



KESKKONNAAMET

Kohtutäiturite ja Pankrotihaldurite Koda
info@kpkoda.ee

21.09.2026 nr 7-10/26/17130

Maakasutuse kitsenduste kajastamine maatehingute dokumentides

Austatud Kohtutäiturite ja Pankrotihaldurite Koja liikmed,

01.09.2026 jõustunud looduskaitseseaduse (LKS) § 20 lg 2 kohaselt otsustab kaitsealusele objektile jääva kinnisasja omandamise algatamise ja omandamise Keskkonnaameti peadirektor (varem tegi otsuse energeetika- ja keskkonnaminister).

Riigile looduskaitseliste piirangutega eramaa omandamise kohustuse tekkimisel ja omandamise kaalumise protsessis on aga väga oluline roll eelneval eramaaga toimuvat tehingut vormistaval notaril, kohtutäituril või pankrotihalduril. Maa müüjal on kohustus teavitada kõigist maakasutulikest piirangutest ja tehingu vormistajal **on täitemenetluse seadustikust (edaspidi TMS) tulenev kohustus kajastada maatehingute dokumentides kõiki kinnisasjaga seotud maakasutuse kitsendusi, s.h kõiki kaitsealuseid ja alates 01.09.2026 looduskaitseseaduse muudatusest ka projekteeritavaid kaitsealuseid objekte.**

LKS § 16 lõike 1 kohaselt, kui võõrandatakse või asjaõigusega koormatakse kinnisasi või selle osa, mis asub kaitsealal, hoiualal või EELISesse kantud kaitse alla võtta kavandataval alal või mis sisaldab kaitstavat looduse üksikobjekti või püsielupaika, kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstavat loodusobjekti, Eesti looduse infosüsteemi kantud kaitsealuse liigi elupaika või kasvukohta või hüvitus- või leevendusala, peab asjakohane leping sisaldama loodusobjekti:

1. tüüpi;
2. registrikoodi;
3. nimetust.

LKS § 20 lg 1¹ ütleb, et **riik ei omanda kinnisasja, kui isik on kinnisasja omandanud pärast kaitse alla võtmist ning võõrandamistehing sisaldas informatsiooni loodusobjekti kaitse all olemise või kaitse alla võtmise kohta.** Kui kaitsealuste ja projekteeritud kaitsealuste objektide info ei sisaldu maa omandamise dokumentidesse, tekib uuel eramaaomanikul aga õigus nõuda riigilt looduskaitseliste piirangutega eramaa ostmist. Riigikohtu praktika kohaselt **ei pea isikule neid piirangud hüvitama, mis olid kinnisasjal omandamise ajal, kui need piirangud on avalikud**, et saaks öelda, et isik omandas teadlikult piirangutega kinnisasja. Teatavasti ei ole I ja II kaitsekategooria liikide ja püsielupaikade info aga avalik. Nii ei ole tulevasel maaomanikul võimalik seda infot iseseisavalt kätte saada.

Eelnevast tuleneb, et kuigi riik ei tohiks omandada koos looduskaitseliste kitsendustega teadlikult omandatud maad, siis juhul, **kui tehingu vormistaja ei tee kindlaks kõiki** Roheline 64 / 80010 Pärnu linn/ Tel 662 5999 / e-post: info@keskkonnaamet.ee / www.keskkonnaamet.ee / Registrikood 70008658

kinnisasjaga seotud kitsendusi ega informeeri sellest tulevast maaomanikku, tekib riigil looduskaitseliste piirangutega maa omandamise kohustus. See on riigile märkimisväärne kulu, mis on tingitud maatehingu vormistaja veast ehk TMS mitte järgimisest.

Kahetsusväärset on selline risk korduvalt ka realiseerunud, kuna algsed maatehingute dokumendid ei sisalda alati looduskaitseliste kitsenduste infot. Juhtisime sellele Kohtutäiturite ja Pankrotihaldurite Koja (edaspidi *Koda*) tähelepanu 01.02.2024¹ ning selgitasime täiendavalt 25.03.2024² kirjaga. Teavitasime probleemist ka Kliimaministeeriumi, kes palus oma 28.06.2024 kirjas nr 8-2/24/1603-2 toonase Justiitsministeeriumi koostööd Koja tähelepanu juhtimisel TMS nõuetele ning nõuetest mittekinnipidamise võimalike tagajärgede selgitamisel. Justiitsministeeriumi tegi eelnevast ajendatuna Kojale 14.08.2024 märgukirja nr 10-4/5140-2.

10.03.2025 kinnitas Koja esindaja Keskkonnaametile kirjalikult, et probleem on lahendatud ning looduskaitseliste kitsenduste info on Koja liikmetele kättesaadav. Hetkel on teada veel enam kui 600 tuhande euro vääringus maid, mille omandamise dokumendi on vormistatud enne 2024. aastat ja mida omanikud soovivad riigile müüa, kuna neil puudus võõrandamistingimustes info looduskaitseliste kitsenduste kohta.

Keskkonnaameti 04.09.2026 märgukirjale³, milles juhtisime tähelepanu 01.09.2026 jõustunud LKSi muudatustele seoses projekteeritavate kaitseobjektidega arvestamise vajadusega, saime Kojalt kolme testtöö põhjal üllatava tagasiside, et jätkuvalt on probleeme info kättesaamisega ja selle kajastamisega enampakkumiste aktides. Näiteks, ei kajastanud Koja infosüsteem I ja II kaitsekategooria liikide ega projekteeritavate objektide andmeid, kuigi viimased on kõigile avalikud, sh oli kaitstavate alade nimekiri puudulik ja kajastas andmeid ainult osaliselt.

Keskkonnaamet soovib maksimaalselt vältida olukordade, kus riigil on põhimõtteliselt õigus nõuda kulude hüvitamist tehingu vormistajalt, kelle tegevusvea tõttu riigile maade omandamise kohustus tekkis. **Seepärast palume kajastada kõigi looduskaitsealuste ja projekteeritavate kaitsealuste objektide info maatehingu dokumentides ning vajadusel info saamiseks ühendust võtta Keskkonnaagentuuriga, et hankida vajalikud registriandmete ligipääsud ning seeläbi ühtlustada kõigi Koja liikmete töökorraldus.**

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Rainer Vakra
peadirektor

Sama: Justiits- ja Digiministeerium, Kliimaministeerium, Keskkonnaagentuur

Kaili Viilma 505 1955
kaili.viilma@keskkonnaamet.ee

¹ Registreeritud Keskkonnaameti dokumendihaldussüsteemis kirjana nr 7-10/24/2012

² Registreeritud Keskkonnaameti dokumendihaldussüsteemis kirjana nr 7-10/24/2012-3

³ Registreeritud Keskkonnaameti dokumendihaldussüsteemis kirjana nr 7-10/26/16145