



Kaitseministeerium
Riigi Kinnisvara Aktsiaselts

Meie 13.06.2024 nr 1.1-25/2183-2

Riigikaitse sihtotstarbega riigimaade võõrandamisest

Riigikogu majanduskomisjoni menetluses oli Isamaa fraktsiooni algatatud riigivaraseaduse ja maakatastriseaduse muutmise seaduse eelnõu (380 SE). Eelnõus välja pakutud seadusemuudatused nägid ette riigikaitsemaa sihtotstarbega kinnisasja võõrandamistehinguga muuta detailplaneering kehtetuks, samuti muuta maa sihtotstarvet ning ehitiste kasutusotstarvet ilma kohaliku omavalitsuse vastavate menetlustoimingute ja otsustusteta. Nimetatud eelnõus väljapakutud muudatused ei olnud õiguslikult sobivad ja eelnõu lükati eelkõige sel põhjusel Riigikogu menetlusest välja.

Samas nentis komisjon, et teatud üksikjuhtumite puhul on lahendamist vajav probleem tõesti olemas, kuna teatud juhtudel võõrandab riik enampakkumisel eraõiguslikele isikutele kinnistuid, mille koosseisus on riigikaitsemaade otstarbega katastriüksused, millele mõnel juhul on kehtiva planeeringu kohaselt ette nähtud ka riigikaitsemaade objekti rajamine.

Selline olukord on praktikas tekitanud mitmeid õiguslikke probleeme ja vaidlusi riigikaitsemaade omandanud eraõigusliku isiku ja kohaliku omavalitsuse vahel ning sellist olukorda oleks mõistlikum ennetada, muutes võõrandatava riigimaa riigikaitsemaade sihtotstarve koostöös kohaliku omavalitsusega muuks sobivamaks otstarbeks enne kinnistu enampakkumisele panemist. See looks parema arusaama maa kasutusotstarbe kohta ostja jaoks ja aitaks ära hoida ebamäärasest olukorrast tekkida võivaid probleeme.

Eelnevast tulenevalt soovib Rahandusministeerium enne riigikaitsemaade sihtotstarbega maade võõrandamisega alustamist muuta riigikaitse sihtotstarve ära mõneks muuks sobivamaks sihtotstarbeks.

Toome välja peamised asjaolud, millega peab maa sihtotstarbe muutmisel arvestama:

- 1) Katastriüksuse sihtotstarbe määramine toimub maakatastriseaduse (*MaaKatS*) §de 18 – 18² alusel;
- 2) Sihtotstarbe määramine on kohaliku omavalitsuse (*KOV*) pädevuses ning tegemist on haldusmenetlusega, mille käigus KOV hindab igat üksikjuhtumit ja kaalub kõiki seaduses toodud põhimõtteid;

- 3) KOV analüüsib, missugune faktiline asjaolu MaaKatS §des 18 ja 18¹ nimetatutest (sihtotstarbe määramise põhimõtted ja sihtotstarbed) konkreetsel juhul kohaldub, näiteks kas on olemas detailplaneering (DP) ning vaatab, kas kohaldub mõni MaaKatS §s 18² nimetatud erisustest, näiteks kas esineb mõni välistustest, millist sihtotstarvet kindlasti määrata ei saa (näit. kaevandamisloaga alade puhul kehtivad erisätted ja KOVil puudub kaalutlusruum);
- 4) Juhul kui alal on juba DP olemas, aga soovitakse muuta sihtotstarvet, siis seda saab teha uue DP kehtestamisega, mille käigus saab muuta ka sihtotstarvet (samuti saab ehitusõigust puudutavaid tingimusi muuta või täpsustada);
- 5) DP koostamisel peab samas lähtuma üldplaneeringust (ÜP), aga kui ÜP nägi ette riigikaitse maa juhtotstarbe, siis tuleb DP koostada ÜPd muutvana;
- 6) DP koostamise korraldajaks on KOV;
- 7) Planeerimisseaduse § 139 lg 2 kohaselt on detailplaneeringu koostamise aeg kuni 3 aastat, kuid see võib toimuda ka kiiremini;
- 8) Maa, millel on peal ehitised, ei saa olla sihtotstarbeta, kuna sihtotstarve peab olema kooskõlas ehitise kasutusotstarbega (MaaKatS § 18¹ lg 13: Sihtotstarbeta maa on ehitusõiguseta maa, millele ei ole võimalik või otstarbekas sihtotstarvet määrata).

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Mart Võrklaev
rahandusminister

Teadmiseks:

- 1) Riigikogu majanduskomisjon
- 2) Regionaal- ja Põllumajandusministeerium
- 3) Siseministeerium

Helje Päivil 5885 1353
Helje.Paivil@fin.ee