



KLIIMAMINISTEERIUM

Mari-Liis Mikli
Justiitsministeerium

28.06.2024 nr 8-2/24/1603-2

Kaitstavaid loodusobjekte sisaldavate kinnisasjade
võõrandamistehingutest

Austatud Mari-Liis Mikli

Kliimaministeerium pöördub Teie poole seoses kaitstavaid loodusobjekte sisaldavate kinnisasjade
võõrandamistehingutega.

Looduskaitseseaduse (edaspidi *LKS*) § 20 lõike 1 kohaselt omandab riik kokkuleppel kinnisasja omanikuga kinnisasja väärtusele vastava tasu eest kaitstavat looduse üksikobjekti sisaldava või kogu ulatuses kaitsealal, hoiualal või püsielupaigas asuva kinnisasja, mille sihtotstarbelist kasutamist ala kaitsekord oluliselt piirab. Sama paragrahvi lõikes 1¹ on sätestatud erand - riik ei omanda kinnisasja, kui isik on kinnisasja omandanud pärast selle kaitse alla võtmist ning võõrandamistehing sisaldas informatsiooni kaitstava loodusobjekti kohta, välja arvatud teatud kindlatel juhtudel, näiteks kui kaitsekord muutub rangemaks jms. Seega üldjuhul riik ei omanda kinnisasja, kui isik on teadlikult omandanud looduskaitsete kitsendustega kinnisasja.

Keskkonnaameti kaudu on Kliimaministeeriumile teada mitu juhtumit, et vara enampakkumise teel omanikuks saamise korral ei ole võõrandamistehing sisaldanud infot kaitstava loodusobjekti kohta, kuigi tegelikult on tegemist looduskaitsete kitsendustega maaüksusega. On määrava tähtsusega, et võõrandamistehing sisaldaks infot kaitstava loodusobjekti kohta. Juhul kui pankrotihaldur või kohtutäitur jätab vastava info kajastamata, võib tekkida olukord, mil riik on kohustatud omandama piirangutest mitteteadlikult uuel omanikult kinnisasja, mis ei kuuluks omandamisele juhul, kui võõrandamistehingus oleksid toodud looduskaitsete kitsendused. See on seda enam oluline, et alates 1. juunist 2024 jõustus LKS § 16 muudatus, millega kaotati riigi ostueesõigus kaitsealal, hoiualal, I kategooria liigi püsielupaigas või kaitstava looduse üksikobjekti piiranguvööndis asuva kinnisasja võõrandamisel. Vastav märge riigi ostueesõigusele oli seni ka kinnistusraamatus ehk selle kaudu oli võimalik teha järeldus, et tegemist on kaitstava loodusobjektiga.

Vastavalt täitemenetluse seadustiku (edaspidi *TMS*) § 153 lõike 1 punktile 5 märgitakse kinnisasja enampakkumise kuulutuses muuhulgas kinnisaomandi kitsendused ja on oluline, et looduskaitsete kitsenduste informatsioon oleks võõrandamistehingus (sh vara enampakkumise aktis). Millist loodusobjektiga seotud infot peab looduskaitsete piirangutega kinnisasja

võõrandamisel asjakohane leping sisaldama, on sätestatud looduskaitseaduse §-16. Keskkonnaamet on oma 01.02.2024 kirjaga nr 7-10/24/2012 ja 25.03.2024 kirjaga nr 7-10/24/2012-3 selgitanud Kohtuäiturite ja Pankrotihaldurite Kojale (edaspidi *Koda*) looduskaitseaduses sätestatud seoses võõrandamistehingutega ja kust on võimalik saada informatsiooni looduskaitsete kitsenduste kohta. Lisaks informeerime, et töös oleva LKS eelnõuga on kavas täiendada LKSi erisusega, et riik üldjuhul ei omanda kinnisasja, mille sihtotstarbelist kasutamist ala kaitsekord küll oluliselt piirab, kuid mille puhul oli isikule juba omandamise hetkel teada, et see kavandatakse looduskaitse alla võtta ehk kui isik omandab teadlikult projekteeritavat kaitstavat loodusobjekti sisaldava kinnisasja. Kuna teadaolevalt puudub kohtuäituritel ja pankrotihalduritel sarnane infosüsteem (arendus) x-tee kaudu looduskaitsete kitsenduste nägemiseks nagu notaritel, siis tuleb Kojal see soovi korral tellida. Arenduse osas on Kliimaministeerium soovitanud Kojal ühendust võtta Maa-ameti katastri arendusosakonnaga. Seni saavad kohtuäiturid ja pankrotihaldurid looduskaitsete piirangute ja projekteeritavate alade kohta infot nii Keskkonnaportaalist kui Maa-ameti Geoportaalist. Kuna aga I ja II kaitsekategooria liikide püsielupaigad ei ole avalikud, siis peab enne vastava infosüsteemi arendamist, küsima eraldi kõigile kohtuäituritele ja pankrotihalduritele ligipääsu Keskkonnaportaali või Maa-ameti Geoportaali I ja II kaitsekategooria liikide püsielupaikade (sh projekteeritavate) info nägemiseks. Sellest on Koda informeeritud, kuid kui paljud on sellise juurdepäästu küsinud, ei ole täna Kliimaministeeriumile teada. Pikemas perspektiivis tagab mugava ja ühtlase info kättesaadavuse siiski vastav infosüsteemi arendus.

See on väga oluline, et kõik võõrandamistehingud sisaldaksid infot looduskaitsete objektide kohta, kui neid konkreetsel katastriüksusel on. Riigi rahalised vahendid on piiratud ja sellist olukorda tuleb vältida, et vajalike andmete mittekajastamine toob riigile kaasa täiendavaid finatskohustusi.

Siinkohal aga palume ka Teie abi, et juhiksime Koja tähelepanu TMS nõuetele ning selgitaksime nõuetest mittekinnipidamise võimalikke tagajärgi kohtuäituritele ja pankrotihalduritele. Samas kui kellelgi tekib täiendavaid küsimusi looduskaitsete info kättesaamise kohta, siis saab suunata Keskkonnaagentuuri (Keskkonnaportaali - klienditugi@envir.ee või Ruta.Tamre@envir.ee) või Kliimaministeeriumi (Kris.Heinsoo@kliimaministeerium.ee) poole.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Antti Tooming

elurikkuse ja keskkonnakaitse asekanstler

Teadmiseks: Keskkonnaamet, Keskkonnaagentuur

Kris Heinsoo, 6272319

kris.heinsoo@kliimaministeerium.ee