

Väljaandja:  
Akti liik:  
Teksti liik:  
Redaktsiooni jõustumise kp:  
Redaktsiooni kehtivuse lõpp:  
Avaldamismärge:

Vabariigi Valitsus  
määrus  
terviktekst  
08.07.2023  
Hetkel kehtiv  
RT I, 05.07.2023, 47

# Kaitstavat loodusobjekti sisaldava kinnisasja riigi poolt omandamise ja ettepanekute menetlemise kord ning kriteeriumid, mille alusel loetakse ala kaitsekord kinnisasja sihtotstarbelist kasutamist oluliselt piiravaks, ning kinnisasja väärtuse määramise kord ja alused

[RT I, 03.09.2013, 2- jõust. 06.09.2013]

Vastu võetud 08.07.2004 nr 242

[RT I 2004, 55, 397](#)

jõustumine 16.07.2004

Muudetud järgmiste aktidega

Vastuvõtmine	Avaldamine	Jõustumine
10.01.2008	<a href="#">RT I 2008, 4, 25</a>	25.01.2008
09.10.2008	<a href="#">RT I 2008, 45, 252</a>	27.10.2008
19.01.2009	<a href="#">RT I 2009, 7, 48</a>	01.02.2009
23.08.2010	<a href="#">RT I 2010, 60, 407</a>	01.01.2011
29.08.2013	<a href="#">RT I, 03.09.2013, 2</a>	06.09.2013
17.02.2017	<a href="#">RT I, 22.02.2017, 12</a>	25.02.2017
09.06.2022	<a href="#">RT I, 16.06.2022, 1</a>	19.06.2022
09.03.2023	<a href="#">RT I, 15.03.2023, 15</a>	18.03.2023
22.06.2023	<a href="#">RT I, 05.07.2023, 1</a>	08.07.2023

Määrus kehtestatakse [looduskaitseaduse](#) § 20 lõike 3 alusel.

## 1. peatükk ÜLDSÄTTED

### § 1. Reguleerimisala

Määrus kehtestab kaitstavat loodusobjekti sisaldava kinnisasja riigi poolt omandamise ja ettepanekute menetlemise korra ning kriteeriumid, mille alusel loetakse ala kaitsekord kinnisasja sihtotstarbelist kasutamist oluliselt piiravaks, samuti kinnisasja väärtuse määramise korra ja alused.  
[[RT I 2008, 45, 252](#)- jõust. 27.10.2008]

### § 2. „Haldusmenetluse seaduse” kohaldamine

Määruses sätestatud haldusmenetlusele kohaldatakse „Haldusmenetluse seadust” „Looduskaitseaduses” sätestatud erisustega.

### § 3. Omandatav kinnisasi

(1) Määrusega sätestatud korras omandab riik kaitstava loodusobjekti kaitse korraldamise eesmärgil kokkuleppel kinnisasja omanikuga kinnisasja, mille sihtotstarbelist kasutamist ala kaitsekord oluliselt piirab ning mis asub kogu ulatuses kaitsealal, hoiualal või püsielupaigas või sisaldab kaitstavat looduse üksikobjekti.

(2) Kui kinnisasi ei asu kogu ulatuses kaitsealal, hoiualal või püsielupaigas või on suurem kui kaitstava looduse üksikobjekti piiranguvöönd, võib riik kokkuleppel kinnisasja omanikuga omandada selle osa kinnisasjast, mis ulatub kaitsealale, hoiualale või püsielupaika. Kinnisasja jagamise korraldab kinnisasja omanik, jagamisega seotud kulud kannab omandamise algataja.

(3) Kogu kinnisasja võib riik kokkuleppel kinnisasja omanikuga omandada juhul, kui kinnisasja kaitsealale või hoiualale ulatuv osa on suurem kui kaks kolmandikku kinnisasja kogupindalast või kinnisasja hõlmab osaliselt I kaitsekategooria liigi püsielupaik või kaitstava looduse üksikobjekti piiranguvöönd.  
[RT I 2008, 45, 252- jõust. 27.10.2008]

### **§ 3<sup>1</sup>. Kriteeriumid, mille alusel loetakse ala kaitsekord kinnisasja sihtotstarbelist kasutamist oluliselt piiravaks**

(1) Kaitseala loodusreservaadis piirab kaitsekord kinnisasja sihtotstarbelist kasutamist oluliselt.

(2) Kaitseala või püsielupaiga sihtkaitsevööndis piirab kaitsekord kinnisasja sihtotstarbelist kasutamist oluliselt, välja arvatud juhul, kui:

1) kinnisasi on valdavas ulatuses maatulundusmaa sihtotstarbega loodusliku rohumaa või muu maa kõlvik, millel on lubatud poollooduslike koosluste hooldustööd;

2) kinnisasi on valdavas ulatuses maatulundusmaa, mis on kaetud pillirooga ja kaitsekord lubab pilliroo varumist;

3) hoonestamata kinnisasi on elamumaa, ärimaa või tootmismaa sihtotstarbega ja kaitsekord lubab ehitamist kinnisasja tarbeks.

(3) Kaitseala, püsielupaiga või kaitstava looduse üksikobjekti piiranguvööndis ei piira kaitsekord kinnisasja sihtotstarbelist kasutamist oluliselt, välja arvatud juhul, kui:

1) kinnisasi on valdavas ulatuses maatulundusmaa sihtotstarbega metsamaa, millel kasvava metsa vanuseline struktuur on valdavalt kategoorias „valmiv” või „küps” ja kaitsekord keelab täielikult uuendusraie;

2) hoonestamata kinnisasi on elamumaa, ärimaa või tootmismaa sihtotstarbega ja kaitsekord keelab uute ehitiste püstitamise;

3) kinnisasjal paiknev kaitstav looduse üksikobjekt on eriti olulise looduskaitsealase või kultuuriloolise tähendusega, mistõttu üksikobjekti valitseja ei anna nõusolekut ehitamiseks või loodusvarade kasutamiseks vastavalt kinnisasja sihtotstarbele;

4) mäetööstusmaa sihtotstarbega kinnisasjal on maavarade registris aktiivse tarbevaruna registreeritud kinnisasja oluliseks osaks olev maavara ja ala kaitsekord keelab maavara kaevandamise.

[RT I, 16.06.2022, 1- jõust. 19.06.2022]

(4) Hoiualal ei piira kaitsekord kinnisasja sihtotstarbelist kasutamist oluliselt, välja arvatud juhul, kui:

1) kinnisasi on valdavas ulatuses maatulundusmaa sihtotstarbega metsamaa, millel paikneb nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ looduslike elupaikade ning loodusliku loomastiku ja taimestiku kaitse kohta (EÜT L 206, 22.07.1992, lk 7–50) lisas I nimetatud esmatahtis elupaigatüüp, kasvava metsa vanuseline koosseis on valdavalt kategoorias „küps” ning hoiuala valitseja ei anna nõusolekut metsaraieks;

2) hoonestamata kinnisasi on elamumaa, ärimaa või tootmismaa sihtotstarbega ja hoiuala valitseja ei anna nõusolekut ehitise püstitamiseks.

(5) [Kehtetu -RT I, 22.02.2017, 12- jõust. 25.02.2017]

(6) Ala kaitsekord ei piira kinnisasja sihtotstarbelist kasutamist oluliselt, kui:

1) kinnisasja sihtotstarve on elamumaa, ärimaa või tootmismaa ning sellel asub sihtotstarbele vastav hoone ning ala kaitsekord ei piira hoone kasutamist;

2) sihtkaitsevööndis, piiranguvööndis või hoiualal asuval, metsaga kaetud maatulundusmaa sihtotstarbega kinnisasjal on teostatud raied ulatuses, mis kinnisasja loodusliku seisundi tõttu välistaksid uuendusraie järgmise 20 aasta jooksul;

3) maatulundusmaa sihtotstarbega kinnisasjal on keelatud ehitamine.

(7) Kinnisasja sihtotstarbelise kasutamise piiranguid hinnatakse kinnisasja iga kõlviku kohta eraldi. Kinnisasja sihtotstarbeline kasutamine on oluliselt piiratud, kui piirangud on olulised enamal kui 50% kinnisasja pindalast.

[RT I 2008, 4, 25- jõust. 25.01.2008]

## **2. peatükk OMANDAMISE ETTEVALMISTAMINE**

### **§ 4. Omandamise menetluse eeltoimingud**

(1) Kinnisasja omandamise ettepaneku tegemise õigus on:

[RT I, 03.09.2013, 2- jõust. 06.09.2013]

1) kinnisasja omanikul;

2) kaitstava loodusobjekti valitsejal või kliimaministril (edaspidi *omandaja*).

[RT I, 05.07.2023, 1- jõust. 08.07.2023]

(2) Omandamise menetluse eeltoimingute käigus:

1) tuvastab kaitstava loodusobjekti valitseja, millised seaduslikud kitsendused kinnisasjal lasuvad, kas kinnisasja võib omandada „Looduskaitseaduse” §-s 20 sätestatust ja käesoleva määruse §-dest 3 ja 3<sup>1</sup> tulenevalt;

2) annab kaitstava loodusobjekti valitseja arvamuse kinnisasja omandamise põhjendatuse kohta, kui kinnisasja omandamise ettepanekut ei ole teinud kinnisasja omanik;

[RT I 2009, 7, 48- jõust. 01.02.2009]

3) tuvastab kaitstava loodusobjekti valitseja, kes on kinnisasja omanik või omanikud, millal on omandamine toimunud ja kas võõrandamistehing sisaldas informatsiooni kaitstava loodusobjekti kohta;

[RT I, 03.09.2013, 2- jõust. 06.09.2013]

4) tuvastab kaitstava loodusobjekti valitseja, milliste asjaõigustega on omandatav kinnisasi koormatud.

[RT I 2008, 4, 25- jõust. 25.01.2008]

## § 5. Ettepaneku tegemine riigi poolt

(1) Kaitseala valitseja esitab kliimaministrile käesoleva määruse § 4 lõike 2 alusel kogutud informatsiooni, mille põhjal otsustab kliimaminister omandamiseks ettepaneku tegemise või omandamisest loobumise ning määrab kinnisasja omanikuga läbirääkimiste pidamiseks riigi esindaja.

[RT I, 05.07.2023, 1- jõust. 08.07.2023]

(2) Kinnisasja omanikule esitatavas ettepanekus märgitakse:

1) kinnisasja andmed, mille omandamise riik on algatanud;

2) kinnisasjal paikneva kaitstava loodusobjekti kirjeldus;

3) kinnisasja sihtotstarbelise kasutamise piirangud, mis tulenevad kaitstava loodusobjekti kaitsekorrast;

4) kinnisasja hinnaettepanek koos selgitusega maa väärtuse määramise aluste kohta või tellitud eksperdiarvamusega;

5) kinnisasja omandamise lisatingimused.

## § 6. Ettepaneku tegemine kinnisasja omaniku poolt

(1) Kinnisasja omanik võib teha Kliimaministeeriumile kaitstava loodusobjekti valitseja kaudu kinnisasja omandamise ettepaneku, milles on märgitud:

[RT I, 05.07.2023, 1- jõust. 08.07.2023]

1) ettepaneku esitaja andmed (sh aadress, sidevahendite numbrid);

2) riigile omandamiseks pakutava kinnisasja pindala, katastritunnus(ed) ja kinnistusraamatu registriosa number;

3) riigile pakutava kinnisasjaga seotud kolmandate isikute õigused, mida ei kanta kinnistusraamatusse, sealhulgas abikaasa õigus ühisvarale ja kehtivad maa kasutusõigused;

4) avaldaja soovi korral hinnaettepanek;

[RT I 2008, 45, 252- jõust. 27.10.2008]

5) kui riigile pakutav kinnisasi on kaasomandis, kuid ettepanekut ei ole teinud kõik kaasomanikud ühiselt, lisatakse ettepanekule „Asjaõigusseaduse” § 74 lõike 1 kohane kõigi kaasomanike kokkulepe.

(1<sup>1</sup>) Ettepanekule lisatakse sõltuvalt omandamisviisist õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamise korralduse, pärimistunnistuse, abielutunnistuse või „Looduskaitseaduse” § 20 lõike 1<sup>1</sup> punktis 3 kirjeldatud sugulusastet tõendava dokumendi koopia, välja arvatud juhul, kui kinnisasi on kaitse alla võetud pärast omandamist või kinnisasja kaitsekord on pärast omandamist muutunud rangemaks.

[RT I, 03.09.2013, 2- jõust. 06.09.2013]

(2) Lõikes 1 nimetatud ettepaneku saamisel:

1) tehakse § 4 lõikes 2 nimetatud toimingud.

[RT I 2008, 4, 25- jõust. 25.01.2008]

2) [kehtetu -RT I 2008, 4, 25- jõust. 25.01.2008]

(3) Kui „Looduskaitseaduse” §-s 20 sätestatust tulenevalt ei ole ettepanekus nimetatud kinnisasja lubatud omandada, otsustab kliimaminister kaitstava loodusobjekti valitseja motiveeritud ettepanekul omandamisest keeldumise ja keeldumise otsus edastatakse kinnisasja omanikule.

[RT I, 05.07.2023, 1- jõust. 08.07.2023]

(4) Kui „Looduskaitseaduse” §-s 20 ja käesolevas määruses sätestatust tulenevalt on ettepanekus nimetatud kinnisasja lubatud omandada, otsustab kliimaminister kaitstava loodusobjekti valitseja motiveeritud ettepanekul omandamismenetluse algatamise ning määrab edasises menetluses riigi esindaja. Omandamismenetluse algatamise otsus edastatakse avaldajale.

[RT I, 05.07.2023, 1- jõust. 08.07.2023]

## § 6<sup>1</sup>. Kinnisasja omandamiseks tehtud ettepanekute menetlemise kord

(1) Kinnisasja omandamiseks tehtud ettepanekud menetletakse nende laekumise järjekorras, kui seadusest ei tulene teisiti või kui ei esine mõjuvaid põhjusi menetluse pikendamiseks. Mõjuva põhjuse esinemisel lahendatakse avaldus pärast mõjuva põhjuse äralangemist.

[RT I, 03.09.2013, 2- jõust. 06.09.2013]

(1<sup>1</sup>) Lõikes 1 nimetatud mõjuva põhjusena on käsitav kinnisasja jagamine, kinnisasja koormavatest asjaõigustest vabastamine, pärimine, hinnavaidlus või muu sarnane menetlusega seotud asjaolu.

[RT I, 03.09.2013, 2- jõust. 06.09.2013]

(2) Ettepanekute ja nende laekumise järjekorra kohta avaldatakse Kliimaministeeriumi veebilehel järgmised andmed:

[RT I, 05.07.2023, 1- jõust. 08.07.2023]

- 1) ettepaneku laekumise kuupäev;
- 2) ettepaneku esitaja nimi;
- 3) kinnisasja asukoha maakond ja vald.

[RT I 2008, 45, 252- jõust. 27.10.2008]

## § 7. Esindusõigus

(1) Omandamismenetluses peab kinnisasja omanikku esindava isiku volitusi tõendav volikiri olema notariaalselt tõestatud tulenevalt „Tsviilseadustiku üldosa seaduse” § 118 lõikest 3 ja „Asjaõigusseaduse” §-dest 64<sup>1</sup> ja 120.

(2) Riigi esindajal on õigus:

1) teha kinnisasja omanikule ettepanekuid kinnistusraamatus kinnisasja koormavaid asjaõigusi käsitlevate kannete muutmiseks või kustutamiseks selliselt, et riigi poolt omandatav kinnisasi oleks koormatud üksnes seadusjärgsete kitsendustega või muude kitsenduste või piiratud asjaõigustega, mida nende olemuse tõttu ei ole võimalik kinnistusraamatust kustutada;

[RT I, 03.09.2013, 2- jõust. 06.09.2013]

2) pidada kinnisasja omanikuga läbirääkimisi ning määrata läbirääkimiste käigus kinnisasja omanikule ettepanekutega nõustumiseks või vastuväidete esitamiseks tähtaegu;

3) teha kindlaks omandatava kinnisasja harilik väärtus vastavalt väärtuse määramise hetke turusituatsioonile. Vajadusel tellitakse väärtuse määramiseks maa erakorraline hindamine või selgitab katastripidaja „Maakatastriseaduse” § 6 lõike 2 alusel peetavas tehingute andmebaasis sisalduvate omandatava kinnisasjaga samas piirkonnas asuvate sarnaste kinnisasjadega tehtud tehingute keskmise tehinguväärtuse, arvestades metsa inventeerimise andmeid või maa korralise hindamise tulemusi.

[RT I 2008, 4, 25- jõust. 25.01.2008]

## § 7<sup>1</sup>. Kinnisasja väärtuse määramine

[Kehtetu - RT I, 15.03.2023, 15- jõust. 18.03.2023]

## § 7<sup>2</sup>. Metsaga kinnisasja väärtuse määramine

[Kehtetu - RT I, 15.03.2023, 15- jõust. 18.03.2023]

## § 7<sup>3</sup>. Kinnisasja väärtuse määramine

Kinnisasja, sealhulgas metsaga kinnisasja väärtuse määramisel lähtutakse maa hindamise seaduse § 8 lõike 2 alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse määrusest.

[RT I, 15.03.2023, 15- jõust. 18.03.2023]

## § 8. Omandamise kokkuleppe saavutamine

(1) Kui kinnisasja omanik nõustub riigi ettepanekuga, mis on tehtud käesoleva määruse § 5 kohaselt või § 7 lõike 2 alusel peetud läbirääkimiste käigus, esitab ta:

- 1) lihtkirjaliku nõusoleku, milles on märgitud kinnistu andmed ja hind;
- 2) vajadusel sõltuvalt omandamisviisist õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamise korralduse, pärimistunnistuse, abielutunnistuse või „Looduskaitseaduse” § 20 lõike 1<sup>1</sup> punktis 3 kirjeldatud sugulusastet tõendava dokumendi koopia, välja arvatud juhul, kui kinnisasi on kaitse alla võetud pärast omandamist või kinnisasja kaitsekord on pärast omandamist muutunud rangemaks.

[RT I, 03.09.2013, 2- jõust. 06.09.2013]

(2) Kui kinnisasja omanik nõustub riigi ettepanekuga kinnistu võõrandamise osas, kuid ei nõustu pakutud hinnaga, võib ta teha riigile omapoolse ettepaneku, mille suhtes tehakse § 7 lõike 2 punktis 3 nimetatud toiming. Seejärel asuvad pooled läbi rääkima.

[RT I, 03.09.2013, 2- jõust. 06.09.2013]

(3) Kui kokkulepet ei saavutata kuue kuu jooksul, arvates omandaja poolt nõustumise või vastuväite esitamisest, võib kliimaminister lõpetada omandamise menetluse.

[RT I, 05.07.2023, 1- jõust. 08.07.2023]

(4) [Kehtetu - RT I, 15.03.2023, 15- jõust. 18.03.2023]

### 3. peatükk

## OMANDAMISE OTSUSTAMINE

[RT I 2008, 4, 25- jõust. 25.01.2008]

§ 9. [Kehtetu -RT I 2008, 4, 25- jõust. 25.01.2008]

#### § 10. Kinnisasja omandamise toimiku koostamine

Riigi esindaja koostab omandamismenetluse toimiku, mis sisaldab:

[RT I 2008, 4, 25- jõust. 25.01.2008]

1) omandatava kinnisasja kohta avatud kinnistusraamatu registriosa väljavõtet ja katastriüksuse plaani või väljavõtet katastrikaardist;

1<sup>1</sup>) otsus menetluse algatamise kohta;

[RT I 2008, 4, 25- jõust. 25.01.2008]

2) omandamismenetluse käigus tehtud ettepanekuid ja kirjalikke nõusolekuid;

3) omandamismenetluse käigus antud hinnanguid või tellitud eksperdihinnanguid;

4) muid asja otsustamisel tähtsust omavaid materjale.

#### § 11. Omandamise otsustamine

Kinnisasja omaniku ettepanekuga nõustumisel või pärast omaniku nõusoleku saamist riigi omandamisetpanekule esitab riigi esindaja omandamise toimiku koos asjakohase käskkirja eelnõuga otsustamiseks kliimaministrile, kes otsustab kinnisasja omandamise või keeldub sellest.

[RT I, 05.07.2023, 1- jõust. 08.07.2023]

#### § 11<sup>1</sup>. Lepingu sõlmimine

Kinnisasja omandamise otsuses märgitud kinnisasja omandamise lepingut riigi nimel sõlmima volitatud isik sõlmib omandamise otsuses märgitud tingimustel kinnisasja omandamise lepingu.

[RT I 2008, 45, 252- jõust. 27.10.2008]

### 4. peatükk

## MÄÄRUSE RAKENDAMINE

#### § 12. Rakendussätted

[RT I 2008, 45, 252- jõust. 27.10.2008]

(1) Kinnisasja omandamise menetlus, mis jäi lõpetamata „Looduskaitseaduse” jõustumisel, viiakse lõpule seni kehtinud alusel ja korras.

[RT I 2008, 4, 25- jõust. 25.01.2008]

(2) Enne 1. aprilli 2007. a algatatud omandamismenetluse kohta, mis ei ole nimetatud kuupäevaks lõpule viidud, ei tehta käesoleva määruse § 6 lõigetes 3 ja 4 nimetatud otsust ega hinnata täiendavalt kinnisasja vastavust käesoleva määruse §-s 3<sup>1</sup> sätestatud kriteeriumidele ning omandamismenetluse eeltoimingud viib lõpule varem määratud riigi esindaja.

[RT I 2008, 4, 25- jõust. 25.01.2008]

(3) Kinnisasja vahetamiseks enne 1. augustit 2008. a esitatud avaldusi, mis „Looduskaitseaduse” § 91 lõike 10 alusel loetakse kinnisasja omandamise ettepanekuteks, menetletakse kinnisasja omandamise ettepanekutega ühises järjekorras ning ettepaneku tegemise ajaks loetakse kinnisasja vahetamise avalduse laekumise kuupäev.

[RT I 2008, 45, 252- jõust. 27.10.2008]

(4) Kui avaldused selliste kinnisasjade riigi poolt omandamiseks, mis vastavad käesoleva määruse §-s 3<sup>1</sup> sätestatud kriteeriumidele, kuid mis on omandatud pärast nende kaitse alla võtmist ja mille võõrandamistehing sisaldas informatsiooni kaitstava loodusobjekti kohta ning mille suhtes ei kehti „Looduskaitseaduse” § 20 lõike 1<sup>1</sup> punktides 1–4 nimetatud erandid, on esitatud enne 15. aprilli 2013. a, siis menetletakse need lõpuni nende laekumise järjekorras pärast ülejäänud omandamise avalduste lahendamist.

[RT I, 03.09.2013, 2- jõust. 06.09.2013]

(5) Enne käesoleva lõike jõustumist algatatud sellise kinnisasja, mis asus omandamise algatamise otsuse tegemise ajal linnas, alevikus või maastikukaitseala eritüübina kaitstavas pargis, mille välispiir on kinnitatud pärast 9. juulit 1994. a, omandamise menetlused viiakse lõpuni seni kehtinud korra alusel, välja arvatud juhul, kui on muutunud omandamise algatamise aluseks olnud faktiline olukord.  
[RT I, 22.02.2017, 12- jõust. 25.02.2017]

Lisa 1 Metsa väärtuse arvutamise käik  
[Kehtetu - RT I, 15.03.2023, 15- jõust. 18.03.2023]

Lisa 2 Metsa kasvatamise algoritmid  
[Kehtetu - RT I, 15.03.2023, 15- jõust. 18.03.2023]

Lisa 3 Harvendusraie määramine ja teostamine  
[Kehtetu - RT I, 15.03.2023, 15- jõust. 18.03.2023]

Lisa 4 Arvestuslik sortimenteerimine  
[Kehtetu - RT I, 15.03.2023, 15- jõust. 18.03.2023]

Lisa 5 R. Ozolinši tüvemoodustaja mudel ja selle kasutamine  
[Kehtetu - RT I, 15.03.2023, 15- jõust. 18.03.2023]

Lisa 6 Likviidse metsamaterjali ülestöötamise kulude arvutamine  
[Kehtetu - RT I, 15.03.2023, 15- jõust. 18.03.2023]

Lisa 7 Metsakõlviku eraldiste kaupa määratavad metsa kasvukohatüübile vastavad maa hinnad  
[Kehtetu - RT I, 15.03.2023, 15- jõust. 18.03.2023]