjektidel metsaraiete keelamisele või raietele piirangute seadmise võimalusele on raiet reguleeritud ka teistel tundlikel aladel. Nii on LKS § 37 lõike 2 kohaselt ranna ja kalda piiranguvööndis asuvate metsade kaitse eesmärk vee ja pinnase kaitsmine ning puhketingimuste säilitamine. Ranna piiranguvööndis on keelatud lageraie. Kalda piiranguvööndis on seatud piirang lageraie langi suurusele, samuti on piirangud seatud teistele raieliikidele. LKS-is on mitmeid liigikaitse sätteid, millega tuleb samuti metsaraiel arvestada. Näiteks LKS § 55 lõike 6<sup>1</sup> kohaselt on keelatud looduslikult esinevate lindude tahtlik häirimine ja pesade ning munade tahtlik hävitamine. Ehk kevad-suve perioodil tuleb metsaraiet vältida, kuivõrd nimetatud tegevus häirib lindude pesitsemist ja selle tagajärjel paljud pesad munade või poegadega hävivad. Samuti on keelatud I ja II kaitsekategooria taimede ja seente kahjustamine ja hävitamine (LKS § 55 lg 7). Planeerimisseaduse § 75 lõike 1 punktides 10, 14,

20 ja 21 tulenevalt on üldplaneeringu ülesanneteks määrata rohevõrgustiku, puhke- ja virgestusalad ning kehtestada nende kaitseks kitsendused, sealhulgas saab piirata metsaraiet. MS § 16 kohaselt ei ole metsa majandamine üksnes raietegevus, vaid selleks on ka metsa kõrvalsaaduste kasutamine, metsa kaitse jne. Seega isegi kui kaitsekord keelab või piirab raiet, ei tähenda see veel, et seda maad ei saa senisel otstarbel kasutada.

Eeltoodust tulenevalt ja senisele kohtupraktikale tuginedes olen seisukohal, et looduskaitsete piirangute näol on tegemist omandikitsendusega. Seetõttu ei tulene PS-st kohustuslikku viisi, kuidas looduskaitsete piirangute talumise eest hüvitist maksta ning see on jäetud riigi otsustada, arvestades sealjuures riigi võimalusi. Seega ei ole LKS § 20 lõiked 2<sup>2</sup> ja 4 ning Vabariigi Valitsuse 8.07.2004 määrus nr 242 põhiseadusega vastuolus.

Haldusaja 3-19-613 otsuses kaldus Tallinna Halduskohus kõrvale senisest pikaajalisest kohtupraktikast, leides, et antud juhul on tegemist sisuliselt sundvõõrandamisega. Kohtuotsuse punktis 28 märgib kohus, *et need piirangud ei olnud sellise iseloomu ja mahuga, et oleks olnud täidetud seaduses ja selle alusel vastu võetud õigusaktides sätestatud eeldused kinnisasja avalikes huvides omandamise nõudmiseks. Uute piirangute lisandumisel ja kinnisasja seaduses sätestatud korras jagamisel said need eeldused täidetud ja tekkis olukord, kus kaebaja looduskaitsete piirangutega kinnisasi muutus de facto sundvõõrandatuks.* Kohus jättis tähelepanuta asjaolu, et kaebaja jagas oma kinnisasja ja moodustas looduskaitsepiirangutega kinnisasja osast uue kinnisasja selleks, et oleksid täidetud LKS § 20 alusel omandamise tingimused ja ta saaks kinnisasja võõrandamiseks riigile ettepaneku teha. Seega tegutses kaebaja teadlikult ise selliselt, et kinnisasja pindala vähendamise kaudu looduskaitsete piirangute ulatus kinnisasjal suureneks. Olukorra, mida kohus pidas sundvõõrandamiseks, lõi kaebaja ise, mitte riik. Ühtegi täiendavat piirangut kinnisasja jagamise tulemusel ei lisandunud ehk omandi suhtes kehtinud kaitsekord ei muutunud. Vahemärkusena märgin, et see näitab selgelt, kuidas omanikul on pärast looduskaitsepiirangute seadmist säilinud õigus teha kinnisasjaga toiminguid. Iseenesest ei ole selline jagamine seadusega vastuolus ja see on LKS § 20 alusel kinnisasja riigile võõrandamisel üsna sage. Eelkõige juhtudel, kus looduskaitsepiirangud on vaid osal kinnisasjast. Sellisel juhul jagataksegi kinnisasi nii, et oluliste piirangutega alast moodustatakse eraldi kinnisasi ja taotleatakse selle riigile võõrandamist ning piiranguteta osa jäetakse endale. Lisaks pean vajalikuks rõhutada, et LKS § 20 alusel kinnisasja omandamine ei ole kinnisasja avalikes huvides omandamine kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) mõttes, vaid hüvitismeede. LKS § 20 alusel oluliste looduskaitsepiirangutega kinnisasja võõrandamine on omaniku vaba tahe.

Tähelepanuta on jäänud, et kaebaja on ostnud kinnisasja, millel olid juba omandamise ajal olulised piirangud metsaraietele (piirangud tulenesid LKS § 50 lõike 2 punktist 4). Seejuures oli kaebaja teadlik kinnisasjal kehtivatest looduskaitsetest piirangutest (kinnisasja müügilepingu p 2.2.2. Vt Tallinna Halduskohtule esitatud Keskkonnaameti 30.05.2019 kirja nr 1-6/19/42-3 lisa 2). Varasemalt on kohus sellisel juhul märkinud, et kaebajal oli tekkinud kahju võimalik vältida. **Samuti on kohus pidanud usutavaks, et piirangud kinnisasjal kasvava metsa majandamisele kajastusid ka kinnisasja ostuhinnas ja see vähendab oluliselt kaebaja õiguste riive intensiivsust.** LKS § 20 lõike 1<sup>1</sup> kohaselt ei omanda riik kinnisasja selles paragrahvis sätestatud korras, kui isik on kinnisasja omandanud pärast selle kaitse alla võtmist. Seega on seadusandja pidanud isiku teadlikkust piirangutest oluliseks. (Vt Tallinna Halduskohtu otsus 3-19-727, p 13; Tallinna Ringkonnakohtu otsus 3-19-727, p 16 viimane lõik). Samuti on Riigikohtu otsuse nr 3-16-812 punktis 13 märgitud, et riigil ei teki põhiseaduslikku kohustust tagada omanikule kohene ja õiglane hüvitis, kui piirangud on kehtestatud juba enne kinnisasja omandamist.

Samuti oli müügilepingus info (p 2.2.6.), et Kullajõe kinnisasjale projekteeritakse püsielupaika. Lepingu p-s 2.6.1. on ostja kinnitus, et ta on piirangutest teadlik ja kohustub neid täitma. Selgitan, et LKS § 48 lõike 1 kohaselt on riigil kohustus võtta kaitse alla kõik teadaolevad I kaitsekategooria liigi elupaigad. LKS § 50 lõike 2 alusel kaitstavad pesaringid võetakse kaitse alla kas kaitsealana LKS § 10 lõike 1 või püsielupaigana LKS § 10 lõike 2 alusel. Seega oli kinnisasja omandamisel

kaebajale teada ka riigi kavatsus kehtestada alale lisapiiranguid, st võtta ala kaitse alla LKS § 10 lõike 2 alusel. Püsielupaiga kaitse alla võtmise menetluses ei esitanud kaebaja vastuväiteid, seega ei pidanud ta piiranguid kinnisasja sihtotstarbelist kasutamist oluliselt kitsendavateks. Eeltoodu viitab sellele, et kaebaja võis tegutseda teadlikult selle nimel, et võõrandada kinnisasi pärast kaitsekorra muutmist riigile ehk teenida kasumit piirangutega kinnisasja odavamalt soetamise hinna ja hiljem riigile võõrandamise hinna vahelt, sest riik ei arvesta omandamisel looduskaitsepiirangutega. Seadusandja on pidanud juba LKS § 20 lõike 1<sup>1</sup> kehtestamisel oluliseks välistada looduskaitsepiirangutega kinnisasjade riigile võõrandamise võimaluse, kui isik oli omandamisel piirangutes teadlik. Leian, et osaliselt looduskaitsepiirangutega kinnisasja soodsalt omandamine, olles samas teadlik, et piirangud võivad laieneda ja selle tulemusel on võimalik kinnisasi riigile kallimalt müüa, on ebaetiline ja riigi huvidega vastuolus olev äritegevus. Sisuliselt on see riigi arvelt rikastumine. Pean vajalikuks edaspidi analüüsida, kas on põhjust LKS § 20 täpsustada, et sellised võimalused välistada.

## 2. Looduskaitsepiirangutega kinnisasja omandamise kord

Vaatamata sellele, et PS ei kohusta mõõdukate looduskaitsepiirangute korral hüvitismeetmeid kehtestama ja intensiivsemate piirangute korral on jäetud hüvitusmeetmete valik riigi otsustada, arvestades sealjuures riigi võimalusi, on seadusandja pidanud vajalikuks LKS §-ga 20 ühe looduskaitsepiirangute talumise hüvitismeetmena luua võimalus võõrandada oluliste looduskaitsepiirangutega kinnisasi kokkuleppel riigile kinnisasja väärtusele vastava tasu eest.

Tagamaks kõikide looduskaitsepiirangutega kinnisasjade omanike võrdne kohtlemine looduskaitsepiirangute hindamisel, on seadusandja sama paragrahvi lõikega 3 pidanud vajalikuks volitada Vabariigi Valitsust kehtestama ühtsed kriteeriumid, millistel juhtudel loetakse kaitsekord kinnisasja sihtotstarbelist kasutamist oluliselt piiravaks ehk millistel juhtudel on kinnisasja riigile omandamine põhjendatud, samuti kinnisasja väärtuse määramise alused ja korra (Vabariigi Valitsuse 8.07.2004 määrus nr 242). Kriteeriumid, millistel juhtudel loetakse LKS § 20 lõike 1 tähenduses kaitsekord kinnisasja sihtotstarbelist kasutamist oluliselt piiravaks, on sätestatud Vabariigi Valitsuse 8.07.2004 määrus nr 242 §-s 3<sup>1</sup>. Sihtotstarbelise kasutamise all tuleb mõista konkreetseid tegevusi, millele loob eelduse kinnisasjale määratud sihtotstarve. Maatulundusmaa puhul on sellisteks tegevusteks eelkõige metsa majandamine ja põllumajanduslik tegevus. Seega saab rääkida kaitsekorrast tuleneva sihtotstarbelise kasutamise olulisest piiramisest juhul, kui on oluliselt piiratud metsamajanduslikud või põllumajanduslikud tegevused.

Volitusnorm Vabariigi Valitsusele kehtestada kriteeriumid, mille alusel loetakse ala kaitsekord kinnisasja sihtotstarbelist kasutamist oluliselt piiravaks, sätestati seaduses Riigikogus 21.02.2007 vastu võetud ja 1.04.2007 jõustunud LKS ning keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse muutmise seadusega.

Riigikogu keskkonnamõju komisjoni 12.06.2006 istungi protokollist nr 152 nähtub, et üheks LKS ning keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse muutmise seaduse eelnõuga (edaspidi *eelnõu 927 SE*) kavandatu eesmärgiks oli korrastada ja täpsustada erilist ökoloogilist väärtust omavate kinnisasjade võõrandamist käsitlevat reeglistikku andmaks selle toimingutele konkreetsed piirid (punkt 3.4).

Eelnõu 927 SE seletuskirjas on LKS § 20 lõikesse 3 Vabariigi Valitsusele vastava volitusnormi lisamise vajadust selgitatud järgmiselt: „*Sätte täiendamine on vajalik, kuna seaduse kehtiv sõnastus on tekitanud vaidlusi maaomanikega. Seaduse praeguse sõnastuse kohaselt on võimalik riigile omandada kinnisasja, mille sihtotstarbelist kasutamist ala kaitsekord oluliselt piirab. Kinnisasja sihtotstarbe mõiste tuleneb maakatastriseaduse §-st 18. Selged on need juhtumid, mil kinnistu sihtotstarbele vastav kasutamine on kaitsekorrast tulenevalt täiesti välistatud. Sageli tekivad vaidlused juhul, kui kinnistu sihtotstarbeline kasutamine on võimalik, kuid piiratud. Reeglina tundub maaomanikule, et piirang on oluline, kuid piirangud võivad olla siiski vaid*

*osaliseks takistuseks maa kasutamisel. Määrusega kehtestatakse kriteeriumid, mille alusel loetakse ala kaitsekord kinnisasja sihtotstarbelist kasutamist oluliselt piiravaks.*“.

Kui enne 1.04.2007 kehtinud LKS redaktsiooni kohaselt oli omandamismenetluses keskkonnaministril sisuliselt pädevus määrata, millal ala kaitsekord kinnisasja sihtotstarbelist kasutamist oluliselt piirab ja millal mitte, siis alates 1.04.2007 jõustunud LKS muudatusega on seadusandja sõnaselgelt soovinud sellesisulise pädevuse anda Vabariigi Valitsusele. Seadusandja on väljendanud sellega tahet vältida juhtumeid, kus omandamismenetluse läbiviija suvaotsustus võib halvendada maaomaniku võimalust saada talle pandud talumiskohustuse eest kompensatsiooni, aga samuti juhtumeid, kus riigivara arvelt kompenseeritakse eraomandit, millele seatud looduskaitse piirangud ei ole intensiivsed.

Kriteeriumid, mille alusel loetakse kinnisasja sihtotstarbeline kasutamine oluliselt piiravaks, on olemuselt tingimused, mille esinemisel leiab riik, et kinnisasja omaniku õigused kinnisasja sihtotstarbeliselt kasutada on sedavõrd piiratud, et piirangute kompenseerimine riigivara arvelt on õigustatud ja kinnisasja omandamine riigile põhjendatud.

Kuna kinnisasja suhtes piirangute seadmine sõltub otseselt kinnisasja ökoloogilisest väärtusest, peab ka omandamine toimuma vaid looduskaitsekaalutluste põhjal. Vabariigi Valitsus on oma seisukoha ala olulisuse kohta öelnud kaitstavat objekti kaitse alla võttes. Seega on Vabariigi Valitsus ka pädev kehtestama kriteeriumid, millistel juhtudel loetakse alale kehtestatud kaitsekord kinnisasja sihtotstarbelist kasutamist oluliselt piiravaks ja millistel juhtudel mitte.

Eelnevale tuginedes olen seisukohal, et Vabariigi Valitsuse 8.07.2004 määrusega nr 242 kriteeriumide, mille alusel loetakse kinnisasja sihtotstarbeline kasutamine oluliselt piiratuks LKS § 20 lõike 1 tähenduses, kehtestamise delegeerimine Vabariigi Valitsusele ei ole vastuolus PS §-s 3 sätestatud seaduslikkuse põhimõttega ega ka PS § 32 lõikes 2 sätestatud põhimõttega. Kehtestatud kriteeriumid ei ole ka sisuliselt vastuolus LKS sätestatud looduskaitse põhimõtete ja eesmärkidega, on proportsionaalsed, kaalutusvigadeta ning kõikide huve võrdselt arvestavad.

Suunised, millest Vabariigi Valitsus peab kinnisasja väärtuse määramise aluste kehtestamisel lähtuma, on sätestatud LKS § 20 lõigetes 2<sup>1</sup> ja 2<sup>2</sup>. Menetluse algatab maaomanik ehk riigile võõrandamise taotlemine on tema vaba tahe. LKS alusel seatud kitsendused piiravad eelkõige metsaga kinnisasja majandamist (raiet). Sellest lähtudes ja arvestades, et tegemist on hüvitismeetmega, on lihtsustatult öeldes metsaga kinnisasja riigile võõrandamise tasu see, mida maaomanik metsa majandamisest teoreetiliselt saaks, kui ei oleks looduskaitse piiranguid ja mets oleks raieküps (sh on tulust maha arvatud ka ülestöötamise ja uuendamise kulu, mis reeglina kaasnevad, kui metsas tehakse lageraie). Sellele lisandub veel metsamaa hind.

Väärtuse määramisel ei arvestata looduskaitse piirangutega, vaid hinna määramisel võetakse aluseks metsa olem ja metsaseadusega lubatud võimalikud tegevused (Vabariigi Valitsuse 8.07.2004 määruse nr 242 § 7<sup>1</sup> lõige 2) ehk hinna määramisel vaadatakse kinnisasja kui looduskaitse piiranguteta kinnisasja. Väärtuse määramisel arvestatakse kõikide metsaseadusega lubatud töödega kaasnevate tulude ja kuludega. Sellega tagatakse parimal võimalikul moel objektiivne ja õiglane hüvitis.

Looduskaitse piirangute mitteamistamine tagab maaomanikule õiglase hinna. Hindamisel lähtub Vabariigi Valitsuse 8.07.2004 määrus nr 242 majandusmetsa ühest elutsüklist ning metsa väärtus kujuneb metsa majandamisel täna (eraldised, mis hindamise ajal on raieküpsed) ja tulevikus (eraldised, mis hindamise ajal ei ole veel raieküpsed) saadava tulu nüüdiseväärtuse summana, millest arvatakse maha metsa uuendamise kulud.

Vabariigi Valitsuse 8.07.2004 määrus nr 242 metoodika järgi koosneb metsa üks elutsükkel kolmest etapist:

- 1) kõigi eraldiste lageraieni kasvatamine (sh vajadusel harvendusraie);
- 2) lageraie;
- 3) metsa uuendamine.

Metsamaa hind määratakse Vabariigi Valitsuse 8.07.2004 määruse nr 242 lisas 7 sätestatud hindade alusel. 2017. aasta muudatustega viidi metsakõlviku eraldiste kaupa määratavad metsa kasvukohatüübile vastavad maa hinnad pikaajaliselt püsivad muutuse tulemusel vastavusse tegeliku olukorraga. Varasemad metsamaa hinnad tuginesid 2001. aasta maa korralise hindamise tulemustele. Kuna maa turuväärtus tootlikumates kasvukohtades oli selleks ajaks oluliselt kasvanud, ei vastanud maa hind enam tegelikule turuolukorrale. Seega leiti, et õiglaseks metsaga kinnisasja väärtuse määramiseks on vaja korrigeerida arvutustes kasutatavaid kasvukohatüübile vastavaid maa hindu ja viia need turuolukorrale vastavaks.

Juhul, kui metsaga kinnisasjal on lisaks metsamaale ka teisi kõlvikuid (näiteks looduslik rohumaa, haritav maa, muu maa), siis tulenevalt Vabariigi Valitsuse 8.07.2004 määruse nr 242 § 7<sup>2</sup> lõikest 2 määratakse nende kõlvikute hind maa maksustamishinna alusel. Maa maksustamishind lähtub maa korralisest hindamisest. Maa korralisest hindamisest lähtutakse ka maa tagastamise kompenseerimisel ja erastamise hinna määramisel. Märgin siinkohal, et Keskkonnaministeerium saatis 12.04.2021 Justiitsministeeriumile kooskõlastamiseks maa hindamise seaduse, maamaksuseaduse ja teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu, mille kohaselt on edaspidi tagatud korralise hindamise regulaarne läbiviimine ning seega ka maa maksustamishindade ajakohasus. Mittemetsamaa kõlvik moodustab riigile omandatavate metsaga kinnisasjade pindalast keskmiselt kõigest 5%.

Metsata kinnisasjade väärtuse määramisel on võimalik kasutada tehingute võrdlemise meetodit.

Väärtuse arvutamisel kolme aasta andmete aluseks võtmine tagab selle, et turul toimuvad muutused (hindade kõikumine) mõjutaks võimalikult vähe hinda ja erinevatel aegadel võõrandajad saaksid võrdselt koheldud. Selgitan, et kuni 2008. aastani kasutati sama metsaga kinnisasja väärtuse määramise metoodikat kinnisasjade vahetamise menetluses. Selle vahega, et väärtuste arvutamisel võeti aluseks vahetamisele eelnenud kalendriaasta hinnainfo. Kuna aga hinnad kõikusid aastate ja kuude lõikes märkismisväärselt, kaasnes sellega avaldajate ebavõrdne kohtlemine – määravaks sai see, millal järjekord konkreetse avalduseni jõudis ja milline oli hind avalduse menetlemisele eelnenud kalendriaastal. Seetõttu on stabiilsuse huvides otsustatudki kasutada pikemat ajaperioodi kui aasta, kuna metsamaterjalide hinnad võivad aastate lõikes oluliselt muutuda. Kolm aastat on piisav periood. Hinnainfona on kasutusel Riigimetsa Majandamise Keskuse hinnad seetõttu, et see on metsa väärtuse hindajate jaoks võimalikest variantidest kõige läbipaistvam ja kergemini kättesaadav ning samas ka kontrollitav info. Suure tehingute mahu tõttu on hinnainfo statistiliselt usaldusväärne ning katab kõik enamlevinud sortimendid.

Vabariigi Valitsuse 8.07.2004 määrust nr 242 on pärast selle vastuvõtmist ka muudetud, viimati 2017. aastal. Arvestades omandamise menetluse protsessi pikkust, on hindamise metoodika muutmise põhimõttel „nii vähe kui võimalik ja nii palju kui vajalik“ igati õigustatud. Kui on selge, et turul toimival muutusel on püsiv iseloom, on reeglite ülevaatamine ja vajalike korrektiivide tegemine põhjendatud. Nagu eespool selgitasin, siis nii on toimitud näiteks 2017. aastal, kui metsakõlviku eraldiste kaupa määratavad metsa kasvukohatüübile vastavad maa hinnad viidi pikaajaliselt püsivad muutuse tulemusel vastavusse tegeliku olukorraga. Lisaks täiendati suurema ülestötamise kuluga – talvise raie kulukonstant (TRk) 0,1 – kasvukohatüüpide nimistut sinika ja karusambla tüübiga. Täiendamise põhjuseks oli veerežiim, mis ei võimalda aastaringset metsavarumist. Analoogete muudatusi, mis võimaldavad omandamisel arvestada enam tegelikku olukorda, on sisse viidud teisigi, kuid põhiolemuses on kord jäänud samaks.



Tallinna Halduskohus märgib oma otsuses, et Vabariigi Valitsuse 8.07.2004 määrus nr 242 on tervikuna põhiseaduse vastane ja seetõttu tuleb antud vaidluses jätta kohaldamata. Nimetatud määrusest tuleneb Keskkonnaametile pädevus omandamise menetluse läbiviimiseks. Juhul kui määrus tervikuna põhiseaduse vastaseks tunnistatakse, puudub Keskkonnaametil pädevus looduskaitsepiirangutega kinnisasja võõrandamiseks riigile.

Nagu eespool selgitatud ja võttes arvesse, et isikud oleks erineval ajahetkel maa riigile võõrandamisel võimalikult võrdselt koheldud, peab Vabariigi Valitsuse 8.07.2004 määruse nr 242 muutmine olema äärmiselt põhjendatud. Kõigepealt tuleb hinnata nii turul kui metsa majandamises toimunud muutusi ja seda, kas need on püsiva iseloomuga või mitte. Ning sellest tulenevalt, kas ja kui palju need muutused mõjutavad Vabariigi Valitsuse 8.07.2004 määruse nr 242 alusel kujunevat hinda.

Möönan, et KAHOS-e jõustumise järel on ekslikult jäänud Vabariigi Valitsuse 8.07.2004 määrusesse nr 242 (§ 8 lõige 4) viide kehtetule kinnisasja sundvõõrandamise seadusele (KASVS). KAHOS-e väljatöötamisel jäeti looduskaitsepiirangutega kinnisasja sundvõõrandamise võimalus seadusest välja. Seda põhjusel, et looduskaitse eesmärgil seatud piirangud ei ole reeglina käsitletavad sundvõõrandamisena, nagu eespool on selgitatud. Samuti ei ole vajalik ega põhjendatud, et looduskaitse piirangutega maa kuuluks riigile – looduskaitse on igapäevane kohustus ja ka sihtkaitsevööndi maa on vaatamata piirangutele sihtotstarbeliselt kasutatav ja omanikul säilib käsutusõigus. Seda kinnitab ka senine praktika, sest KASVS § 3 lg 1 p 9, mis võimaldas looduskaitsepiirangutega kinnisasja sundvõõrandada, ei ole praktikas kunagi rakendamist leidnud. Nagu arvamuse punktis 1 märkisin, saab *de facto* sundvõõrandamiseks pidada üksnes olukorda, kus kinnisasjale on kehtestatud loodusresevaadi kaitsekord. Praktikas sellist olukorda ei esine ja ka tulevikus alade kaitse alla võtmisel arvestatakse kaitsekorra määramisel lisaks loodusväärtuse kaitsevajadusele ka kinnisasja omanike huvidega. Kui aga selline vajadus siiski peaks tekkima, saab riik vajadusel algatada ise LKS § 20 lõike 2 alusel kinnisasja omandamise.

Märgin, et Vabariigi Valitsuse 8.07.2004 määrus nr 242 ja sellega kehtestatud metsaväärtuse arvestamise meetodika on ennast õigustanud, hinnavaidlusi on olnud vähe ja need on enamjaolt ilma kohtuta lahendatud. Isikud on koheldud võrdselt ja neile on Vabariigi Valitsuse 8.07.2004 määruse nr 242 alusel makstud kinnisasja väärtusele vastavat hüvitist. Seega on kinnisasjale seatud looduskaitsepiirangu kui omandipiirangu hüvitise maksmise alusena Vabariigi Valitsuse 8.07.2004 määruse nr 242 kohaldamine põhiseaduspärane.

### **3. Omandamise järjekord**

Kinnisasja omandamine otsustatakse omandamiseks tehtud avalduste laekumise järjekorras. See reegel sätestati 19.06.2008 vastu võetud looduskaitse seaduse ja sellest tulenevalt teiste seaduste muutmise seadusega (jõustus 1.08.2008). Kuivõrd kinnisasja riigile omandamise avalduse lahendamine on pikem protsess, on põhjendatud nende lahendamine kindlas järjekorras, laekumise alusel. Omanik saab looduskaitsepiirangutega kinnisasja võõrandamiseks riigile teha ettepaneku igal ajal, tähtaega ettepaneku esitamiseks ei ole sätestatud. Seetõttu ei ole taotluste esitamine prognoositav ja järjekord taotluste lahendamiseks tekib igal juhul. Seega on omandamine järjekorra alusel (LKS § 20 lg 4) praktilisest küljest põhjendatud. Kuna riigil pole PS-st tulenevat kohustust kinnisasi omandada koheselt, on LKS § 20 lõike 4 kohaselt kinnisasja omandamine esitatud taotluste järjekorra alusel põhiseaduspärane.

1.04.2021 seisuga on ootejärjekorras 110 avaldust. Avaldused, mis paiknevad 1–53 kohal, on esimeses järjekorras omandamisel ja avaldused 54–97 kohal kuuluvad omandamisele teises järjekorras ehk pärast esimese järjekorra avalduste lahendamist. Avalduste kohta, mis paiknevad 98–110 kohal, ei ole 1.04.2021 seisuga menetluse algatamise või omandamisest keeldumise otsust tehtud.

Esimene ja teine järjekord on tingitud asjaolust, et eristatakse taotlusi, mille osas on omandamise algatamine otsustatud enne 1.04.2007 ja avalduse esitanud isik oli omandanud kinnisasja looduskaitsepiirangutest teadlik olles (nn teine järjekord), nendest taotlustest, mis on esitatud pärast LKS § 20 lõike 1<sup>1</sup> jõustumist ja isik on kinnisasja omandanud ilma looduskaitsepiiranguteta või rakenduvad LKS § 20 lõikes 1<sup>1</sup> punktides 1–4 nimetatud erandid (nn esimene järjekord).

Selgitan, et 1.04.2007 jõustus LKS § 20 lg 1<sup>1</sup>, mis välistas üldreeglina võimaluse võõrandada riigile selline looduskaitsepiirangutega kinnisasi, mille suhtes kehtisid samad piirangud juba omandamise ajal. Seadusega sätestati ka erandid, milliste esinemisel on sellise kinnisasja riigile omandamine siiski lubatud. Nendeks on olukorrad, kus kinnisasja suhtes kehtinud kaitsekord on pärast omandamist läinud rangemaks; kinnisasi on omandatud pärimise teel; kinnisasi on omandatud abikaasalt, alanejalt sugulaselt, vanemalt või tema alanejalt sugulaselt või vanavanemalt või tema alanejalt sugulaselt ning isik, kellelt kinnisasi omandati, oli selle omanik enne kaitse alla võtmist või kaitsekorra rangemaks muutumist ja kinnisasi on omandatud tagastamise teel enne 7.06.1996 antud kohaliku omavalitsuse otsuse alusel.

Enne viidatud muudatust mingeid piiranguid kinnisasja riigile võõrandamisel ei olnud. See oli aga kaasa toonud olukorra, kus praktikas hakati seda võimalust kuritarvitama – osteti soodsalt kokku looduskaitsepiiranguga maid ja seejärel taotleti nende maade riigile omandamist juba oluliselt kõrgema hinnaga (kordan, et riik omandab kinnisasja looduskaitsepiiranguid arvestamata). Samuti oli muudatuse eesmärk kaitsta nende isikute õigusi, kelle omandiõiguse riive on intensiivsem (kelle kinnisasja suhtes on piirangud kehtestatud pärast omandamist). Kui kinnisasi on omandatud looduskaitsepiirangutest teadlik olles, siis on omandajal võimalik kinnisasja kasutamist planeerides nendega arvestada ning ka kinnisasja ostuhinna kokkuleppimisel on piirangutega arvestatud. Seevastu juhul, kui kinnisasja suhtes kehtestatakse piirangud pärast omandamist, ei ole maaomanikul võimalik nendega arvestada. Seega on omandiõiguse riive viimasel juhul oluliselt intensiivsem.

Eespool kirjeldatud riigile võõrandamise välistus ei laienenud neile avaldustele, mille suhtes oli riigile omandamise algatamise otsus tehtud enne 1.04.2007, kuna neil isikutel oli tekkinud õigustatud ootus, et riik kinnisasja omandab. Seega jäi kehtima olukord, kus samaaegselt ootasid looduskaitsepiirangutega kinnisasja riigile omandamist nii need maaomanikud, kes omandamisel ei saanud arvestada kinnisasja suhtes kehtiva kaitsekorraga, kui ka need, kes olid omandamisel piirangutest teadlikud.

Kujunenud ebavõrdse kohtlemise lõpetamiseks sätestati 15.04.2013 jõustunud LKS § 91 lõikega 15 reegel nende omandamise avalduste nimekirja kantud avalduste edasiseks menetlemiseks, mille esitaja oli omandamisel kinnisasja suhtes kehtivatest piirangutest teadlik, kuid otsus riigile omandamise algatamise kohta oli tehtud enne 1.04.2007. Lisatud sätte kohaselt lahendatakse eelkirjeldatud avaldused pärast kõikide nende kinnisasjade riigile omandamise avalduste lahendamist, millisel juhul on omandamine riigile LKS § 20 lõike 1 ja lõike 1<sup>1</sup> punktide 1–4 kohaselt lubatud.

Riigikohtu halduskolleegiumi 12.11.2018 otsuse 3-16-812 punktis 19 on omandamise avalduste teises järjekorras ootamise kohta märgitud, et pikk ooteaeg ei ole õigusvastane. Kuna riigil pole PS-st tulenevat kohustust kinnisasi omandada, on põhiseaduspärane ka see, et juba enne omandamist looduskaitsepiirangutega koormatud maa riigile võõrandamise taotluste lahendamiseks kuluva aja pikkus sõltub riigi võimalustest. Kui kaebaja soovib kinnisasjast varem vabaneda, on tal võimalus see vabaturul realiseerida.

Esitan siinjuures info vabaturul tehtud looduskaitsepiirangutega kinnisasjadega tehtud tehingute kohta. Aastatel 2015–2019 hoonestamata kinnisasjadega tehtud tehingutest oli mingi kattuvus sihtkaitsevööndiga 2144 tehingul. Kattuvusega 100% oli 317 tehingut ja kõigest 2144 tehingust

ligikaudu 50% oli alla 10% kattuvusega. Arvestatud on isikutevahelisi tehinguid ja välja on jäetud tehingud, kus üheks osapooliks on riik. Arvesse on võetud järgmised kitsendused: kaitseala ja püsielupaiga sihtkaitsevöönd.

Kehtiva korra järgi sõlmib pärast kinnisasja omandamise otsuse tegemist maaomanikuga ostu-müügilepingu ja kannab omandamise kulu Riigimetsa Majandamise Keskus. Nimelt jõustus 5.02.2018 LKS § 20 lõike 2 täiendus, mille kohaselt saab omandamist finantseerida ka riigitulundusametuse eelarvest. Muudatuse eesmärk oli luua täiendav võimalus kasutada lisaks riigieelarves eraldatud vahenditele ka riigitulundusametuse Riigimetsa Majandamise Keskus tegevuseks mittevajalike kinnisasjade müügist saadud tulu ning puhaskasumit, et omandada kaitstavat loodusobjekti sisaldavaid kinnisasju kiiremini ja seeläbi lühendada omandamise menetlustähtaegu. Üksnes riigieelarvest kinnisasjade omandamise finantseerimisel tekkis pikk ooteaeg, kuna raha ei olnud piisavalt. Pikale ooteajale juhtis tähelepanu ka õiguskantsler. Pärast LKS § 20 lõike 2 täiendamist on ooteaeg oluliselt lühenenud, jäädes ühe kuni pooleteise aasta piiresse. Võrdluseks, et LKS § 20 lõike 2 muutmise eelnõu seletuskirja kohaselt oli 1.10.2017 seisuga omandamise nimekirjas 177 avaldust ja omandamise järjekord oli jõudnud 2010–2011 aastatel esitatud avaldusteni.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Tõnis Mölder  
Minister

Teadmiseks: Riigikantselei, Justiitsministeerium

Džein Aunre, 626 0738  
dzejn.aunre@envir.ee