



KLIIMAMINISTEERIUM

Regionaal- ja
Põllumajandusministeerium

Teie 03.07.2025 nr 1.4-1/506

Meie 07.08.2025 nr 1-5/25/3087-2

Maaparandusseaduse ja riigivaraseaduse muutmise
seaduse eelnõu koostöölastamine märkustega

Austatud Hendrik Johannes Terras

Kliimaministeerium koostöölastab MaaParS muudatuse ning RVS muudatuse osas, millega tunnistatakse kehtetuks paragrahv 19 lõige 7. Eelnõu § 37 lõigete 8 ja 9 sõnastuse osas on vajalik arvestada allpool toodud märkustega.

Palume kaaluda RVS paragrahvi 37 lõigete 8 ja 9 kehtetuks tunnistamist või selle sätete sõnastuse muutmist, lähtudes RKVRi kehtivast menetluspraktikast. Selleks toome välja oma tähelepanekud eelnõu paragrahvi 2 punkt 2 kohta, millega on eelnõus kavandatud paragrahvi muuta ja täiendada:

„(8) Maatulundusmaa sihtotstarbega kinnisasja, mille koosseisus on vähemalt kaks hektarit põllumajanduslikult kasutatavat haritava maa või loodusliku rohumaa või mõlema nimetatud maa kõlvikut, võib võõrandada üksnes Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi nõusolekul.

(9) Regionaal- ja Põllumajandusministeerium võib käesoleva paragrahvi lõike 8 kohasest nõusoleku andmisest keelduda, kui võõrandatav kinnisasi või selle osa: 1) paikneb väärtusliku põllumajandusmaa massiivil või väärtuslikul püsirohumaal; 2) on viimase kolme aasta jooksul olnud põllumajanduslikus kasutuses; 3) osutub vajalikuks muul avalikul eesmärgil.“.

Eelnõu kohaselt soovitakse lisada RVS § 37 lõigetes 8 ja 9 täiendavad tingimused, mille alusel võib maatulundusmaa sihtotstarbega kinnisasja võõrandada üksnes Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi (RePõM) nõusolekul. Leiame, et eelnõus kavandatud muudatused ei täida meie hinnangu alusel selle eelnõu üldist eesmärki vähendada halduskoormust ning lihtsustada riigivara võõrandamise protsesse.

Juhime tähelepanu järgmistele asjaoludele:

1. RePõM nõusoleku küsimine suurendab halduskoormust ja dubleerib kehtivaid menetlusi. Nõusoleku taotlemine RePõMilt eeldab eraldiseisvat loaandmismenetlust, mis toob kaasa vajaduse paralleelsete dokumentide ja otsuste koostöölastamiseks. Kavandatav säte dubleerib riigivara vajalikkuse väljaselgitamise (RKVR) menetlust, mille raames toimub juba kinnisasjade kasutuse otstarbekuse hindamine. Soovitame kaaluda RePõMi kaasamist RKVR menetlusse integreeritult, mitte täiendava loaandjana. Praktikast on sarnane mudel hästi toiminud näiteks Keskkonnaameti ja

RMK koostöös, kus kõik müügiks kavandatud kinnistud läbivad RKVR menetluse ja vajadusel tehakse avalikust huvist lähtuvaid otsuseid.

2. Pindalaline kriteerium ei arvesta andmete dünaamilisust.
Eelnõus esitatud nõue, et nõusoleku küsimise kohustus tekib juhul, kui kinnisasjal on vähemalt kaks hektarit haritavat maad või looduslikku rohumaad, võib praktikas tekitada õiguslikku ebakindlust. Katastriandmete (sh kõlvikute pindalade) muutumine ajas – näiteks EP väljakuulutamise eel (1,99 ha) ja järel (2,01 ha) – võib muuta maatulundusmaa vastavust kriteeriumile. Seetõttu soovitame loobuda rangest pindalalisest piirist ja eelistada paindlikumat lähenemist, kus kinnisasja võõrandamise otstarbekust hinnatakse terviklikult RKVR menetluses.

3. Mõiste „maatulundusmaa sihtotstarbega kinnisasi“ vajab täpsustamist
Katastriüksusel võib olla kuni kolm sihtotstarvet, mis määratakse 5% kaupa. Eelnõus ei ole selgitatud, millal loetakse kinnisasi § 37 lõike 8 tähenduses maatulundusmaa sihtotstarbega kinnisajaks – kas piisab vaid 5% astmest või nõutav on suurem osakaal? Et vältida tõlgendamisprobleeme, palume sätestada sihtotstarbe osakaalu alampiiri, mille puhul loetakse kinnisasi maatulundusmaaks.

4. Nõusoleku andmiseks vajalike andmete määramatus.
Eelnõu § 37 lõike 9 punktis 1 viidatud „väärtusliku põllumajandusmaa massiivi“ ja „väärtusliku püsirohumaad“ määratlemiseks ei ole olemas ühtset, kättesaadavat ja ajakohast andmekihti. Praktikas kasutatakse erinevaid andmeallikaid (PRIA kaart, MaRu geoportaal, kohalike omavalitsuste üldplaneeringud), mille andmed võivad erineda või olla vastuolulised. Soovitame eelnõus selgelt määratleda, millistele andmekogudele RePõM peab nõusoleku andmisel tuginema, tagamaks õiguselgust ja andmete ühtset tõlgendamist.

5. Erisused võõrandamises – vajadus varasema menetlusfaasi sidumiseks
Praktikas võib kinnisasi, millele nõusoleku küsimise kohustus rakendub, tekkida alles pärast jagamistoiminguid (nt vahetusmaad Rail Balticu või RKIKi vajadusteks). Sellisel juhul antakse kinnisasi RMK poolt üle teisele riigivara valitsejale, kes viib läbi võõrandamise. Kui RePõM keeldub seejärel nõusolekut andmast, võivad varasemad toimingud ja kulud osutuda põhjendamatuks. Selliste olukordade vältimiseks soovitame nõusoleku küsimise kohustus siduda varasema otsustustasandiga – näiteks maakorraldustoimingute või planeerimisprotsessi algamisega.

6. Nõusoleku küsimise kohaldumisala täpsustamine tasuta võõrandamise korral
Eelnõu ei selgita, kas nõusoleku küsimise kohustus laieneb ka tasuta võõrandamisele riigivaraseaduse § 33 alusel. Palume eelnõus täpsustada, kas ja millistel juhtudel nõusoleku nõue kehtib ka tasuta üleandmise puhul (nt riigiasutuste vahelise vara liikumisel).

Kokkuvõtvalt toetame eelnõu eesmärki riigivara võõrandamise protsesside läbipaistvamaks ja otstarbekamaks muutmist. Siiski leiame, et § 37 lõigete 8 ja 9 kavandatud sõnastus ei ole kooskõlas eelnõu üldise sihiga ning vajab täpsustamist ja kohandamist praktikas toimivate lahenduste alusel.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Andres Sutt

energeetika- ja keskkonnaminister

Koopia: Riigimetsa Majandamise Keskus

Reeli Sildnik, 626 0758

reeli.sildnik@kliimaministeerium.ee