

### Kooskõlastustabel

Eelnõu esitati eelnõude infosüsteemi (EIS) kaudu kooskõlastamiseks ministeeriumidele ja arvamuse avaldamiseks Riigimetsa Majandamise Keskusele, Transpordiametile ning Maa- ja Ruumiametile. Täiendavalt esitati arvamuse avaldamiseks Eesti Linnade ja Valdade Liidule.

Haridus- ja Teadusministeerium, Justiits- ja Digiministeerium, Kaitseministeerium, Regionaal- ja Põllumajandusministeerium ja Rahandusministeerium kooskõlastasid eelnõu märkustega. Siseministeerium ja Sotsiaalministeerium kooskõlastasid eelnõu märkusteta. Arvamusi esitasid eelnõule Riigimetsa Majandamise Keskus, Transpordiamet ning Eesti Linnade ja Valdade Liit.

| Nr. | Esitaja    | Ettepanek/tagasiside   | Arvestatud/mittearvestatud/selgitus  |
|-----|------------|--|--|
| 1   | <b>HTM</b> | Eelnõu § 2 lõige 1 kohustab analüüsima kinnisasja tervikuna, samas kui § 1 lõike 2 kriteeriumid on pigem hoonestamata maa kohta. Eelnõu § 2 lõige 1 reguleerib millal on analüüsi vaja teha, kuid ei täpsusta analüüsi eset. Palume selgitada, kas analüüs peaks käsitlema ainult hoonestamata maa reservivajadust või hinnata tuleb kõiki olemaolevaid kinnisasju sh maa, hooned ja rajatised, laiemalt selle funktsiooni ja kasutusvõimaluste osas | <b>Arvestatud.</b> Selgitasime, et esialgne analüüs on mõeldud kogu asutuse maaportfelli üle vaatamiseks. Kui valitsemise eesmärgid on ajakohased, siis edasised analüüsid tuleb teha üksnes reservina säilitatavate kinnisasjade osas. Tõenäoliselt on kõik HTM hoonestatud kinnisasjad valitsemise eesmärgiga „riigivõimu teostamine“, seega kui eesmärk on ajakohane, siis neid kinnisasju tuleb vaid ühe korra analüüsida. |
| 2   |            | Samuti vajab täpsustamist mõiste „mittevajaliku maareservi“ sisu. Palume selgitada, milliseid hindamiskriteeriume kasutatakse – kas ainult riigi avaliku huvi seisukohast, majandusliku väärtuse alusel või arvestatakse tuleviku potentsiaali   | <b>Arvestatud.</b> Selgitasime, et kui analüüsi käigus (käsitleb vaid maid, mille valitsemise eesmärgiks on määratud reservina säilitamine) on selgunud, et kinnisasi ei vasta ühelegi olulisele säilitamise kriteeriumile (määruse § 1 lg 2 punktid 1–10), siis on kinnisasi osutunud mittevajalikuks.  |
| 3   |            | Lisaks palume selgitada, kas müüki ootav mittevajalik maareserv tuleks käsitleda riigivaraseaduse § 10 lõike 1 punkti 3 alusel tulu teenimise eesmärgi all ning kajastada riigi kinnisvararegistris vastava tulu teenimise kategooria alla.  | <b>Arvestatud.</b> Selgitasime, et mittevajaliku maareservi ei käsitleta riigivaraseaduse § 10 lõike 1 punkti 3 alusel tulu teenimise eesmärgi all ning ei tule talle märkida eesmärgiks tulu teenimine. Riigile mittevajalik kinnisasi on maareservis kuni võõrandamiseni ning  |

|   |            |  |  |
|---|------------|--|--|
|   |            |  | sellele määratakse alaeesmärk mittevajalik maareserv ning märgitakse kasutusvõimalus potentsiaalne müük.   |
| 4 | <b>JDM</b> | <p>Eelnõu § 3 kohaselt tehakse maareservi analüüs riigi kinnisvara ruumiandmete andmebaasi menetluskeskkonnas, mille kaudu tehakse päringud andmekogudesse. Seletuskirja kohaselt on analüüsi tegemiseks loomisel maaregistri osaks oleva riigi kinnisvara ruumiandmete andmebaasil (KATRI) juurde asjakohane menetluskeskkond. Maakatastriseaduse kohaselt on maaregister üks osa maaregistrist. Samas ei ole selge, millega on reguleeritud riigi kinnisvara ruumiandmete andmebaas ja selle juurde loodav menetluskeskkond. Palume seletuskirjas välja tuua, milliste õigusaktidega on reguleeritud ruumiandmete andmebaas ja sinna juurde loodav menetluskeskkond, et oleks võimalik kontrollida regulatsiooni vastavust avaliku teabe ja andmekaitse nõuetele. Juhime tähelepanu, et andmekogu asutatakse üldjuhul seadusest tuleneva ülesande täitmise lihtsustamiseks. Maakatastriseaduse kohaselt on maakatastri pidamise eesmärk registreerida kinnisasja piir ning maa- ja veealune ruumiline ulatus, väärtus, looduslik seisund ja kasutamist kajastav informatsioon katastris ning tagada selle informatsiooni kvaliteet, säilitamine ja avalikkusele kättesaadavus. Kuna loodav menetluskeskkond on osa maakatastrist, siis peab analüüside tegemise kohustus olema samuti kaetud maakatastri eesmärgiga. Palume seletuskirjas välja tuua, kuidas analüüside koostamine maakatastri pidamise eesmärgi alla mahub.</p> | <p><b>Arvestatud.</b> Ettepanekuga on arvestatud ja selgitus lisatud seletuskirja. <b>Analüüsi on võimalik teha maaregistri osaks oleva riigi kinnisvara ruumiandmete andmebaasi ehk KATRI loodavas menetluskeskkonnas, mille pidamine on reguleeritud järgmiselt. Maakatastriseaduse § 3 lg 5 sätestab mh, et katastripidamine reguleeritakse katastriüksuse moodustamise korraga. Katastriüksuse moodustamise korra § 38 reguleerib maaregistri koosseisu ja riigi kinnisvara ruumiandmete andmebaasi andmekooseisu (KATRI).</b> Vastavalt MaaKatS § 9 lg 3 võib katastripidaja vajaduse korral katastrisse kanda katastriüksuse kohta muid andmeid, sealhulgas katastriüksusel asuvate ehitiste andmed, ja moodustada andmebaase. Katastri pidamise eesmärk on registreerida kinnisasja piir ning maa- ja veeala ruumiline ulatus, väärtus, looduslik seisund ja kasutamist kajastav informatsioon katastris ning tagada selle informatsiooni kvaliteet, säilitamine ja avalikkusele kättesaadavus (MaaKatS § 1<sup>1</sup>). Riigi omandis oleva kinnisasja (nagu ka teiste omanike kinnisasjade) ruumiandmeid peetakse katastris ja selle informatsiooni kvaliteedi tagamiseks tuleb läbi viia ruumianalüüse kinnisasja väärtuse määramiseks.</p> |

|   |  |   |  |
|---|--|---|--|
| 5 |  | Maakatastri vastutav töötleja on MaRu, samas on pandud riigivara valitsejale eelnõuga kohustus koostada analüüsi maakatastri osaks oleva maaregistri osaks oleva riigi kinnisvara ruumiandmete andmebaasi juurde loodavas menetluskeskkonnas. Selle põhjal näib, et register on asutatud ka riigivara valitsejatele pandud kohustuste täitmise lihtsustamiseks. Sellisel juhul on ka riigivara valitsejad andmekogu kaasvastutavad töötlejad. Juhime tähelepanu, et seletuskirja kohaselt on menetluskeskkonna kasutamine võimalus, mitte kohustus. Palume seletuskiri ja eelnõu vastavusse viia. | <b>Mittearvestatud.</b> Selgitasime, et analüüsi teostamine on kohustus, aga selle analüüsi tegemise lihtsustamiseks on loomisel menetluskeskkond, mille kasutamine ei ole kohustus, vaid võimalus.  |
| 6 |  | Maakatastri seadusega seoses juhime tähelepanu, et ajakohastamist vajab ka maakatastri kui andmekogu regulatsioon, kuna seal töödeldakse ka isikuandmeid, kuid hetkel ei ole seaduse tasandil reguleeritud nt isikuandmete säilitamise tähtaeg  | <b>Arvestatud.</b> Ettepanek puudutab maakatastriseadust ja katastrit kui omandi ulatust kirjeldavat registrit ja ei ole seotud käesoleva määrusega, aga võtame ettepaneku andmekogu andmete töötlemise aluste täpsustamiseks seaduses arvesse. Täpsustused on plaanis esitada maakatastriseaduse muutmise eelnõuna käesoleval aastal. Riigivara analüüsimiseks isikuandmeid ei hoita ega koguta.  |
| 7 |  | Palume seletuskirjas välja tuua, millistest andmekogudest milliseid andmeid analüüsi koostamiseks kasutatakse või kus see reguleeritud on. Seletuskirja põhjal ei ole ka selge, kas andmekogudesse tehakse analüüsiks vajalike andmete saamiseks ühekordne päring või toimub pidev andmevahetus, mille puhul peaksid olema asjakohased andmekogud andmeandjatena ning neilt saadavad andmed menetluskeskkonda reguleerivas õigusaktis välja toodud.   | <b>Arvestatud.</b> Ettepanekuga on arvestatud ja selgitus lisatud seletuskirja. KATRI menetluskeskkond võimaldab koondada kinnisasja analüüsi jaoks vajaliku info erinevatest andmekogudest automaatselt. Nimetatud keskkond koosneb töölauast, mis sisaldab riigi kinnisasjade nimekirja ja võimaldab analüüsida maatükke nii ühe- kui mitme kaupa. Maaüksuse kohta kogutakse olulised andmed automaatselt erinevatest andmekogudest. Maaportfelli analüüsil on plaanis lähtuda avaandmetest, millest tulenevalt ei ole andmevahetusi õigusaktidega reguleeritud. Samuti ei töödelda selles isikuandmeid. Info, mis on võimalik tuua teistest infosüsteemidest, tuuakse läbi andmevahetusteenuse üle automaatselt. Päringu algatab menetluskeskkonnas menetleja vastavalt vajadusele. Analüüsi tulemusel valmib maaüksuse kohta koondhindang, mis kantakse automaatselt RKVRi. Seda analüüsi on võimalik teha ka menetluskeskkonda kasutamata, selle võimaldamiseks luuakse koos arendusega ka juhend, mis annab suunad, millisest andmekogust mida tuleb vaadata, et käsitsi analoogne analüüs teostada. |

|   |  |  |  |
|---|--|--|--|
| 8 |  | Seletuskirja viienda osa viimases lõigus „Määruse rakendamisega seotud kulud ning vajalikud tegevused“ on märgitud, et menetluskeskkonna loomiseks, andmekogude sidumiseks ning kaardirakenduse loomiseks on vaja kokku hinnanguliselt 390 000 eurot. Palume seletuskirjas märkida arenduskulude rahastamise allikas ja kas rahastamise kohta on tehtud otsus.   | <b>Arvestatud.</b> Info lisatud seletuskirja. 390 000 eurot oli hinnanguline, nüüdseks on arendusest välja jäetud eraldi kaardikihi loomine KOV-de jaoks. Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium eraldas 2026. aasta eelarves oma vahenditest 225 000 eurot menetluskeskkonna arendamiseks.   |
| 9 |  | Seletuskirja viienda osa viimases lõigus „Määruse rakendamisega seotud kulud ning vajalikud tegevused“ tuuakse välja, et arendatakse kaks uut komponenti: menetluskeskkond ning kaardirakendus. Mõlema puhul on olemuslikult tegu komponentidega, mida on riigis varasemalt arendatud, seega tuleb IT-arenduste planeerimisel vältida dubleerimist ning eelistada võimalusel olemasolevate lahenduste taaskasutamist. Näiteks kaardirakenduse loomisel saab kaaluda Maa- ja Ruumiameti geoportaali kasutamist. | <b>Mittearvestatud.</b> Selgitasime, et kaardirakenduse loomine KOV-de jaoks jääb hetkel arendusest välja. Menetluskeskkonna loomisel ei ole tegemist dubleerimisega, vaid pigem olemasolevate andmebaaside riskasutamise võimaldamisega. Eesti geoportaali eesmärk on reguleeritud ruumiandmete seadusega, mille kohaselt on tegu veebilehega, mis võimaldab internetikeskkonnas kesket juurdepääsu ruumiandmetele ja mõeldud ruumiandmete kättesaadavaks tegemiseks (vaatamiseks). Geoportaal ei sisalda menetluskeskkonda ega menetluseks vajalikku ruumiandmete töötlemise tehnilisi võimalusi. Samuti pole geoportaal ka riiklik register. Maakataster on riigi põhiregister, mille ülesandeks on kinnisomandi ulatuse andmete registreerimine ning menetluseks vajaliku ruumiandmete töötamise läbiviimine. MaaKatS § 2 lg 1 kehtestab, et katastri andmekogu koosneb maaregistrist koos katastrikaartidega ja katastriarhiivist. Sellest lähtuvalt on kaart vältimatu osa katastripidamisest. Lisaks on katastri pidamiseks juba välja arendatud maatoimingute platvorm, mis sisaldab kõiki katastrikaardi pidamiseks vajalike tehnilisi lahendusi, täpsemalt aadressil <a href="http://www.kataster.ee">www.kataster.ee</a> Samuti juhime tähelepanu, et MaaKatS § 1 <sup>1</sup> lg 2 alusel on katastriandmed aluseks ruumiandmeid sisaldavate infosüsteemide loomisel ja arendamisel. <a href="http://www.kataster.ee/">vt ka http://www.kataster.ee/</a> |

|    |  |   |
|----|--|---|
| 10 | <p>Eelnõu kohaselt peetakse arvestust riigi maareservi üle riigi kinnisvararegistris, mis on asutatud RVS paragrahv 95 alusel. Juhime tähelepanu, et RKVR seaduse tasandi regulatsioon vajab ajakohastamist. Kuna seaduse tasandi regulatsiooni kehtestamisega on andmekogu juba asutatud, siis tuleb RVS paragrahvis 95 lg 1 esimene lause sõnastada järgmiselt: Riigi kinnisvararegister (edaspidi <i>register</i>) on käesolevas seaduses sätestatud ülesannete täitmiseks peetav riigi infosüsteemi kuuluv andmekogu. Samuti tuleb RVS paragrahv 95 lõikest 3 välja jätta asutamise edasi delegeerimine, kuna seaduse tasandi regulatsiooni kehtestamisega on register juba asutatud. Lisaks sellele tuleb volitusnormis välja tuua õigusakt, seega tuleb RVS paragrahv 95 lg 3 sõnastada järgmiselt: (3) Registri põhimääruse kehtestab Vabariigi Valitsus määrusega.</p> | <p><b>Arvestatud.</b> RVS muutmine on töös ja Rahandusministeeriumile edastatud ettepanekud vaadatakse selle käigus üle. RVS VTK on esitatud kooskõlastamiseks 2026 aasta alguses. Eelnõu õiguslike muudatustega on töös, kuid mitteregulatiivselt lahendatakse mitmeid andmestike avaldamisega seotud küsimusi ka käesoleval aastal.</p> |
| 11 | <p>RVS paragrahv 95 lg 4 näeb ette registri vastutava töötleja, kelleks on RAM. Samas näeb lg 8 ette, et andmeandjad vastutavad registrisse sisestatud andmete õigsuse ja uuendamise eest. Juhime tähelepanu, et vastutus andmekogus sisalduvate andmete õigsuse eest lasub alati andmekogu vastutaval töötlejal. Palume läbi mõelda, kas registrit peetakse üksnes RAM-le seadusega pandud kohustuste täitmise lihtsustamiseks või ka andmeandjatele pandud kohustuse täitmise lihtsustamiseks. Viimasel juhul on andmeandjad kaasvastutavad töötlejad.</p>   | <p><b>Arvestatud.</b> RVS muutmine on töös ja Rahandusministeeriumile edastatud ettepanekud vaadatakse selle käigus üle.</p>  |
| 12 | <p>RVS paragrahv 95 lg 5 nähakse ette registri andmekoosseis. Juhime tähelepanu, et põhimääruse kohaselt sisaldab andmekoosseis ka isikuandmeid. Kuna isikuandmete töötlemine on põhiõiguste riive, siis tuleb töödeldavate isikuandmete kategooriad tuua välja seaduse tasandil. samuti ei ole selge, mida tähendab punktis 7 nimetatud muud õigusaktides ette nähtud andmed. Registri pidajal peab olema ülevaade enda andmekogus peetavatest andmetest ja nende koosseisust. Kuna registris töödeldakse ka isikuandmeid, tuleb seaduses ette näha ka isikuandmete säilitamise maksimaalne tähtaeg.</p>  | <p><b>Arvestatud.</b> RVS muutmine on töös ja Rahandusministeeriumile edastatud ettepanekud vaadatakse selle käigus üle.</p>  |

|    |            |  |  |
|----|------------|--|--|
| 13 |            | RVS paragrahv 95 lg 8 näeb ette, et andmeandja vastutab registrisse sisestatud andmete õigsuse ja uuendamise eest. Nagu eespool mainitud, siis vastutav töötleja vastutab andmekogus sisalduvate andmete õigsuse eest. Juhul kui andmeandjad ei ole kaasvastutavad töötlejad, siis tuleb säte sõnastada ümber näiteks järgnevalt: (8) Andmeandja vastutab registrisse sisestavate andmete õigsuse eest ning kohustub andmete muutumise korral andmed uuendama.   | <b>Arvestatud.</b> RVS muutmine on töös ja Rahandusministeeriumile edastatud ettepanekud vaadatakse selle käigus üle.  |
| 14 |            | RVS paragrahv 95 lg 11 näeb ette, et registri andmed on avalikud, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. Juhime tähelepanu, et kogu avalikke ülesandeid täites loodud ja saadud teave (avalik teave) on avalik, välja arvatud osas, mille suhtes on kehtestatud juurdepääsupiirang, seega kordab nimetatud säte avaliku teabe seaduse loogikat ja võib pigem tuua kaasa õigusselgusetust, kuna RVS on avaliku teabe seaduse suhtes eriseadus ning eriseaduses nähakse ette üksnes erisused üldseaduses sätestatust. Palume RVS paragrahv 95 lg 11 kehtetuks tunnistada.   | <b>Arvestatud.</b> RVS muutmine on töös ja Rahandusministeeriumile edastatud ettepanekud vaadatakse selle käigus üle.  |
| 15 | <b>KAM</b> | Kuna nii KATRI kui ka RKVR on avaliku kasutajaliidese kaudu juurdepääsetavad, võimaldab määruse eelnõus sätestatud analüüside ja uute andmete sisestamine laiale avalikkusele detailset ligipääsu riigivara teabele. Sellise andmete avalikustamise eesmärk ja proportsionaalsus vajavad täiendavat kaalumist. Avalik juurdepääs võib tekitada põhjendamatut survet riigivara võõrandamiseks või kasutuse muutmiseks ning mõjutada haldusotsuseid, sealhulgas strateegilise riigivara osas. Seetõttu tuleb määruse eelnõus täpsustada millises ulatuses ja vormis analüüside tulemused avalikustatakse ning kuidas välditakse haldusprotsesside ja strateegiliste otsuste avaliku surve alla sattumist. Kaitseministeerium on teinud Rahandusministeeriumile ettepaneku kaaluda RKVRi muutmist piiratud ligipääsuga andmekoguks, arvestades vajadust mitte avalikustada Kaitseministeeriumi valitsemisala asutuste kasutuses olevate kinnisasjade täielikku loetelu, sealhulgas vara, mis on antud ajutiselt kasutada teistele valitsejatele või eraisikule. | <b>Arvestatud.</b> Ettepanekuga on arvestatud ja selgitus lisatud seletuskirja. Analüüsid on kättesaadavad ainult suunatud teenuse kasutajatele ning avalikkusele on kättesaadavad vaid RKVR-s kajastatav analüüsi koondhinnang, mis sisaldab valitsemise eesmärki, valitsemise eesmärgi põhjust (kriteerium, mille alusel sai selle eesmärgi), säilitamise tähtaeg (määratud aeg, tähtajatult, perspektiivne, mittevajalik), kinnisasja kasutusvõimalus (tasuline kasutus, majandustulu, muu kasutus, potentsiaalne müük) ja analüüsi teostamise kuupäev. RVS muutmine on töös ja esitatud ettepanekud vaadatakse selle käigus üle. |

|    |   |   |
|----|---|---|
| 16 | <p>Määruse eelnõust ei selgu koostatavate maareservi analüüsides täpne sisu ega vorm. Kuigi seletuskiri viitab tulevikus KATRI keskkonnas toimuvatele automaatsetele andmevahetustele ja „koondhinnangu“ süsteemile, puudub regulatsioon üleminekuperioodiks. Ei ole selge, millises vormis tuleb analüüs esitada seni, kuni tehniline lahendus ei ole kasutatav (kas tegemist on eraldiseisva dokumendiga või on selleks ette nähtud mõni muu formaat). Selline ebaselgus võib takistada analüüsides õigeaegset koostamist ning suurendada halduskoormust riigivara valitsejate jaoks. Palume määruse eelnõus või seletuskirjas täpsustada, millisel kujul analüüs esitatakse kuni automaatse lahenduse rakendumiseni.</p> | <p><b>Mittearvestatud.</b> Selgitasime, et plaanis on saada menetluskeskkond valmis nii ruttu kui võimalik, et oleks piisavalt aega selle kaudu kinnisasju analüüsida, et üleminekuperioodi ei peaks rakendama. Kui analüüsi ei tehta KATRI menetluskeskkonnas, on võimalik see teha käsitsi. Et käsitsi tehtud analüüs arvestaks kõiki samu asjaolusid, mida menetluskeskkond automaatselt arvesse võtab, koostatakse eraldi analüüsi juhend. Juhendis tuuakse välja kõik olulised punktid, mida automaatanalüüs käsitleb. Seejärel tuleb määruses ette nähtud andmed RKVR-is käsitsi täita.</p> |
| 17 | <p>Määruse eelnõu § 2 lg 1 ja § 5 kohaselt peab riigivara valitseja ühe aasta jooksul analüüsima kõiki oma valitsemisel olevaid kinnisasju. Kaitseministeeriumi valitsemisalas on selline kohustus ebaproportsionaalne ja põhjendamatu, kuna reservina säilitamise eesmärgil olevaid kinnisasju sisuliselt ei ole. Seisuga 20.01.2026 on vastava eesmärgiga riigi kinnisvararegistris kaks kinnisasja, mis on määratud formaalselt ega kajasta tegelikku kasutust. Selline regulatsioon tekitab ulatusliku halduskoormuse ilma sisulise lisandväärtuseta</p>  | <p><b>Mittearvestatud.</b> Selgitasime, et mõte on selles, et määruse jõustumisel teeb asutus tema valitsemisel olevate kinnisasjade kohta analüüsi esimest korda viie aasta jooksul, et valitsemise eesmärk oleks ajakohane. Edasine analüüsi kohustus puudutab vaid neid kinnisasju, mis saavad valitsemise eesmärgiks "reservina säilitamine". Tähtajatult säilitatava kinnisasja puhul otsustab analüüsimise sageduse riigivara valitseja.</p>  |
| 18 | <p>Seletuskirja kohaselt annab KATRI tehniline analüüs kinnisasjale hinnangu (vajalik, perspektiivselt vajalik, mittevajalik) ning koondhinnang kantakse automaatselt RKVRi. Sellest tulenevalt palume määruse eelnõus täiendavalt reguleerida: • analüüsi tulemuse siduvus ja kohustuslikkus otsustamisel; • riigivara valitseja õigus analüüsi tulemust korrigeerida enne selle RKVRi kandmist; • kuidas arvestatakse planeeringuid, arengukavasid ja muid valitsemisala-spetsiifilisi dokumente; • kuidas toimida olukorras, kus KATRI tehniline analüüs ja valitsemisala hinnang on vastuolus.</p>  | <p><b>Arvestatud.</b> Ettepanekuga on arvestatud ja selgitus lisatud seletuskirja. Määruses märgitud KATRI menetluskeskkonnas tehtav analüüs on abivahend, et hinnata erinevates registrites olevaid alusandmeid kinnisasja kohta kogumis ja tervikuna. Analüüs annab eelhinnangu, mis on toeks riigivara valitsejale kinnisasja suhtes otsuste tegemisel. Analüüs ei sunni riigivara valitsejat ühekski otsuseks.</p>  |

|    |            |   |   |
|----|------------|---|---|
| 19 |            | <p>Määruse eelnõu kohaselt järgneb kinnisasja „mittevajalikuks“ määramisele kohustuslik võõrandamisanalüüs. Selline lähenemine ei ole kooskõlas RVSis sätestatud menetlusloogikaga, mille kohaselt tuleb esmalt selgitada teiste riigivara valitsejate huvi ning võimalus vara üleandmiseks (RVS § 96), ning alles seejärel kaaluda võõrandamist. Palume määruse eelnõus täpsustada „mittevajalikuks“ määramise sisu ja sellele järgnevad menetlustoimingud viisil, mis on täielikult kooskõlas RVS-i menetlusjärjestusega ning väldiks põhjendamatu lisamenetlust ja ressursikulu.</p> | <p><b>Arvestatud.</b> Ettepanekuga on arvestatud ja selgitus lisatud seletuskirja. Kui analüüsi käigus on selgunud, et kinnisasi ei vasta ühelegi olulisele säilitamise kriteeriumile (§ 1 lg 2 punktid 1-11) ja on seega osutunud riigile mittevajalikuks, siis analüüsib riigivara valitseja täiendavalt kinnisasja parima kasutamise võimalusi ning annab analüüsi käigus hinnangu, kas ja millal on kinnisasi otstarbekas võõrandada. Kui selgub, et kinnisasi on otstarbekas võõrandada tulevikus, kuulub kinnisasi mittevajaliku maareservi hulka ja määratletakse § 1 lõike 2 kohaselt kinnisasjana, mis on otstarbekas võõrandada tulevikus ja kinnisasja kasutusvõimaluseks märgitakse määruse § 2 lõike 6 punkti 4 järgi potentsiaalne müük. Antud juhul ei ole tegemist RVS § 96 alusel sätestatud kinnisasja vajalikkuse väljaselgitamise menetlusega. RVS nimetatud menetlus seisneb üksnes huvi tuvastamises – registris algatatakse menetlus ja saadetakse huvi tuvastamise teade, et selgitada, kas teised vara valitsejad võivad kinnisasjast huvitatud olla. Selle menetluse raames täiendavat analüüsi ei tehta, sest põhjalikum hinnang kinnisasja vajalikkusele tehakse juba eelnevalt. Seega on tegemist kahe erineva menetlusega: esimeses tehakse sisuline ja põhjalik analüüs kinnisasja vajalikkuse kohta, teises aga piirduakse vaid huvitatud isikute väljaselgitamisega.</p> |
| 20 | <b>RAM</b> | <p>RVS § 10 lõike 8 sätestab muu hulgas, et riigi maareservina säilitatakse maa, millel on /---/ tulu saamise potentsiaal. Segadust tekitab asjaolu, millisel juhul on tegemist maareservi kuuluvate kinnisasjadega, mille kasutusest võib riik tulu teenida (RVS § 10 lg 1 p 4 ja lg 8, määruse § 1 lg 2 p 9) ning millisel juhul tegemist sellise riigi kinnisasjaga, mida valitsetakse tulu saamise eesmärgil RVS § 10 lõike 1 punkti 3 alusel, seetõttu teeme ettepaneku see erisus antud määruses selgelt välja tuua.</p>  | <p><b>Arvestatud.</b> Ettepanekuga on arvestatud ja selgitus lisatud seletuskirja. Tulu saamine ei saa olla kinnisasja puhul valitsemise peamine eesmärk. RVS-i kontekstis on riigimaa vaatest tegu pigem erandliku olukorraga. Valitsemise eesmärki - tulu saamine, on kasutatud äriühingutes osaluse omamise eesmärgi määramiseks, mistõttu äriühingu puhul on osaluse valitsemisel reeglina eesmärgiks tulu saamine. Tulu teenimine, olgu siis lühi- või pikaajaline, ei ole välistatud ühegi valitsemise eesmärgi puhul.</p>  |



|    |            |  |  |
|----|------------|--|--|
| 21 |            | RVS § 10 lg 3 kohaselt omandab riik vara õigusakti ja tehingu alusel, kui see on vajalik RVS § 10 lõikes 1 nimetatud eesmärgil või kui riigile vara omandamise kohustus tuleneb seadustest Ettepanek muuta määruse § 2 lõiget 7 nii, et esmane analüüs tehakse kohe pärast kinnisasja omandamist (kui vara omandamisele ei eelnenud sellist analüüsi) ning juba riigi omandis olevate kinnisasjade puhul viie aasta jooksul määruse jõustumisest.  | <b>Arvestatud.</b> Esmane analüüs tehakse kohe pärast kinnisasja omandamist ja kaotame ära viie aastase analüüsi kohustuse, kuid täpsustame normi sõnastust viisil, mille kohaselt tuleb analüüs läbi viia mistahes juhul, kui kinnisasjaga kavandatakse toiminguid. Näiteks kui esitatakse kinnisasja kasutamiseks või võõrandamiseks taotlus ning puuduvad muud asjaolud, mis seda ilmselgelt välistaks. Samuti tuleb analüüs teha kui kinnisasja eesmärk muutub või langeb ära ehk igal juhul, kui kinnisasjaga tehakse või plaanitakse mistahes toimingud. Muudetud sõnastust eelnõus. |
| 22 | <b>REM</b> | Märgime, et KOVi huvid võivad tuleneda ka teistest KOVi haldus- või õigusaktidest, näiteks KOV arengukava, valdkondlik arengukava, KOVi hallatava asutuse arengukava (sh haridusasutused). Eelnõu § 3 ei määratle selgelt ja üheselt, kas ja kuidas KOVide huvid välja selgitatakse, kui teave ei ole leitav andmekogudest ning kuidas sellisel juhul andmeid kogutakse ja analüüsitakse. Ebaselgeks jääb kas ja millises etapis peab riigivara valitseja KOViga konsulteerima, kas huvide väljaselgitamine toimub KOVi aktiivse algatuse või riigi kohustusliku päringu kaudu, mis kujul ja millise tähtaja jooksul KOV oma huvi esitab. Samuti, kes hindab eelnõu § 3 lõike 1 teises lauses nimetatud vajaduse olemasolu? Norm jätab menetlusliku poole reguleerimata ja liiga avara tõlgendusruumi. Eelnõu seletuskiri ei asenda normi ega loo KOVile õiguslikult siduvat menetlusõigust. Leiame, et õigusselguse suurendamiseks on põhjendatud ja vajalik §-i 3 täiendamine. | <b>Mittearvestatud.</b> Selgitasime, et KOVi huvid, mis ei ole teada analüüsi teostajale analüüsi tegemise ajal, selgitatakse igal juhul välja riigivaraseaduse § 96 kohases kinnisasja vajalikkuse väljaselgitamise menetluses, mille kohaselt enne kinnisasja võõrandamist või kasutamiseks andmist selgitatakse välja kinnisasja vajalikkus kõigile õigustatud isikutele.   |

|    |   |   |
|----|---|---|
| 23 | <p>Eelnõu ei sisalda normatiivset kriteeriumi olukordadeks, kus esinevad üheaegselt nii riigi kui ka KOVi huvid. Puudub kriteerium, mille alusel riigi ja KOVi huvide konkureerimisel konflikt lahendada. Sellise kriteeriumi puudumisel võib praktikas tekkida olukordi, kus omavalitsuslike ülesannete täitmiseks vajalik maa jääb KOVile kättesaamatuks. Riigimaa kasutamise ja maareservi otsustusõigus on lõppastmes riigivara valitsejal, mistõttu võib praktikas riigi strateegiline huvi prevaleerida kohaliku huvi üle. Riigi strateegilise huvi prevaleerimine ei ole iseenesest õigusvastane ning teatud valdkondades (nt julgeolek, põhivõrgud) võib see olla ka õiguspoliitiliselt põhjendatud, kuid kohaliku arengu seisukohalt olulised maa-alad võivad seetõttu jääda KOVile kättesaamatuks. Kui riigi huvi piirdub kinnisasja võõrandamisest saadava tuluga ning kohaliku omavalitsuse huvi seisneb kinnisasja kasutamises seadusest tuleneva omavalitsusliku ülesande täitmiseks, tuleks eelistada kohaliku omavalitsuse huvi kui otseselt ja püsivalt avalikku huvi teenivat eesmärki. Kohaliku omavalitsuse ülesanded (nt haridus, sotsiaalhoolekanne) tulenevad seadusest ja nende täitmine on avaliku võimu kohustus, mitte valikuline tegevus.</p> | <p><b>Mittearvestatud.</b> Selgitasime, et RVS § 29 lg 1 punktis 1 ja lõikes 2 on sätestatud põhimõte, et riigimaadel lahendatakse kõigepealt riigi vajadused ja kui kinnisasja ei ole riigi vajadusteks vaja, siis on võimalik maad kasutada KOV vajadusteks. KOV vajadusi alati kaalutakse ning KOV-le seadusega pandud vajadusteks leiavad riik ja KOV koostöös vajalikud lahendused.</p>                                  |
| 24 | <p>Eelnõu § 1 lõike 2 punktis 11 muu kinnisasja maareservis säilitamiseks toodud viide RVS § 10 lõikele 7<sup>1</sup> on ekslik (viidatud säte puudub). Ka nimetatud punkti kohta antud selgitused seletuskirjas ei anna selgust, mida või milliseid olukordi on § 1 lõike 2 punkti 11 alusel ette nähtud. Palume vale viide parandada ja anda eelnõu § 1 lõike 2 punkti 11 kohta seletuskirjas põhjalikumad selgitused ja tuua asjakohaseid näiteid. Samuti märgime, et selline üldsõnaline säte annab riigivara valitsejale väga laialdase kaalutusõiguse, võimaldades praktiliselt iga kinnisasja maareservis säilitada juhul, kui valitseja seda vajalikuks peab. See võib oluliselt vähendada eelnevate loetelupunktide kitsendavat mõju ja muuta need sisuliselt teisejärguliseks.</p>  | <p><b>Mittearvestatud.</b> Selgitasime, et RVS § 10 lõikele 7-<sup>1</sup> on tegemist loodava normiga, mille soovime enne määruse kehtestamist RVS-s sätestada. Kui ei saa lõiget 7-1 kehtestada, siis me määrukses sellele ei viita. Määruse § 1 lõike 2 punkt 11 ongi mõeldud riigivara valitsejatel tekkivateks uuteks vajadusteks, kus maa säilitamise vajadus tekib, kuid ta ei ole eelnevates punktides loetletud.</p> |

|    |  |   |
|----|--|---|
| 25 | <p>Eelnõu § 1 lõike 2 punktides 2 ja 6 on määratud maareservi moodustavad kinnisasjad ehk punktis 2 kinnisasi, mis on vajalik avalikuks kasutamiseks või punktis 6 kinnisasi, mis võib olla vajalik riigile sellise tegevuse või arenduse elluviimiseks, milleks on avalik huvi. Soovime selguse mõttes teada, kas § 1 lõike 2 maareservi alla loetakse ka kinnisajad, mis on seotud riigikohustuste täitmisega, aga ei ole määratud siseriiklike õigusaktidega ja avaliku huviga. Palume loetelu sellise pilguga üle vaadata, sest riigi osad kohustused ei tulene riigisisestest õigusaktidest, kuid tegevused on riigile kohustuslikud, nagu looduse taastamise kava ja kliimaeesmärkide täitmine. Seetõttu on mõistlik ka määruses nende eesmärkide täitmisega arvestada. Avalik huvi ei pruugi alati seda katta, mistõttu tulevaste vaidluste vältimiseks ja ärahoidmiseks võiks olla markeeritud, et maareservi loetelus peaks olema kinnisasi, mis on riigile pandud eesmärkide täitmiseks.</p> | <p><b>Arvestatud.</b> Täiendasime paragrahvi 1 lõike 2 punkt 6, mis nimetab kinnisaja, mis võib olla riigile vajalik mõne olulise tegevuse või arenduse elluviimiseks, sealhulgas riigi poolt võetud kohustuste täitmiseks.</p>   |
| 26 | <p>Eelnõu § 1 lõike 2 punkti 9 kohta antud selgitused seletuskirjas ei ole kooskõlas eelnõuga ehk sisu avamine üksnes kasutusvalduses oleva maa regulatsiooni kaudu ei ole piisav. Asjakohane oleks seletuskirjas teemat avada konkreetsete näidete abil.</p>  | <p><b>Arvestatud.</b> Täiendasime eelnõu ja seletuskirja. Punkti 9 eesmärk on eristada olulise osa riigivara lähtuvalt selle kasutusse andmise eriregulatsioonist, mis tuleneb maareformi seadusest. Pikaajalise tulu teenimise ja väärimise võimalusega kinnisasjad on punktis 8, mille üheks osaks on sh mistahes tootmise ja ettevõtluse edendamine.</p> |
| 27 | <p>Eelnõu § 2 lõike 1 sõnastus on keeleliselt keeruline ja seetõttu raskesti mõistetav, kuna ühte lausesse on toodud kolm erinevat viidet. Palume sätet korrigeerida.</p>  | <p><b>Arvestatud.</b> Korrigeerisime normi sõnastust.</p>   |
| 28 | <p>Seletuskirja 5. osas „Määruse rakendamisega seotud kulud ning vajalikud tegevused“ on märgitud, et maareservi analüüsimist võimaldava menetluskeskkonna loomiseks, andmekogudega sidumiseks ning kaardirakenduse loomiseks on vaja kokku hinnanguliselt 390 000 eurot. HÕNTE § 47 lõike 1 kohaselt tuleb lisaks kulude ulatusele esitada ka nende katmise allikad. Hetkel puudub seletuskirjas selgitus selle kohta, kas nimetatud vahendid on ministrium eelarves olemas.</p>  | <p><b>Arvestatud.</b> Ettepanekuga on arvestatud ja selgitus lisatud seletuskirja. Hetkel on vajadused täpsustunud ja kaardirakendus jäetakse arendusest välja. Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium eraldas 2026. aasta eelarves oma vahenditest KEMITile 225 000 eurot menetluskeskkonna arendamiseks.</p>   |

|    |             |  |  |
|----|-------------|--|--|
| 29 |             | EISis ega esitluskirjas ei ole märgitud, et eelnõu oleks saadetud kooskõlastamiseks Eesti Linnade ja Valdade Liidule ( <i>ELVL</i> ). Kuna eelnõu puudutab ka KOVe, siis tuleb eelnõu saata ELVLile kooskõlastamiseks. Vabariigi Valitsuse reglemendi § 6 lg 1 järgi kooskõlastatakse eelnõu, mis puudutab kohaliku omavalitsuse üksuse õigusi, kohustusi ja ülesandeid või kohaliku elu korraldust, üleriigilise kohaliku omavalitsuse üksuste liiduga.   | <b>Arvestatud.</b> Edastasime määruse eelnõu kooskõlastamiseks ka ELVL-le.   |
| 30 | <b>TRAM</b> | Määruse kohaselt tuleb esmane ülevaade ja analüüs teha valitsemisel olevate maatükkide osas määruse kehtima hakkamisest viie aasta jooksul. Kuivõrd seletuskirja kohaselt omab analüüsi teostamisel olulist tähendust menetluskeskkond KATRI, mis on alles valmimisel, seega palume kaaluda esmase läbivaatamise tähtaeg siduda KATRI valmimisega.   | <b>Mittearvestatud.</b> Selgitasime, et menetluskeskkonna arenduseks on vahendid eraldatud ja arenduse tegemine on tööplaani võetud ja ärianalüüs valmimas. Seetõttu peame viie aasta pikkust perioodi alates määruse jõustumiseks piisavaks, mille jooksul on võimalik vajalikud arendused teostada ja juhendid selle kasutamiseks luua.  |
| 31 |             | Lisaks juhime tähelepanu, et Transpordiameti valitsemisel volitatud asutusena on maatükke, mis on vaid osaliselt vajalikud riigi ülesannete täitmiseks, nt on projektlahendus muutunud või vmt ning ülejäänud osas oleks võimalik arvata maa maareservi. Kuivõrd määrusest ega seletuskirjast ei selgu, kuidas sellisel puhul see fikseerida, siis palume sellised võimalused võimalikes registrites ette näha ja läbi mõelda, sh kui on vajalik maakorraldustoiming, siis kes ja millal seda teeb ning kuidas leitakse rahastusvõimalus.  | <b>Arvestatud.</b> Selgitasime, et ühel riigi kinnisasjal saab olla üks eesmärki. Kui kinnisasi on kasvõi osaliselt vaja hoida TRAM valitsemisel, siis säilitatakse see samal eesmärgil niikaua, kui vaja riigi ülesanneteks ja kui toimub maakorraldus ja tekivad uued maaüksused, siis saab valitsemise eesmärgi tekkivatel maaüksustel uuesti üle vaadata.  |
| 32 | <b>RMK</b>  | Määruse eelnõu seletuskirja kohaselt käsitletakse eelnõus riigi maid „riigi maareservina“ RVS § 10 lõike 1 punkti 4 tähenduses kui nimetatud riigivara valitsemise eesmärki. Seejuures tunnistatakse samas, et „laiemas tähenduses on kogu riigile kuuluv maaportfell maareserv“. RMK hinnangul põhjustab selline käsitus olulise mõistete ja eesmärkide segunemise: ühelt poolt kasutatakse „riigi maareservi“ laiemas, strateegilises tähenduses (riigile olulised maad, mida üldjuhul ei võõrandata), teisalt samastatakse see RVS § 10 lg 1 p-s 4 sätestatud konkreetse valitsemise eesmärgiga „reservina säilitamine“. RVS süsteemist ei tulene, et kogu riigile strateegiliselt oluline maa peaks olema valitsetud reservina säilitamise eesmärgil. Vastupidi – RVS § 10 lg 1 eeldab nelja | <b>Osaliselt arvestatud.</b> Selgitasime, et kogu riigi maaportfell on strateegiline maareserv, mida kasutatakse ja valitsetakse riigivaraseadusest tulenevatel eesmärkidel. Antud määruse kontekstis ja mõistes on „maareserv“ kinnisasjad RVS § 10 lõike 1 punkti 4 tähenduses ehk maareserv on riigi omandisse jäetud maa, mis kuulub pikaajaliselt või alaliselt riigi omandis säilitamisele. Varalt võib teenida tulu, kuid pikaajaline eesmärk sellest ei muutu. Teisalt jääb iga riigivara valitseja enda otsustada, millise ühest nelja valitsemise eesmärgi alla, tema maa liigitub. Oluline on, et iga valitseja maaportfell oleks ajakohane ja analüüsitud. |

|    |  |  |  |
|----|--|--|--|
|    |  | eristatava valitsemise eesmärgi paralleelset ja sisuliselt erinevat kohaldamist.   |  |
| 33 |  | Määruse § 1 lõikes 2 sätestatud „vajaliku maareservi“ tunnuste loetelu on äärmiselt lai ning hõlmab muu hulgas: loodusväärtusega maad (§ 1 lg 2 p 1), avalikuks kasutamiseks vajalikud alad (§ 1 lg 2 p 2), metsamaad, sh majandatavad riigimetsad (§ 1 lg 2 p 3), põllumajandusmaad (§ 1 lg 2 p 4), arendus- ja tootmismaad (§ 1 lg 2 p-d 8 ja 10), kinnisasjad, millelt riik saab pikaajalist tulu (§ 1 lg 2 p 9). Sellise loetelu kohaldamisel kuuluks sisuliselt enamik riigimaast automaatselt maareservi ning sellele tuleks määrata RVS § 10 lg 1 p 4 kohane valitsemise eesmärk. See viib olukorrani, kus RVS § 10 lg 1 punktides 1–3 nimetatud eesmärgid (riigivõimu teostamine, avalik eesmärk, tulu saamine) kaotavad iseseisva tähenduse ning taanduvad reservina säilitamise alameesmärkideks. RMK hinnangul ei saa see olla ei RVS § 10 ega eelnõu eesmärk.  | <b>Osaliselt arvestatud.</b> Selgitasime, et maareserv on riigi omandisse jäetud maa, mis kuulub pikaajaliselt või alaliselt riigi omandis säilitamisele. Varalt võib teenida tulu, kuid pikaajaline eesmärk sellest ei muutu. 26.03.2026 nõupidamisel selgitasime, et riigi maapoliitika põhimõtete kohaselt hoitakse riigi metsamaad riigi omandis Eesti riigis keskkonna stabiilse seisundi, metsa kui ökosüsteemi ja riigile olulise väärtuse säilitamiseks ning metsa mitmekülgse kasutamise ja jätkusuutliku majandamise tagamiseks, selleks on sätestatud metsa hoidmine riigiomandis nii Vabariigi Valitsuses kinnitatud maareservi säilitamise põhimõtete kui metsaseaduse § 5 järgi. Metsaseaduse kohaselt peab riigimetsamaa pindala moodustama vähemalt 20 protsenti Eesti Vabariigi maismaa pindalast. RMK kui riigimetsamaa haldaja eesmärk on riigimetsa majandada selliselt, et sellest tulu teenida, kuid riigile tervikuna on eesmärk metsa strateegilise reservina säilitada kõiki eelnimetatud vajadusi komplekselt silmas pidades. Tulu teenimine on võimalik vaid juhul, kui metsa kui ressurss on pikaajaliselt alles, heas seisundis ja hästi (jätkusuutlikult) majandatud. Riigivara valitsemise eesmärk iseenesest ei kohusta ega keela riigivara valitsejal ega volitatud asutusel teha riigivaraga otsuseid ja toiminguid, neid tuleks endiselt teha kõiki asjaolusid ja otstarbekust kaaludes, vajadusi hinnates. Valitsemise eesmärk ja selle ajakohastamiseks läbiviidav automatiseeritud analüüs on üksnes abivahend riigivarast ajakohase ja asjaolusid koondava pildi saamiseks, et tarku otsuseid teha ja oma maaportfelli ajakohast ja paremat ülevaadet omada. Igal riigivara valitsejal on õigus otsustada, millist ühte neljast valitsemise eesmärgist ta oma vara kohta märgib. Oluline on, et see oleks ajakohane ja analüüsitud. |
| 34 |  | Seletuskirjas (nt lk 14–15) on selgesõnaliselt märgitud, et määruse vastuvõtmine mõjutab tõenäoliselt enim RMKd, kuna seni on RMK majandatavad metsamaad RKVRis valdavalt määratud tulu saamise eesmärgiga ning määrus eeldab nende käsitlemist reservina säilitamisena. RMK ei nõustu sellise lähenemisega järgmistel põhjustel: RMK valduses olevad maad on aktiivses ja sihipärases kasutuses – neid majandatakse, kasutatakse avalikuks otstarbeks või riigivõimu teostamiseks; Tegemist ei ole varaga, mille tulevane kasutus on määratlemata või selgub alles tulevikus, mis on reservina säilitamise valitsemise eesmärgi keskne tunnus; Asjaolu, et riik soovib teatud maad pikaajaliselt enda omandis hoida, ei muuda seda automaatselt reservvaraks RVS § 10 lg 1 p 4 tähenduses. RMK maad kuuluvad kahtlemata riigi maareservi strateegilises mõttes, kuid neid ei ole võimalik ega põhjendatud käsitleda reservvarana RVS § 10 lg 1 p 4 alusel |  |

|    |   |  |
|----|---|--|
| 35 | <p>Määruse §-d 2 ja 3 näevad ette ulatusliku kinnisasjade analüüsi kohustuse ning selle läbiviimise KATRI menetluskeskkonnas koos tulemuste kajastamisega RKVRis. RMK hinnangul: ei arvesta eelnõu RMK maa kasutuse eripäraga (suurte metsamassiivide majandamine eraldiste, mitte katastriüksuste kaupa); dubleerib kavandatav analüüs sisuliselt RVS § 96 kohast kinnisasja vajalikkuse tuvastamise menetlust, loob paralleelse infosüsteemi, mille andmete ajakohasena hoidmine eeldab täiendavat haldusressurssi, kuid ei anna sisulist lisaväärtust. Praktika näitab, et juhul kui mõnel teisel valitsejal või riigil tervikuna tekib tegelik vajadus RMK maa järele, lahendatakse see otse valitsejate vahel sõltumata RKVRis või muus keskkonnas määratud eesmärkidest või hinnangutest.</p> | <p><b>Mittearvestatud.</b> Selgitasime, et riigi maareservi analüüs on oluline ajakohase ja täpsema info saamiseks oma valitsemisel maa kasutusvõimaluste ja väärtuse kohta ning otstarbekate otsuste tegemiseks. Arvestades, et analüüsi tehakse selleks loodavas keskkonnas automatiseeritult, mitte käsitsi, siis on analüüsi tulemusel saadav lisandväärtus oluliselt suurem, kui analüüsile kuluv ressurss. Antud juhul ei dubleerita RVS § 96 alusel sätestatud kinnisasja vajalikkuse väljaselgitamise menetlust. RVS nimetatud menetlus seisneb üksnes huvi tuvastamises – registris algatatakse menetlus ja saadetakse huvi tuvastamise teade, et selgitada, kas teised vara valitsejad võivad kinnisasjast huvitatud olla. Selle menetluse raames täiendavat analüüsi ei tehta, sest põhjalikum hinnang kinnisasja vajalikkusele tehakse juba eelnevalt. Seega on tegemist kahe erineva menetlusega: esimeses tehakse sisuline ja põhjalik analüüs kinnisasja vajalikkuse kohta, teises aga piirdatakse vaid huvitatud isikute väljaselgitamisega.</p> |
| 36 | <p>Määruse § 2 lõike 5 kohaselt märgitakse reservina säilitatava kinnisasja puhul RKVRis kasutusvõimalus (tasuline kasutus, majandustulu, muu kasutus, potentsiaalne müük). RMK juhib tähelepanu, et: RMK valduses olevate maade puhul on sageli korraga kasutusel kõik nimetatud kasutusviisid, nende kasutus määratletakse sisuliselt majandamisotsustega, mitte kinnisasja tasandil tehtava abstraktse analüüsiga. Seega ei ole RMK maade puhul kasutusvõimaluste eraldi määratlemine reservvara raamistikus sisuliselt rakendatav.</p>  | <p><b>Osaliselt arvestatud.</b> Selgitasime, et määruses on RMK jaoks sisse toodud alajaotus: majandustulu, mis märgitakse, kui kinnisasja säilitatakse ja majandamisest teenitakse riigile tulu. Näiteks valitseja või volitatud asutus ise majandab kinnisasja tulu saamise eesmärgil. Sellise kasutuseesmärgiga näemegi, et on suurem osa RMK majandatavast riigimetsast. Kui on mitu kasutusvõimalust, siis arenduse käigus saab mõelda, kas otstarbekam on määrata peamine või teha võimalus mitme kasutusvõimaluse määramiseks.</p>  |

|    |   |  |
|----|---|--|
| 37 | <p>RMK peab vajalikuks, et määruse kohaldamisalast jäetaks välja aktiivses kasutuses olevad RMK maad, millele on võimalik määrata ja millele ongi sisuliselt määratud RVS § 10 lg 1 punktides 1–3 nimetatud valitsemise eesmärgid; või täpsustataks eelnõu sõnastust selliselt, et reservina säilitamise valitsemise eesmärki ei kohaldataks automaatselt maadele, mis on riigivõimu teostamise, avaliku eesmärgi või tulu saamise eesmärgil püsivas kasutuses.</p> | <p><b>Mittearvestatud.</b> Selgitasime, et kui aktiivses kasutuses maad on ilma analüüsitagi teada, et milline valitsemiseesmärk peab olema, siis andmete alusel ja nimekirjade põhjal on võimalik teha masskanne RKVRis. Riigivaraseaduses ja selle seletuskirjades ei ole valitsemise eesmärgid ammendavalt lahti kirjutatud. Kuigi kõnealune määrus tulenevalt oma volitusnormist ei saa kõiki valitsemise eesmärke selgitada, toome välja valitsemise eesmärkide kohta koostatud kirjelduse.</p> <p>RVS § 10 lõike 1 järgi võib riigivara valitsemise eesmärk olla:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Riigivõimu teostamine – määratakse juhul, kui kinnisasja kasutatakse peamiselt seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks. Siia kuuluvad näiteks ametiasutuste hooned, riigikaitse objektid, riigiteed ja raudteed.</li> <li>2. Muul riigivara valitseja poolt määratud ja seadusest tulenev avalik eesmärk – määratakse juhul, kui vara säilitamise vajadus tuleneb avalikust huvist, kuid ei ole otseselt seotud asutuse põhitegevusega. Näiteks avalikud veekogud, mille avalik kasutus peab olema tagatud. Samuti looduskaitsealune maa, mille kaitsekord ei võimalda kinnisasja eraomandisse võõrandada ega ka kasutusse anda.</li> <li>3. Tulu saamine – määratakse siis, kui vara kasutamise peamine eesmärk on tulu teenimine. Riigimaa puhul on see pigem erandlik. Praktikas on seda eesmärki kasutatud eelkõige äriühingutes osaluste valitsemisel. (Tulu saamise valitsemise eesmärki on kasutatud äriühingutes osaluse omamise eesmärgi määramiseks, mistõttu äriühingu puhul on osaluse valitsemisel reeglina eesmärgiks tulu saamine. Tulu teenimine, olgu siis lühi- või pikaajaline, ei ole välistatud ühegi valitsemise eesmärgi puhul).</li> <li>4. Reservina säilitamine – määratakse maale, mis on jäetud riigi omandisse pikaajaliseks või alaliseks säilitamiseks. Varalt võib teenida tulu, kuid see ei muuda vara pikaajalist ja peamist eesmärki.</li> </ol> |
|----|---|--|

|    |             |  |   |
|----|-------------|--|---|
| 38 |             | <p>Täiendavalt palume muuta § 1 lg 2 p 3 järgmiselt: „kinnisasi, mis on metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses metsamaa, millel on riigile oluline majanduslik väärtus või mille riigi omandis säilitamiseks on suur avalik huvi või mis on vajalik asendusmetsastamiseks või ökoloogilise mitmekesisuse säilitamiseks“. Metsaseadus sätestab juba ise väga selged ja rangelt järgitavad piirid, põhimõtted ja nõuded metsaga tegutsemiseks, sh selle loodussäästvaks majandamiseks, kaitse- ja kasutusrežiimideks, lubatud tegevusteks, majandamisviisideks ning metsamaa kaitse tagamiseks. Seadus kehtestab nii ökoloogilised, majanduslikud kui ka sotsiaalsed raamid ning reguleerib detailselt, kuidas riigimetsa tuleb hoida ja kasutada. Seetõttu ei ole vajalik ega põhjendatud neid põhimõtteid määruse tasandil kordama hakata ega anda neile sisu, mis ületab metsaseaduse regulatiivse ulatuse, mistõttu palume nimetatud tekstiosa välja jätta.</p> | <p><b>Arvestatud.</b> Määruse sõnastatud § 1 lg 2 p 3 järgmiselt: kinnisasi, mis sisaldab metsamaad ja millel on riigile oluline majanduslik väärtus või mille riigi omandis säilitamiseks on suur avalik huvi või mis on vajalik asendusmetsastamiseks või ökoloogilise mitmekesisuse säilitamiseks. Kuivõrd erinevatel riigivara valitsejatel on metsamaa kõlvikuga kinnisasju, on vajalik metsamaa kui ühe reservmaa kriteeriumi kehtestamine määruse tasandil. See ei kohusta kõiki metsamaa kõlvikuga maid säilitama maareservis säilitamise eesmärgina.</p>   |
| 39 | <b>ELVL</b> | <p>Teeme ettepaneku täiendada määrust sättega, mille kohaselt on riigivara valitsejal kohustus küsida maareservi analüüsi läbiviimisel asjaomase kohaliku omavalitsuse kirjalik ja põhjendatud seisukoht enne kinnisasja liigitamist perspektiivseks või mittevajalikuks. Samuti palume määruks täpsustada maareservi analüüsi miinimumkriteeriumid, et tagada otsuste läbipaistvus ja võrreldavus. Analüüs peab hõlmama vähemalt järgmisi asjaolusid: kinnisasja vastavus kehtivale üld- ja detailplaneeringule; seos kohaliku omavalitsuse arengukavade, strateegiliste dokumentide ja ruumiliste eesmärkidega; mõju asustuse struktuurile, sealhulgas mõju tihendamisele või valglinnastumise soodustamisele; kinnisasja ligipääsetavus ning selle iseseisva ja otstarbeka kasutamise võimalikkus.</p>  | <p><b>Mittearvestatud.</b> Selgitasime, et kuna antud juhul on tegemist üldjuhul automaatse analüüsiga, mis kogub andmeid olemasolevatest andmekogudest, siis saab analüüs arvesse võtta vaid andmekogudes olevat andmestikku. Näiteks planeeringute andmeid arvestatakse, kui need on kantud PLANIS-sse. Kindlasti oleks hea võtta arvesse kõiki teie poolt pakutud kriteeriumeid, kuid arvestades riigimaade mahtu, siis eelkirjeldatud üldanalüüsiga pole seda võimalik arvestada. Esiteks oleks see väga ressursimahukas ja teiseks, kuna igas omavalitsuses on väga suur hulk erinevate valitsejate ja volitatud asutuste hallatavaid riigimaad, siis ei ole ka KOV-dele jõukohane esitada neile kõikide maade suhtes seisukohti. Kuna teie välja toodud andmestik (va PLANIS-es olevad planeeringud) ei ole automatiseeritud, siis ei ole võimalik automaatanalüüsis nende kriteeriumitega arvestada, küll aga kui riik alustab konkreetsete maade kasutusele võtmiseks ettevalmistamist, siis teie nimetatud kriteeriumidega arvestatakse.</p> |



|    |   |  |
|----|---|--|
| 40 | Teeme ettepaneku täpsustada perspektiivse maareservi kriteeriumid ning sätestada analüüsi perioodiline uuendamise kohustus (näiteks vähemalt iga kolme aasta järel); sätestada, et perspektiivseks määramisel tuleb eraldi ja motiveeritult põhjendada, miks kinnisaja kasutusse andmine või võõrandamine ei ole konkreetsel ajal otstarbekas; piirata § 1 lõike 2 punkti 10 kohaldamist selgete ja kontrollitavate avaliku huvi kriteeriumidega. | <b>Mittearvestatud.</b> Selgitasime, et oleme määruse välja töötamise käigus kaalunud muuta analüüsi perioodiline tegemine kohustuslikuks, kuid arvestades mitmete riigivara valitsejate seisukohti, otsustasime selle jätta iga riigivara valitseja enda otsustada, sest andmed tuleb niikuinii riigivaraseaduse kohaselt ajakohasena hoida. Praeguse väheneva maaressursi tingimustes on vähetõenäoline, et vähegi perspektiivsed maad jäävad passiivselt säilitamiseks. Riigi maaportfelli suhtes on oodatud KOV-de, elanike ning ettevõtjate ettepanekud, kuidas riigimaid arendada ning riigiasutusel on kohustus esitatud ettepanekutele vastata.  |
| 41 | Teeme ettepaneku täiendada määrust sättega, mille kohaselt on kohalikul omavalitsusel õigus esitada riigivara valitsejale põhjendatud ettepanek maa võõrandamiseks või kasutusse andmiseks, kui see toetab kohaliku omavalitsuse ruumilise arengu eesmärke; sätestada riigivara valitsejale kohustus selline ettepanek läbi vaadata ning anda motiveeritud kirjalik vastus.   | <b>Mittearvestatud.</b> Selgitasime, et KOV-del on KOKS-st ja PlanS-st tulenevalt omavalitsuse ruumilise planeerimise suunamise ning ruumilise arengu suunamise ja elluviimise roll, millest tulenevalt KOV-d saavad teha ning on oodatud tegema konkreetseid ettepanekuid riigile kui maaomanikule maakasutuse edasiarendamiseks.   |
| 42 | Menetluse läbipaistvuse tagamiseks teeme ettepaneku - sätestada selged hindamiskriteeriumid (nt vastavus planeeringutele, arengukavadele ja investeerimisplaanidele); kehtestada kohustuslik kohaliku omavalitsuse arvamuse küsimine; määratleda menetluskord, kuidas omavalitsuse vajadus vormistatakse ja kuidas seda otsustamisel arvesse võetakse.  | <b>Mittearvestatud.</b> Selgitasime, et KOV-de plaanidega ja vajadustega arvestamist ja menetlusi käsitleb üksikasjalikult riigivaraseadus, sh kõigis teie välja toodud punktides. Nagu eelnevalt märkisime, on KOV-del alati võimalik ja oodatud riigivara valitsejale arvamust avaldada.   |
| 43 | Soovitame kaaluda põhimõttelise täiendava viite lisamist riigi maa heaperemeheliku kasutamise ja korrashoiu kohustusele määruse seletuskirjas või muus asjakohases regulatiivses dokumendis, et rõhutada riigi eeskuju avaliku vara vastutustundlikul haldamisel  | <b>Mittearvestatud.</b> Selgitasime, et riigimaade hooldus, sealhulgas tiheasustusaladel, on korraldatud läbimõeldult ja eesmärgipõhiselt, et vältida kahju tekkimist inimestele, looduskeskkonnale ja varale, säilitada maa väärtus ning tagada ruumi toimimine ka enne maa suhtes lõpliku kasutusotsuse tegemist. Seega püüab riik alati lahendada maadel tekkinud olukordi, mis võivad kahju tekitada inimestele ja looduskeskkonnale, olla heaperemehelik ja hoolas maaomanik. Riigivara valitseja on kohustatud riigivara majandama otstarbekalt, säästlikult ja heaperemehelikult ning hoolitsema igati selle säilimise ja väärtuse võimaliku kasvu eest. Riik täidab maaomaniku kohustusi samadel alustel, nagu iga vastutustundlik omanik, lähtudes ohutusest, heast korrashoiust ja avalikust huvist. |