

# Kinnisasja ost looduskaitse meelevaldas

Looduse kaitse on riigi ülesanne ja põhiseaduse kohaselt igaühe kohustus. Looduskaitse kitsendused on seotud õigusaktidega, nagu ka loodusobjekti kaitse alla võtmise tingimused ja kord. 2021. aasta esimeses pooles on Riigikohus teinud paar kohtuotsust, millega selgitatakse kinnisvara ostja riske seoses kaitstavate loodusobjektidega. Lahendid on olulised tehinguteks nende kinnisasjadega, mis on looduskaitse huviorbiidis.



## Looduskaitse all oleva kinnisvaraobjekti omandamine võib ostjale kaasa tuua üllatusi

Teatud tingimustel ja korra kohaselt omandab riik kinnisasja, millel paikneb kaitstav loodusobjekt. Kaitstavad loodusobjektid on kaitsealad, hoiualad, kaitsealused liigid ja kivistised, püsielupaigad, kaitstavad looduse üksikobjektid. Mõningatel juhtudel on kinnisasja võõrandamisel isegi riigil ostueesõigus, näiteks kui kinnisasi asub veekogu ranna ehituskeeluvööndis. Selline ostueesõigus tuleneb seadusest, seega on kehtiv ka siis, kui vastav märkus on kinnistusraamatusse kandmata, mistõttu pole kuigi tavatu, et pooled ei ole riigi ostueesõigusega seotud riskidest teadlikud ega aruta neid enne tehingut notari juures.

Iseäranis looduskaitse kitsendused määravad ära, kuidas on võimalik kinnisasja kasutada. Isegi kui kitsendus kasutamist ei sega, võib olla vajalik saada ehitise püstitamiseks täiendav kooskõlastus, mis omakorda pikendab planeerimis- ja loamenetlusi. Looduse kaitsmise eesmärgil on riigil õigus omandi kasutamist kitsendada, mistõttu võib omanikul tekkida õigus saada hüvitist.

## Riigilt hüvitise saamise võimalused on piiratud

Kohtupraktikas on leitud, et olukorras, kus kinnisasja omandamisel on ostja kaitstavast loodusobjektist lähtuvast kitsendusest teadlik, ei teki ostjal õigust nende kitsenduste eest riigilt hüvitist saada. Kuigi ajas võib kitsenduste ulatus muutuda (nt viiakse läbi täpsem loodusväärtuste inventeerimine) või riik võib isegi loobuda kitsenduste seadmisest, ei saa hiljem omandamise hetkel kehtinud kitsenduste eest hüvitist küsida. Olukorras, kus kitsenduste ulatus omandamise hetkel kehtinuga võrreldes suureneb, oleks omanikul õigus hüvitist saada ainult lisandunud omandikitsenduste eest.

Kohtupraktikas on täiendavalt leitud, et ettevõtja äriplaani realiseerimata jäämist looduskaitse kitsenduste tõttu (sh kui kinnistutelt loodetud tulu jääb saamata) ei saa lugeda erakordseks riskiks. Igasugused tulevikus tulu teenimise võimalused ei ole põhiseaduse kaitsealal, mistõttu ei pea ettevõtluses selline risk ka tingimata riigi kanda jääma.

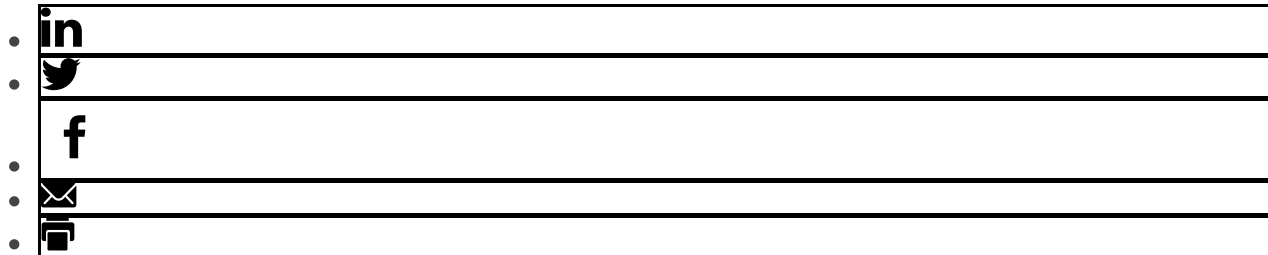
## Kuidas saab ostja kinnisasja omandamisel riske maandada

Kinnisvara ostul arendamise eesmärgil on oluline:

· Kontrollida põhjalikult kinnistu arendamise võimalusi, sh ka seda, kas ruumiliste planeeringute või ka kehtivate õigusaktidega on seatud kitsendusi ning kas kinnistut saab planeeritud eesmärgil ja ulatuses tulevikus kasutada. Kohtuvaidlused on näidanud, et kehtivast detailplaneeringust ehitusõiguse ja -võimaluse selgitamiseks alati ei piisa. Oluline on peale maaklerilt saadud müügiargumentide teada ka huvipakkuva kinnisasja puudusi. Vajalik oleks põhjalikum vastavuskontroll.

· Kitsenduste, riigi ostueesõiguse või muude piirangute tuvastamisel tuleks hinnata, kas see informatsioon mõjutab eelnevalt kokkulepitud kinnisasja ostuhinda, tulevase tehingu struktuuri ning müüja või ostja kohustusi.

Olenevalt kinnisvaraobjekti eripärast ja sellega seotud riskidest ei pruugi sobiliku kinnisvaratehinguni jõudmiseks ainult eeltoodud soovitustest piisata.



**JELIZAVETA HENNO**  
VANDEADVOKAAT

(+372) 66 76 440

JELIZAVETA.HENNO@NJORDLAW.EE



**RAIMO KLESMENT**  
JURIST

(+372) 66 76 440

RAIMO.KLESMENT@NJORDLAW.EE