



Rahandusministeerium

Teie: 14.02.2024 nr RIIGIKOGU/24-0134
2T

Meie: 04.03.2024 nr 5-7/24/25-2

Riigivaraseaduse ja maakatastriseaduse muutmise seaduse eelnõu (380 SE)

Kaitseministeerium, vaadanud läbi arvamuse andmiseks esitatud riigivaraseaduse ja maakatastriseaduse muutmise seaduse eelnõu (380 SE) ja seletuskirja, ei toeta eelnõud esitatud kujul.

Seletuskirjast võib välja lugeda, et muudatuse eesmärgiks on olukord, kus riigikaitsemaal lõpetaks kehtivuse detailplaneering pärast riigikaitsemaa võõrandamist avalikul enampakkumisel, kuid ei arvestata planeerimisseadusest tulenevat regulatsiooni. Näiteks on tegemist detailplaneeringuga, mis sisaldab riigikaitsemaa sihtotstarbega katastriüksusi, nende katastriüksuste müümisel nende katastriüksuste osas detailplaneering kaotab kehtivuse, aga ülejäänud detailplaneering jääb kehtima – sellisel juhul on uuel omanikul vaja sihtotstarve ikkagi ära muuta, kuid sobivat õiguslikku alust selleks ei ole. Näitena võib tuua veel, et kui üldplaneeringu järgi on tegemist riigikaitsemaa maakasutuse juhtotstarbega alaga ja detailplaneeringu kohustusega alaga, siis sellisel juhul tuleb uuel omanikul teha üldplaneeringut muutev detailplaneering.

Kaitseministeerium põhjendab oma seisukohta alljärgnevalt:

1. Muudetava RVS § 34¹ lõikega 1 soovitakse sätestada regulatsioon üksnes avaliku enampakkumise jaoks, mis tekitab küsimuse, kas teadlikult on soovitud reguleerida olukord, kus võõrandamine toimub ainult avalikul enampakkumisel. Juhime tähelepanu, et riigil on võimalik kinnisasja võõrandada ka näiteks RVS § 33 ja § 34 alusel.
2. Lõikega 1 on sätestatud kinnisasja võõrandamine, mille koosseisu kuulub katastriüksus sihtotstarbega riigikaitsemaa. Juhime tähelepanu, et katastriüksus ei kuulu kinnisasja koosseisu, katastriüksused kuuluvad kinnistu koosseisu ehk kinnistusraamatu registriosas.
3. Katastriüksusel võib olla ka mitu sihtotstarvet (näiteks 50% riigikaitsemaa ja 50% jäätmevõimalduse maa). Kui riigikaitsemaa sihtotstarve muutub kehtetuks, siis maakatastriseaduse §18² lõikes 3 on sätestatud, et katastriüksusele ei määrata sihtotstarbeta maa sihtotstarbega samaaegselt teisi sihtotstarbeid, välja arvatud maatulundusmaa sihtotstarve. Eeltoodust tulenevalt jääb sätestest arusaamatuks, kuidas sellised juhud on reguleeritud.
4. Lõikes 1 on planeeritud sätestada, et võõrandamisele järgnevast päevast muutub kehtetuks riigikaitsemaa sihtotstarbega katastriüksuse detailplaneering. Juhime tähelepanu, et sellisel juhul ei saa uus omanik veel mingeid õiguslikult siduvaid taotlusi kohaliku omavalitsuse üksusele teha, kuna omand tekib kinnistusraamatu kandega.
5. Maakatastriseaduse § 18 lõige 1 sätestab, et linna- või vallavalitsus määrab katastriüksusele sihtotstarbe, lähtudes maakatastriseaduse §-st 18¹. Sellest lähtuvalt ei ole võimalik sihtotstarvet muuta automaatselt, vaid linna- või vallavalitsus peab tegema selle muudatuse, kuidas ja millal nendeni

see info jõudma peaks? Muudatuse peab füüsiliselt ikkagi tegema katastripidaja.

6. Kehtetuks ei tohiks muutuda ju kogu detailplaneering. Kehtetuks muutub selline detailplaneering, millega on maa-alale määratud riigikaitsemaa otstarve. Kui on näiteks lisaks planeeritud ärimaa, siis ei peaks selles osas detailplaneering kehtetuks muutuma.

7. Lõikes 1 on toodud: „katastriüksus muutub sihtotstarbeta maaks.“ Katastriüksus ise ei muutu, saab muutuda katastriüksuse sihtotstarve.

8. Ehitusseadustiku § 50 lõike 3 järgi määratakse või muudetakse ehitise kasutusotstarve kasutusloaga. Lõike 4 järgi, kui kasutusotstarbe muutmine ei eelda loakohustuslikku tegevust, siis lähtutakse kasutusotstarbe muutmisel ehitusseadustiku lisas 2 kasutusotstarbe muutmise kohta kehtestatud veerust. Sellest tulenevalt tuleb esitada kasutusteatis uue kasutusotstarbe määramiseks. Kasutusotstarve määratakse majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määruse nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ järgi. Juhime tähelepanu, et kasutusel ei saa olla ehitist, mille otstarve on kehtetu.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Hanno Pevkur
Minister

Meelika Väravas
meelika.varavas@kaitseministeerium.ee