

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, 107

## Maa ostueesõigusega erastamise korra kinnitamine

Vastu võetud 06.11.1996 nr 267  
[RT I 1996, 77, 1372](#)  
jõustumine 12.11.1996

Muudetud järgmiste aktidega

Vastuvõtmine	Avaldamine	Jõustumine
04.12.1996	<a href="#">RT I 1996, 85, 1522</a>	12.12.1996
11.03.1997	<a href="#">RT I 1997, 20, 332</a>	19.03.1997
27.01.1998	<a href="#">RT I 1998, 11, 137</a>	31.01.1998
05.05.1998	<a href="#">RT I 1998, 40, 617</a>	14.05.1998
29.02.2000	<a href="#">RT I 2000, 17, 111</a>	09.03.2000
Terviktekst	<a href="#">RT I 2000, 31, 182</a>	
23.10.2001	<a href="#">RT I 2001, 84, 506</a>	01.11.2001
19.12.2003	<a href="#">RT I 2003, 83, 569</a>	01.01.2004
16.02.2007	<a href="#">RT I 2007, 17, 85</a>	02.03.2007
23.10.2008	<a href="#">RT I 2008, 46, 260</a>	01.11.2008
22.07.2010	<a href="#">RT I 2010, 52, 332</a>	01.08.2010
23.08.2010	<a href="#">RT I 2010, 60, 407</a>	01.01.2011
02.01.2014	<a href="#">RT I, 09.01.2014, 1</a>	12.01.2014
30.11.2017	<a href="#">RT I, 12.12.2017, 1</a>	01.01.2018; tekstis asendatud läbivalt sõnad „kohalik omavalitsus” sõnadega „kohaliku omavalitsuse üksus” vastavas käändes.
12.07.2018	<a href="#">RT I, 14.07.2018, 3</a>	17.07.2018
28.02.2019	<a href="#">RT I, 06.03.2019, 6</a>	09.03.2019
04.11.2022	<a href="#">RT I, 09.11.2022, 6</a>	12.11.2022
22.06.2023	<a href="#">RT I, 05.07.2023, 1</a>	08.07.2023

[Maareformi seaduse](#) paragrahvi 9 lõike 9, paragrahvi 22<sup>1</sup>lõike 6, paragrahvi 22<sup>3</sup>lõigete 9 ja 10, paragrahvi 22<sup>4</sup>lõike 8 ning paragrahvi 23 lõigete 3 ja 6 alusel Vabariigi Valitsus määrab: [[RT I, 09.01.2014, 1](#)-jõust. 12.01.2014]

1. Kinnitada „Maa ostueesõigusega erastamise kord” (juurde lisatud).
2. [Käesolevast tekstist välja jäetud.]
3. Kui kohaliku omavalitsuse või Vabariigi Valitsuse otsus maa ostueesõigusega erastamiseks on vastu võetud enne 1. jaanuari 1997. a, sõlmitakse maa ostueesõigusega erastamisel müügileping eelnimetatud otsustes fikseeritud tingimustel.

Kinnitatud  
Vabariigi Valitsuse 6. novembri 1996. a  
määrusega nr 267  
[[RT I, 06.03.2019, 6](#)-jõust. 09.03.2019]

# Maa ostueesõigusega erastamise kord

## I. osa Üldsätted

1. Käesolev kord reguleerib maareformi seaduse paragrahvi 20 lõigetes 1, 1<sup>1</sup> ja 1<sup>2</sup> nimetatud maa ostueesõigusega erastamist.  
[RT I 2007, 17, 85- jõust. 02.03.2007]
2. Käesolev kord ei laiene maareformi seaduse paragrahvi 20 lõikes 3 nimetatud maa erastamisele.  
[RT I 2007, 17, 85- jõust. 02.03.2007]
3. Maa ostueesõigusega erastamist korraldab Maa-amet (edaspidi *erastamise korraldaja*), kui käesolevas korras ei ole sätestatud teisiti.  
[RT I, 12.12.2017, 1- jõust. 01.01.2018]
4. Kohaliku omavalitsuse üksus teeb maa ostueesõigusega erastamisel seaduses ja käesolevas korras sätestatud eeltoiminguid, selgitades välja kõik maa ostueesõigusega erastamise seisukohalt tähtsust omavad asjaolud.  
[RT I 2007, 17, 85- jõust. 02.03.2007]
5. [Kehtetu - RT I, 12.12.2017, 1- jõust. 01.01.2018]
6. Maa erastamise korraldajal või kohaliku omavalitsuse üksusel on õigus sõlmida füüsiliste ja/või juriidiliste isikutega lepinguid maa erastamisega seotud eeltoimingute teostamiseks.

## II. osa Maa ostueesõigusega erastamise avalduste esitamine

7. Ostueesõigusega saavad maad erastada maareformi seaduse paragrahvi 22 lõikes 1, asjaõigusseaduse rakendamise seaduse paragrahvi 18 lõikes 1 ning Eesti Vabariigi maareformi seaduse ja maareformiga seonduvate õigusaktide muutmise seaduse muutmise seaduse paragrahvi 14 lõikes 8 nimetatud isikud, arvestades maareformi seaduse paragrahvis 21 sätestatud kitsendusi, tingimusel, et eelnimetatud isikud on maa ostueesõigusega erastamise avalduse esitanud maareformi seaduse paragrahvi 40 lõikes 1, Eesti Vabariigi maareformi seaduse ja maareformiga seonduvate õigusaktide muutmise seaduse muutmise seaduse paragrahvi 14 lõigetes 2, 2<sup>1</sup>, 2<sup>2</sup> ja 2<sup>3</sup> või teise maareformiga seonduvate õigusaktide muutmise seaduse paragrahvi 26 lõikes 1 sätestatud tähtjaks. Maa ostueesõigusega erastamiseks esitatud avalduses märgitud erastatava maa pindala suurust ei ole avalduse esitajal õigus muuta. Kohaliku omavalitsuse üksus võib avalduses märgitud erastatava maa pindala suurust muuta üksnes planeeringu ja maakorralduse nõuetest ning otstarbekusest tulenevalt.  
[RT I 2007, 17, 85- jõust. 02.03.2007]
- 7<sup>1</sup>. Kui ehitise erastatakse või omandatakse muul viisil pärast 1. jaanuari 1998. a vallasasjana, on ehitise omandajal õigus saada maaomanikuks maareformi seaduses sätestatud alustel ja korras. Kui ehitise omandatakse pärast 1. jaanuari 1998. a vallasasjana ja:
  - 1) ehitise juurde maa ostueesõigusega erastamiseks on 1. jaanuariks 1998. a esitatud avaldus, milles nimetatud erastamiseks taotletava maa pindala on arvestatud kas omandaja või teiste isikute ehitiste juures erastatava maa suuruse ja piiride määramisel ning vastavate katastriüksuste moodustamine on algatatud, toimub maa ostueesõigusega erastamine 1. jaanuariks 1998. a esitatud avalduste alusel;
  - 2) ehitise juurde maa ostueesõigusega erastamiseks ei olnud 1. jaanuariks 1998. a esitatud avaldust ja teiste isikute ehitiste juures ostueesõigusega erastatava maa katastriüksuste moodustamine on algatatud enne ehitise omandaja poolt maa ostueesõigusega erastamise avalduse esitamist, siis määratakse ostueesõigusega erastatava maa suurus ja piirid kindlaks 1. jaanuariks 1998. a esitatud avalduste alusel ja pärast 1. jaanuari 1998. a ehitise vallasasjana omandanud isikule tagatakse vähemalt ehitise teenindamiseks vajaliku maa erastamise võimalus;
  - 3) ehitise juurde maa ostueesõigusega erastamiseks ei olnud 1. jaanuariks 1998. a esitatud avaldust ja pärast 1. jaanuari 1998. a ehitise omandanud isik esitas tähtaegselt maa erastamise avalduse, jääb nimetatud avaldus kehtima ehitise iga uue omaniku suhtes.  
[RT I 2007, 17, 85- jõust. 02.03.2007]
8. Maa ostueesõigusega erastamise menetlus algab avalduse esitamisega erastatava maa asukohajärgsele kohaliku omavalitsuse üksusele. Avalduse võib saata ka tähitud kirjaga. Kohaliku omavalitsuse üksus on kohustatud esitama avaldused registreerima ning väljastama avalduse esitajale tõendi avalduse vastuvõtmise kohta. Tõendis peab olema näidatud avaldaja nimi, avalduse registreerimise aeg ja registreerimisnumber ning avalduses näidatud erastatava maa asukoht ja pindala.
9. [Kehtetu - RT I, 12.12.2017, 1- jõust. 01.01.2018]
10. Maa ostueesõigusega erastamise avalduses märgitakse:

- 1) füüsilise isiku puhul – avaldaja ees- ja perekonnanimi, isikukood (isikukoodi puudumisel sünniaeg ja passiandmed), elukoht; välismaalane märgib avalduses kehtiva passi või passi asendava dokumendi andmed ning andmed elamisloa taotluse rahuldamise kohta;
- 2) taotletava maa asukoht (linn, tänav, maja number või maakond, vald, küla, talu), ligikaudne suurus ja taotletava maakasutuse otstarve. Kui ostueesõigusega erastatavat maad taotletakse olemasolevate ehitiste juurde, siis kellelt ja mil viisil ehitised on omandatud;
- 3) andmed senise maakasutuse kohta (suurus ja õiguslik alus viitega maakasutusõiguse aluseks olevale pädeva organi otsusele või lepingule);
- 4) millist osa müügihinnast soovitakse tasuda erastamisväärtpaberitega, kas ja millises ulatuses taotletakse järelmaksu rakendamist;
- 5) avaldaja seisukoht selle kohta, kas ta on nõus katastriüksuse moodustamisega plaani- ja kaardimaterjali alusel või soovib katastriüksuse mõõdistamist;
- 6) kas avaldaja soovib müügilepingu notariaalset tõestamist või mitte.

#### 11. Avaldusele lisatakse:

- 1) ehitise omandiõigust tõendavad dokumendid;  
[RT I 2003, 83, 569- jõust. 01.01.2004]
- 2) avaldaja valduses olevad senist maakasutusõigust tõendavad dokumendid (maa kasutamiseks andmise otsus, maa looduses eraldamise akt, krundi plaan vms) ja maa plaanid;
- 3) ehitise kaasomanike kokkulepe maareformi seaduse paragrahvi 9 lõikes 1 sätestatud pindalast suurema maa erastamiseks;
- 4) avaldaja kirjalik kinnitus selle kohta, et ta vastab maareformi seaduse paragrahvi 22<sup>3</sup> lõikes 2 sätestatud sooduskoeffitsiendi rakendamiseks nõutavatele tingimustele;  
[RT I, 09.01.2014, 1- jõust. 12.01.2014]
- 5) kui avaldajaks on füüsiline isik, siis koopia isikut tõendava dokumendi isikuandmeid kajastavast küljest;  
[RT I, 09.01.2014, 1- jõust. 12.01.2014]
- 6) [kehtetu - RT I 2007, 17, 85- jõust. 02.03.2007]
- 7) kui avaldaja taotleb katastriüksuse moodustamist plaani- ja kaardimaterjali alusel, samuti juhul, kui avaldaja taotleb istanduse, sealhulgas maareformi seaduse paragrahvi 12<sup>1</sup> lõikes 2 nimetatud istanduse aluse maa erastamist ja puudub võimalus muude istanduse omandiõigust tõendavate dokumentide esitamiseks, siis avaldaja kinnitus selle kohta, et erastatavale maale jäävad üksnes talle kuuluvad ehitised või taimestik, ning erastatavale maale jäävate objektide loetelu;
- 8) muud käesolevas korras nimetatud dokumendid.  
[RT I 2007, 17, 85- jõust. 02.03.2007]

Kui avaldajal ei ole võimalik lisada mõnda käesolevas punktis nimetatud dokumentidest, tuleb ostueesõigusega erastamise avalduses näidata põhjus, miks pole võimalik nimetatud dokumente lisada. Esitamata jäänud dokumendid lisatakse hiljem.

Isik, kes soovib maareformi seaduse paragrahvi 22<sup>3</sup> lõigete 6 või 6<sup>1</sup> alusel tasuda maa ostueesõigusega erastamisel erastamisväärtpaberites rohkem kui pool erastatava maa maksumusest, peab vastava soovi fikseerima maa ostueesõigusega erastamise avalduses. Rahandusministeeriumi õiendi eluruumide erastamise käigus või õigusvastaselt võõrandatud maa kompenseerimisel laekunud erastamisväärtpaberite ja nende kasutamise kohta nõuab välja erastamise korraldaja.

**12.** Isik, kes on esitanud avalduse maa ostmiseks Vabariigi Valitsuse 8. mai 1992. a määruse nr 143 „Maa asendamise, ostmise ja rentimise avalduste esitamise korra” kinnitamise kohta” alusel, ei pea esitama uut avaldust. Kui esitatud avaldus ei sisalda kõiki käesoleva korra punktides 10 ja 11 nimetatud maa ostueesõigusega erastamiseks vajaminevaid andmeid ja lisasid või on andmed avalduse esitamise ajast muutunud, tuleb avaldajal need täiendavalt lisada. Kui isik on esitanud sama ehitise juures maa ostueesõigusega erastamiseks mitu avaldust, lähtutakse erastatava maa suuruse ja piiride määramisel viimasest enne 1. jaanuari 1998. a esitatud avaldusest.

## III. osa

### Maa ostueesõigusega erastamise eeltoimingud

**13.** Avaldaja poolt esitatud dokumentide ja andmete alusel ostueesõigusega erastatava maa asukohajärgne linna-/vallavalitsus:

- 1) avab maa ostueesõigusega erastamise toimiku ning kontrollib esitatud dokumentide ja andmete õigsust;  
[RT I, 12.12.2017, 1- jõust. 01.01.2018]

- 2) määrab käesoleva korra punktides 13<sup>1</sup> ja 13<sup>2</sup> sätestatud korras kindlaks ostueesõigusega erastatava maa suuruse ja piirid. Juhul kui ostueesõigusega erastamisele kuulub ehitise teenindamiseks vajalik maa, määratakse ostueesõigusega erastatava maa suurus ja piirid kindlaks Vabariigi Valitsuse 30. juuni 1998. a määrusega nr 144 kinnitatud „Ehitise teenindamiseks vajaliku maa määramise korras” sätestatu kohaselt;
- 3) määrab ostueesõigusega erastatava maa sihtotstarbe maakatastriseaduses sätestatud alustel ja korras; [RT I, 14.07.2018, 3- jõust. 17.07.2018]
- 4) selgitab välja erastatava maaga seonduvad seadusjärgsed kitsendused, pöördudes vajadusel teiste asutuste poole. Asutus, kelle poole pöördutakse, on kohustatud vastama 15 päeva jooksul; [RT I, 09.01.2014, 1- jõust. 12.01.2014]
- 5) korraldab kohaliku omavalitsuse üksuses kehtestatud asjaajamiskorra järgi kohaliku omavalitsuse üksuse seisukoha andmise maareformi seaduse paragrahvi 21 lõikes 6 sätestatud juhul. Kui kohaliku omavalitsuse üksus on loa andmise vastu, informeeritakse sellest viivitamatult ka taotluse esitajat ja erastamise korraldajat; [RT I, 06.03.2019, 6- jõust. 09.03.2019]
- 6) määrab erastatava maa maksustamishinna, lähtudes maareformi seaduse paragrahvi 22<sup>3</sup> lõikest 1. [RT I, 12.12.2017, 1- jõust. 01.01.2018]

**13<sup>1</sup>.** Ostueesõigusega erastatava maa suuruse ja piiride määramiseks nimetab kohaliku omavalitsuse üksus vastavalt oma asjaajamiskorrale ametniku(d) või organi(d), kellel on õigus koostada ostueesõigusega erastatava maa piiride kulgemise ettepanekut (edaspidi *ettepaneku koostaja*). Ettepaneku koostaja koostab piiride kulgemise ettepaneku võimalikult kaasaegse situatsiooniga kaardil (plaanil) käesoleva korra punktis 13<sup>2</sup> sätestatud arvestades. Piiride kulgemise ettepanekule kirjutab alla ettepaneku koostaja ja ettepanek antakse taotlejale kätte või saadetakse talle tähitud kirjaga. Samal kaardil (plaanil) võib koostada mitme ostueesõigusega erastatava maaüksuse piiride kulgemise ettepaneku ja sellisel juhul antakse igale taotlejale või saadetakse neile tähitud kirjaga ettepaneku koostaja poolt allkirjastatud piiride kulgemise ettepaneku koopia. Kui taotleja ei nõustu piiride kulgemise ettepanekuga, on tal õigus 15 päeva jooksul ettepaneku saamisest arvates esitada kirjalikult oma motiveeritud vastuväited. Kui ettepaneku koostaja peab vastuväiteid põhjendatuks, koostab ta uue piiride kulgemise ettepaneku. Kui vastuväiteid ei ole võimalik arvestada, informeerib ettepaneku koostaja sellest taotlejat kirjalikult, näidates ära põhjused, miks vastuväiteid ei ole võimalik arvestada.

Kui maa erastamiseks moodustatakse katastriüksus mõõdistamise teel, on taotleja kohustatud piiride kulgemise ettepaneku või ehitise teenindamiseks vajaliku maa määramise ettepaneku alusel tellima katastrimõõdistamise kolme kuu jooksul ettepaneku kättesaamise päevast alates. Katastrimõõdistamine ja katastriüksuse registreerimine viiakse läbi maakatastriseaduse ja selle alusel kehtestatud katastriüksuse moodustamise korra kohaselt. [RT I, 12.12.2017, 1- jõust. 01.01.2018]

[Kolmas, neljas ja viies lõik kehtetud - RT I, 12.12.2017, 1- jõust. 01.01.2018]

**13<sup>2</sup>.** Ostueesõigusega erastatava maa suuruse ja piiride määramisel tuleb lisaks maareformi seaduses ning maareformiga seonduvates õigusaktides sätestatule arvesse võtta järgmist:

1) ENSV taluseaduse alusel või asjaõigusseaduse rakendamise seaduse paragrahvi 18 lõikes 2 nimetatud õigusaktide alusel maad kasutatav isik võib ostueesõigusega erastada kogu tema põlises või sellega võrdselt loetud kasutuses oleva maa, kui taluperemees ja maa tagastamise õigustatud subjekt ei sõlmi teistsugust kokkulepet. Kokkuleppe puudumine ei takista maa ostueesõigusega erastamist. Pärast kohaliku omavalitsuse üksuse otsusega ostueesõigusega erastatava maa täpse suuruse määramist sõlmitud kokkuleppeid arvesse ei võeta;

1<sup>1</sup>) maareformi seaduse paragrahvi 9 lõike 1 punktis 3 ja paragrahvi 10 lõikes 1 sätestatud suuremas ulatuses erastatakse maad üksnes väljaspool linna või tiheasustuse ala piire asuva sihtotstarbelises kasutuses oleva loomakasvatushoone (hoonete kompleksi) juurde; [RT I, 09.01.2014, 1- jõust. 12.01.2014]

2) juhul kui sama maatüki ostueesõigusega erastamist taotlevate isikute hulgas ei ole maareformi seaduse paragrahvi 22<sup>1</sup> lõikes 2<sup>2</sup> nimetatud subjekti, jagatakse nimetatud maatükk nende vahel nii pindala kui ka väärtust ja maakorraldusnõudeid arvestades võimalikult võrdselt;

3) juhul kui mitu isikut, kellest vähemalt ühel on õigus erastada loomakasvatushoone (hoonete kompleksi) juurde maad maareformi seaduse paragrahvi 22<sup>1</sup> lõikes 2<sup>2</sup> sätestatud ulatuses, taotlevad ostueesõigusega erastamiseks sama maad ning nad ei jõua vallavalitsuse poolt määratud 15-päevase tähtaja jooksul maa jagamise suhtes kokkuleppele, viib kohaliku omavalitsuse üksus vastava maa ostueesõigusega erastaja määramiseks läbi suulise enampakkumise.

Enampakkumise läbiviimiseks fikseeritakse kaardil enampakkumise objektiks oleva maa piirid ja määratakse enampakkumise alghind. Enampakkumise alghinnaks on maa maksustamishind, millele lisatakse kasvava metsa olemasolul selle maksumus. Kohaliku omavalitsuse üksusel on õigus kehtestada enampakkumisest osavõtjatele osavõtutasu suurusega kuni 64 eurot. Osavõtutasu tagastatakse üksnes juhul, kui enampakkumine nurjus osavõtjatest mitteolenevatel põhjustel. Käesoleva alapunkti alusel läbiviidaval enampakkumisel tagatisraha ei määrata. Kohaliku omavalitsuse üksus teatab enampakkumise korraldamisest enampakkumisel osalemise õigust omavatele isikutele tähitud kirjaga vähemalt üks kuu ette. Kirjas peavad sisalduma andmed enampakkumise toimumise täpse koha ja aja kohta, samuti enampakkumise objektiks oleva maa suuruse ja enampakkumise alghinna kohta, ning juhul, kui on kehtestatud osavõtutasu, siis ka selle suurus ja tasumise kord. Kirjale lisatakse kaardi, millel on fikseeritud enampakkumise objektiks oleva maa piirid, koopia. Enampakkumisele kutsutud isikutel on eelnevalt õigus tutvuda enampakkumise seisukohalt oluliste dokumentidega. Tähitud kiri

saadetakse maa ostueesõigusega erastamise avalduses märgitud aadressil. Mõne enampakkumisele kutsutud isiku mitteilmumine, ka juhul, kui puuduvad andmed teate kättesaamise kohta, ei takista enampakkumise läbiviimist. Enampakkumise läbiviimiseks moodustab kohaliku omavalitsuse üksus vähemalt kolmeliikmelise komisjoni. Enampakkumise komisjon kontrollib enne pakkumismenetluse juurde asumist enampakkumisest osa võtta soovivate isikute õigust osaleda enampakkumisel. Enampakkumisel osalejad registreeritakse. Kohaliku omavalitsuse üksusel on õigus kehtestada enampakkumise läbiviimise täpne kord. Juhul kui sellist korda kehtestatud ei ole, rakendatakse Vabariigi Valitsuse 6. novembri 1996. a määrusega nr 268 kinnitatud „Maa enampakkumisega erastamise korras” (edaspidi *enampakkumisega erastamise kord*) suulise enampakkumise kohta sätestatud. Juhul kui eelnimetatud sätted ja käesolev kord on vastuolus, rakendatakse käesolevat korda. Enampakkumise võitjaks loetakse kõrgeima pakkumise teinud osaleja. Enampakkumise käik protokollitakse. Enampakkumise protokollile kirjutavad alla enampakkumise läbiviinud komisjoni liikmed ja enampakkumise võitja. Juhul kui enampakkumise võitja keeldub protokollile alla kirjutamast, rakendatakse enampakkumisega erastamise korras sätestatud. Sama kehtib ka enampakkumise tulemuste kinnitamise ja protestide esitamise ning läbivaatamise kohta;

[RT I 2010, 60, 407- jõust. 01.01.2011]

4) Vabariigi Valitsuse poolt maareformi seaduse paragrahvi 6 lõike 3 alusel kinnitatud loetelusse arvatud istanduse aluse ostueesõigusega erastamisele kuuluva maa suurus ja piirid määratakse samadel alustel rajatiste juures erastatava maa suuruse ja piiridega. Maareformi seaduse paragrahvis 12<sup>1</sup> nimetatud istanduse omanikul on õigus erastada tagastamise käigus vabaks jääv istandusealune maa enne maareformi seaduse jõustumist tekkinud maakasutusõiguse piirides. Juhul kui maakasutusõiguse piirid on määramata, määrab erastatava maa suuruse ja piirid kindlaks kohaliku omavalitsuse üksus, arvestades, et maareformi seaduse paragrahvis 12<sup>1</sup> nimetatud istanduse omanikul on õigus ostueesõigusega erastada üksnes istandusealust maad;

5) juhul kui elamu ja loomakasvatushoone (hoonete kompleks) moodustavad ühtse kompleksi, ei anna see õigust täiendava kuni 50 ha tagastamise käigus vabaks jääva maa ostueesõigusega erastamiseks loomakasvatushoone juurde;

6) elamu-, korteri-, garaaži-, suvila- või aiandusühistu liikmete ühiskasutuses olevaks maaks loetakse nimetatud ühistu maakasutusõiguse piiridesse jäävat maad, mis ei ole määratletud ühistu liikme ehitise juurde kuuluva krundina või ehitisealuse või selle teenindamiseks vajaliku maana või ühistu liikme ehitise juurde kuuluva maana;

7) piirnevateks vabadeks maadeks maareformi seaduse paragrahvi 9 lõike 2 ning paragrahvi 22<sup>1</sup> lõigete 2 ja 2<sup>2</sup> mõttes loetakse selle maaga, millel asub maa ostueesõigusega erastamist taotlevale isikule kuuluv elamu, külgnevaid maaüksusi (endisi kinnistuid või nende osi), millele ei ole esitatud tagastamise või kompenseerimise või asendamise avaldusi, või mille kohta oli küll esitatud asendamise või kompenseerimise avaldus, kuid nimetatud avalduses väljendatud soovi muutmise tähtaeg on möödas, või mis ei kuulu täies ulatuses tagastamisele. Nimetatud maid käsitatakse ühtse tervikliku vaba maana, arvestamata maade õigusvastase võõrandamise aegseid piire;

[RT I 2007, 17, 85- jõust. 02.03.2007]

8) maa erastamisel võib läbi viia ümberkruntimise või planeerimise vastavalt seadusele ning maa erastatakse kinnitatud ümberkruntimiskava või kehtestatud detailplaneeringu alusel;

[RT I 2007, 17, 85- jõust. 02.03.2007]

9) juhul kui väljaspool linna piire asuva elamuga ühtse kompleksi moodustavad ehitised paiknevad mitme tagastamisele kuuluva endise kinnistu territooriumil ja elamu omanik ning maa tagastamise õigustatud subjekt ei lepi kokku teisiti, määratakse elamu juurde kuuluv ostueesõigusega erastatav maa selle endise kinnistu maast, millel asub elamu. Teisest endisest tagastamisele kuuluvast kinnistust erastatakse elamu omanikule vastavale kinnistule jääva ehitise sihipäraseks kasutamiseks vajalik maa, kusjuures tootmiseks vajalikku maad eelnimetatud maa hulka ei arvata;

10) kui taotletakse luba maa erastamiseks maareformi seaduse paragrahvi 20 lõike 1<sup>2</sup> alusel erandina lubatud maareformi seaduse paragrahvi 22<sup>1</sup> lõigetes 1–2<sup>2</sup> sätestatud ulatuses, on kaitseala valitseja või Muinsuskaitseamet kohustatud väljastama kirjaliku motiveeritud seisukoha, märkides selles kehtestatud kaitsereežiimist tulenevad kitsendused ja piirangud ning otsuse erastamise lubamise või mittelubamise kohta. Nimetatud otsus lisatakse maa ostueesõigusega erastamise toimikusse. Kaitseala valitseja või Muinsuskaitseameti fikseeritud, kaitsereežiimist tulenevad kitsendused ja piirangud peavad sisalduma käesoleva korra punktis 15 sätestatud kohaliku omavalitsuse üksuse otsuses ja käesoleva korra punktis 23 sätestatud erastamise korraldaja otsuses.

[RT I 2007, 17, 85- jõust. 02.03.2007]

**13<sup>3</sup>**. Kui katastriüksuse moodustamiseks on vaja teostada katastrimöödistamine, on maa taotleja kohustatud vastava tellimuse esitamisel arvates kümne päeva jooksul linna- või vallavalitsusele teatama, millal ja kellele tellimus esitati. Vajaduse korral määrab linna- või vallavalitsus tähtaja, mis ajaks erastamise õigust omav isik peab tagama, et maamõõtja esitab katastripidajale katastrimöödistamise või kaardimaterjalil katastriüksuse piiride määramise andmed. Kui erastamise õigust omav isik ei tee mõjuva põhjuseta tähtaegselt vajalikke toiminguid, lõpetab linna- või vallavalitsus oma otsusega maa ostueesõigusega erastamise eeltoimingud ja taotleja kaotab maa erastamise õiguse. Kui linna- või vallavalitsus leiab, et toimingud jäid tegemata mõjuvatel põhjustel ega sõltunud taotleja tahtest, määrab ta uue tähtaja.

[RT I, 12.12.2017, 1- jõust. 01.01.2018]



**13<sup>4</sup>.**Kui taotleja ei ole teinud maa erastamiseks vajalikke toiminguid linna- või vallavalitsuse määratud uueks tähtjaks, lõpetab linna- või vallavalitsus oma otsusega maa ostueesõigusega erastamise eeltoimingud ja taotleja kaotab maa erastamise õiguse.  
[RT I, 12.12.2017, 1- jõust. 01.01.2018]

**13<sup>5</sup>.**[Kehtetu - RT I, 09.01.2014, 1- jõust. 12.01.2014]

**13<sup>6</sup>.**Käesoleva korra punktides 13<sup>3</sup> ja 13<sup>4</sup> nimetatud maa ostueesõigusega erastamise eeltoiminguid lõpetavas linna- või vallavalitsuse otsuses peab olema märgitud erastamise menetluse lõpetamise põhjus ja õiguslik alus viitega maareformi seaduse vastavale sättele. Otsusega tehakse Maa-ametile ettepanek ehitise teenindamiseks vajaliku maa riigi omandisse jätmiseks ja ehitise omaniku kasuks hoonestusõiguse seadmiseks. Otsus tehakse taotlejale teatavaks allkirja vastu või tähtkirjaga. Linna- või vallavalitsus edastab otsuse koos maa ostueesõigusega erastamise toimiku, ehitise teenindamiseks vajaliku maa määramise otsuse ja muude asjas tähtsust omavate dokumentidega Maa-ametile kümne päeva jooksul otsuse tegemise päevast arvates.  
[RT I, 12.12.2017, 1- jõust. 01.01.2018]

**14.** Kui isik ei ole avaldanud soovi katastrimõõdistamiseks, määratakse maaüksuse piirid kaardimaterjalil. Maaüksuse piiride määramine kaardimaterjalil ja katastriüksuse registreerimine viiakse läbi maakatastriseaduse ja selle alusel kehtestatud katastriüksuse moodustamise korra kohaselt. Kui maaüksuse piiride määramine kaardimaterjalil ei ole võimalik või maa taotleja soovib katastrimõõdistamist, tellib taotleja katastrimõõdistamise.  
[RT I, 12.12.2017, 1- jõust. 01.01.2018]]

**14<sup>1</sup>.**Kui ostueesõigusega erastatava maaüksuse (katastriüksuse) piiride tähistamise ning taotlejale piiride kättenäitamise ja piirimärkide alalhoiukohustuse teatavaks tegemise kohta koostatakse looduses piiriprotokoll, siis piiriprotokollil allakirjutamise juurde kutsutud isikute mitteilmumise korral teeb maamõõtja piiriprotokollil vastava märke ning sellisel juhul loetakse piirimärkide asukohad ja nende alalhoiukohustus taotlejale teatavaks tehtuks märkusteta.  
[RT I, 12.12.2017, 1- jõust. 01.01.2018]

**14<sup>2</sup>.**Katastripidaja teatab linna- või vallavalitsusele katastriüksuse üldpindala ja kõlvikute pindalad ning edastab väljavõtte katastrikaardist.  
[RT I, 12.12.2017, 1- jõust. 01.01.2018]

**15.**Kohalik omavalitsus määrab erastatava maa suuruse ja piirid ning maa sihtotstarbe ühe kuu jooksul punktis 14<sup>2</sup> nimetatud andmete saamisest arvates. Otsuse lisaks on maaüksuse plaan. Otsuses peavad sisalduma järgmised maa erastamise seisukohalt olulised asjaolud:

- maa ostueesõigusega erastamise õiguslik alus koos viitega maareformi seaduse vastavale sättele;
- andmed erastamist taotleva isiku kohta;
- maa asukoht;
- pindala;
- maa sihtotstarve;
- maa maksustamishind;
- vajaduse korral muud maa erastamise tingimused, sealhulgas kaitseala valitseja või Muinsuskaitseameti fikseeritud, kaitsereežiimist tulenevad kitsendused ja piirangud;
- otsusele lisatakse maaüksuse plaan.

[RT I, 12.12.2017, 1- jõust. 01.01.2018]

**16.** Linna- või vallavalitsus edastab maa ostueesõigusega erastamise toimiku koos otsusega erastamise korraldajale. Pärast maa erastamise toimiku õigusaktidele vastavuse kontrolli edastab erastamise korraldaja katastripidajale linna- või vallavalitsuse otsuse ja esitab taotluse katastriüksuse registreerimiseks.  
[RT I, 12.12.2017, 1- jõust. 01.01.2018]

**17.**[Kehtetu - RT I, 12.12.2017, 1- jõust. 01.01.2018]

**18.** [Kehtetu - RT I, 12.12.2017, 1- jõust. 01.01.2018]

**19.** [Kehtetu - RT I, 12.12.2017, 1- jõust. 01.01.2018]

## **IV. osa**

### **Olemasoleva plaanimaterjali kasutamine maa ostueesõigusega erastamisel**

[Kehtetu -RT I, 12.12.2017, 1- jõust. 01.01.2018]

**20. - 22.** [Kehtetud - RT I, 12.12.2017, 1- jõust. 01.01.2018]

## **V. osa**

## Maa ostueesõigusega erastamise korraldamine

23. Erastamise korraldaja kontrollib maa ostueesõigusega erastamiseks esitatud dokumentide ja andmete õigsust ning pärast maaüksuse maakatastris registreerimist:

[RT I, 09.01.2014, 1- jõust. 12.01.2014]

1) korraldab ostueesõigusega erastatava maa müügihinna, erastataval maal kasvava metsa maksumuse ja erastatava maa ning sellel kasvava metsa eest tasumise korra ja tähtaegade määramise, võttes arvesse, et:

– maa ostueesõigusega erastamisel on maa müügihinnaks 2001. aasta maa maksustamishind;

[RT I, 09.11.2022, 6- jõust. 12.11.2022]

– maa ostueesõigusega erastamisel enne 1. jaanuari 2002. a esitatud avalduse alusel on maa müügihinnaks 1993. aasta maa maksustamishind või 1996. aasta maa maksustamishind, kui viimane on madalam kui 1993. aasta maa maksustamishind;

[RT I, 09.01.2014, 1- jõust. 12.01.2014]

– metsamaa erastamisel lisatakse maa müügihinnale kasvava metsa maksumus. Kui erastataval maal kasvava metsa pindala on kuni 0,5 ha, siis kasvava metsa maksumust eraldi ei määrata. Kasvava metsa maksumust ei arvestata puistutel, mis on rajatud või kujundatud parkideks ning kuuluvad üldkasutatava maa (017; Üm) sihtotstarbe alaliiki;

[RT I, 12.12.2017, 1- jõust. 01.01.2018]

– sooduskoeffitsienti 0,5 rakendatakse üksnes maa müügihinna määramisel.

Elamu, suvila ja aiamaa krundi või teenindamiseks vajaliku maa, sealhulgas elamu, suvila ja aiamaa püstitamiseks antud maa või väljaspool linna elamu juurde maa ostueesõigusega erastamisel Eesti alalisele elanikule maareformi seaduse paragrahvi 22<sup>3</sup>lõikes 2 sätestatud soodustuse rakendamiseks juhul, kui erastatava maa pindala on 2 hektarit või väiksem, korrutatakse erastatava maa müügihind koeffitsiendiga 0,5. Juhul kui elamu juurde ostueesõigusega erastatava maa pindala on suurem kui 2 hektarit, siis eelmises lauses nimetatud soodustuse rakendamiseks arvutatakse erastatava maaüksuse üldpinna hektari kaalutud keskmine maksumustamishind, jagades maaüksuse maksumustamishinna maaüksuse pindalaga ja erastatava maa müügihinnast lahutatakse erastatava maa ühe hektari kaalutud keskmine maksumustamishind. Kui väljaspool

linna asuva elamu juurde maad erastaval isikul on õigus mõlemale maareformi seaduse paragrahvi 22<sup>3</sup>lõikes 2 sätestatud soodustusele ja erastatava maa kogupindala on suurem kui 2 hektarit, korrutatakse maa müügihinna määramiseks esmalt erastatava maa hulka kuuluva põllumajandusmaa müügihind koeffitsiendiga 0,5 ja seejärel lahutatakse kogu müügihinnast ühe hektari maa keskmine müügihind. Põllumajandusmaa ostueesõigusega erastamisel äriregistrisse kantud füüsilisest isikust ettevõtjale, kes tegeleb erastatava maa asukohajärgse kohaliku omavalitsuse üksuse haldusterritooriumil põllumajandusliku tootmisega, ei ole sooduskoeffitsiendi 0,5 rakendamise kordade arv piiratud;

[RT I 2007, 17, 85- jõust. 02.03.2007]

– erastataval maal kasvava metsa eest on ostjal õigus tasuda erastamisväärtpaberitega samas ulatuses nagu erastatava maa eest ning kasutada seaduses sätestatud järelmaksuvõimalusi. Järelmaksu tähtaja ja aastast tasumisele tuleva summa määramiseks liidetakse maa müügihind ning sellel kasvava metsa maksumus;

– [kehtetu - [RT I, 09.11.2022, 6- jõust. 12.11.2022]

2) määrab kindlaks maa ostueesõigusega erastamise tingimused, pöördudes vajadusel teiste asutuste poole. Asutus, kelle poole pöördutakse, on kohustatud vastama 15 päeva jooksul, kusjuures vastuse sisuks peab olema taotlus seaduses sätestatud kitsenduse seadmiseks ostueesõigusega erastatavale kinnistule. Käesolevas punktis sätestatud hilisemaid vastuseid arvesse ei võeta;

3) koostab maareformi seaduse paragrahvi 21 lõike 6 kolmandas lauses sätestatud juhul maa ostueesõigusega erastamise toimiku, kohaliku omavalitsuse üksuse ja Siseministeeriumi seisukoha alusel Vabariigi Valitsuse korralduse eelnõu ja seletuskirja ning esitab need koos eelnimetatud dokumentidega Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi kaudu Vabariigi Valitsusele otsustamiseks. Isiku kasuks, kellele on keeldutud maa ostueesõigusega erastamiseks loa andmisest, seatakse kooskõlas kehtivate õigusaktidega hoonestusõigus või kasutusvaldus;

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

4) võtab maareformi seaduses sätestatu, esitatud dokumentide, täiendavalt kogutud andmete ja riigi maakatastri andmete alusel vastu maa ostueesõigusega erastamise otsuse, milles peavad kooskõlas maareformi seaduse vastavate sätetega olema fikseeritud:

– isiku, kellele maa erastatakse, nimi, elukoht/asukoht, isikukood (selle puudumisel passiandmed) / registrikood;

– katastriüksuse koha-aadress ja katastritunnus;

[RT I, 12.12.2017, 1- jõust. 01.01.2018]

– maa pindala;

– maa sihtotstarve;

– kõik maareformi seadusest tulenevad erastatava maa müügihinna määramisel rakendatud soodustused;

– maa müügihind (maa ja kasvava metsa maksumus eraldi);

– müügihinna tasumise kord, tähtjad, järelmaksu tingimused jms;

– sanktsioonid lepingu mittetäitmise korral;

– kontonumber, kuhu tasutakse võlasumma kas osaliselt või kogu ulatuses;

[RT I, 09.01.2014, 1- jõust. 12.01.2014]

– vajaduse korral muud maa erastamise tingimused, sealhulgas kaitseala valitseja või Muinsuskaitseameti fikseeritud, kaitseeržiimist tulenevad kitsendused ja piirangud.  
[RT I 2007, 17, 85- jõust. 02.03.2007]

**24.** Erastamise korraldaja otsus toimetatakse erastajale kätte vastavalt maareformi seaduse paragrahvis 38<sup>1</sup> sätestatule.  
[RT I, 12.12.2017, 1- jõust. 01.01.2018]

**25.** Maa erastamiseks sõlmitakse müügi- ja asjaõigusleping. Kinnistamisavalduse maa kinnistusraamatusse kandmiseks esitab erastamise korraldaja. Maa erastamisel järeelmaksuga kohaldatakse järeelmaksu tasumisele ja hüpoteegiga seotud toimingutele maareformi seaduse VIII<sup>2</sup> osas sätestatud.  
[RT I, 09.11.2022, 6- jõust. 12.11.2022]

**25<sup>1</sup>.** [Kehtetu - RT I, 09.11.2022, 6- jõust. 12.11.2022]

**26.** Erastatava maa või sellel asuvate objektidega seotud erastaja poolt riigi ees võetud varasemad kohustused fikseeritakse maa müügilepingus või tehakse nimetatud lepingus viide nende kohustuste tekkimise aluseks olevale dokumendile. Varasemad võlakohustused liidetakse maa ostueesõigusega erastamise võlakohustusega ning kõigi võlakohustuste täitmine tagatakse kinnistusraamatus esimesel järjekohal asuva hüpoteegiga. Hüpoteegi seadmise ja asjaõigusleping sõlmitakse käesolevas punktis sätestatud juhul notariaalses vormis, kusjuures notaritasu maksab ostja.

**26<sup>1</sup>.** [Kehtetu - RT I, 09.11.2022, 6- jõust. 12.11.2022]

**26<sup>2</sup>.** [Kehtetu - RT I, 09.11.2022, 6- jõust. 12.11.2022]

**26<sup>3</sup>.** [Kehtetu - RT I, 09.11.2022, 6- jõust. 12.11.2022]

**26<sup>4</sup>.** [Kehtetu - RT I, 09.11.2022, 6- jõust. 12.11.2022]

**26<sup>5</sup>.** [Kehtetu - RT I, 09.11.2022, 6- jõust. 12.11.2022]

**27.** Maa müügi-, asjaõigus- ja hüpoteegi seadmise lepingud sõlmib riigi nimel erastamise korraldaja või tema poolt volitatud isik. Maa erastamisel võib müügi- ja asjaõiguslepingu sõlmida kirjalikus vormis. Kui leping sõlmitakse kirjalikus vormis, on riigi nimel lepingule allakirjutaja kohustatud kontrollima ostja nimel lepingule allakirjutava isiku isikusamasust ning vastavate volituste olemasolu.  
[RT I, 12.12.2017, 1- jõust. 01.01.2018]

**27<sup>1</sup>.** [Kehtetu - RT I, 09.01.2014, 1- jõust. 12.01.2014]

**27<sup>2</sup>.** Maa ostueesõigusega erastamise õigust omav isik on kohustatud sõlmima maa müügilepingu kolme kuu jooksul erastamise otsuse jõustumise päevast arvates. Kui maa müügilepingut ei ole võimalik sõlmida kehtestatud tähtaja jooksul, peab isik esitama erastamise korraldajale taotluse uue tähtaja määramiseks, näidates ära mõjuvad põhjused ja tõendades need dokumentaalselt. Kui erastamise korraldaja leiab, et müügileping jäi sõlmimata mõjuvatel põhjustel ega sõltunud isiku tahtest, määrab ta müügilepingu sõlmimiseks uue tähtaja, mis ei või olla lühem kui üks kuu ega pikem kui kolm kuud. Erastamise korraldaja otsustab tähtaja määramise ühe kuu jooksul taotluse saamisest arvates. Mõjuvate põhjuste puudumisel keeldub erastamise korraldaja tähtaja pikendamisest ja lõpetab oma otsusega maa ostueesõigusega erastamise menetluse ning isik kaotab maa erastamise õiguse. Sellisel juhul jäetakse ehitise teenindamiseks vajalik maa riigi omandisse ja ehitise omaniku kasuks seatakse hoonestusõigus Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras.  
[RT I 2007, 17, 85- jõust. 02.03.2007]

**27<sup>3</sup>.** Maa ostueesõigusega erastamise õigust omaval isikul, kes ei ole sõlminud maa müügilepingut enne 27. novembrit 2005. a, on õigus maa müügileping sõlmida seitsme kuu jooksul eelnimetatud kuupäevast arvates. Kui maa müügilepingut ei ole võimalik sõlmida kehtestatud tähtaja jooksul, peab isik esitama erastamise korraldajale taotluse uue tähtaja määramiseks, näidates ära mõjuvad põhjused ja tõendades need dokumentaalselt. Kui erastamise korraldaja leiab, et müügileping jäi sõlmimata mõjuvatel põhjustel ega sõltunud isiku tahtest, määrab ta müügilepingu sõlmimiseks uue tähtaja, mis ei või olla lühem kui üks kuu ega pikem kui kolm kuud. Erastamise korraldaja otsustab tähtaja määramise ühe kuu jooksul taotluse saamisest arvates. Mõjuvate põhjuste puudumisel keeldub erastamise korraldaja tähtaja pikendamisest ja lõpetab oma otsusega maa ostueesõigusega erastamise menetluse ning isik kaotab maa erastamise õiguse. Sellisel juhul jäetakse ehitise teenindamiseks vajalik maa riigi omandisse ja ehitise omaniku kasuks seatakse hoonestusõigus Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras.  
[RT I 2007, 17, 85- jõust. 02.03.2007]

**27<sup>4</sup>.** Ehitise kaasomanik ei kaota maa ostueesõigusega erastamise õigust, kui maa müügilepingu sõlmimine ei ole võimalik ehitise teise kaasomaniku tegevusetuse tõttu. Kui mõni ehitise kaasomanik on kaotanud maa ostueesõigusega erastamise õiguse, on erastamise õigust omaval kaasomanikul õigus erastamise korraldaja määratud tähtaja jooksul taotleda kas ehitise teenindamiseks vajaliku maa erastamist ning sellele maale Vabariigi



Valitsuse 21. mai 2004. a määruse nr 198 „Maareformi läbiviimisel ehitise kaasomanike kasuks hoonestusõiguse seadmise kord” alusel hoonestusõiguse seadmist kõigi ehitise kaasomanike kasuks või nõuda asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 12 alusel ehitiseosa müümist või kaasomandi lõpetamist. Kui erastamiseks moodustatud katastriüksus on suurem kui ehitise teenindamiseks vajalik maa, on erastamise õigust omaval kaasomanikul õigus erastada ehitise teenindamiseks vajalikust maast ülejään osa eraldi katastriüksusena. Kui maa erastamise õigust omav kaasomanik ei soovi erastada rohkem maad, kui vastab tema osale ehitises, siis jäetakse erastamise nõudeta osa ehitise teenindamiseks vajalikust maast riigi omandisse ja ehitise teenindamiseks vajalikule maale seatakse kõigi ehitise kaasomanike kasuks hoonestusõigus.

[RT I, 09.01.2014, 1- jõust. 12.01.2014]

**27<sup>5</sup>**. Käesoleva korra punktides 27<sup>2</sup> ja 27<sup>3</sup> nimetatud maa ostueesõigusega erastamise menetlust lõpetavas erastamise korraldaja otsuses peab olema märgitud maa ostueesõigusega erastamise menetluse lõpetamise põhjus ja õiguslik alus viitega maareformi seaduse vastavale sättele. Otsusega tehakse isikule teatavaks, et tal on õigus esitada Maa-ametile avaldus hoonestusõiguse seadmiseks Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras. Otsus toimetatakse erastajale kätte vastavalt maareformi seaduse paragrahvis 38<sup>1</sup> sätestatule.

[RT I, 12.12.2017, 1- jõust. 01.01.2018]

**28**. Erastatava maa registreerimiseks kinnistusraamatus esitab nõutavad dokumendid kinnistusosakonnale erastamise korraldaja. Poolte kokkuleppel võib vastavad dokumendid esitada ka ostja või notar.

[RT I 2010, 52, 332- jõust. 01.08.2010]

**28<sup>1</sup>**. Maareformi seaduse paragrahvi 22<sup>3</sup> lõike 9 alusel saavad maa väljaostuvõla kustutamist või müügihinna vähendamist taotleda füüsilised isikud, kellel on pärast 7. juunit 1996. a sündinud laps. Maa väljaostuvõla kustutamise või müügihinna vähendamise õigust saab kasutada üks lapsevanematest. Maaomanikul on õigus maa väljaostuvõla kustutussummat kasutada mitme maatüki ostueesõigusega või piiratud enampakkumisel erastamisega tekkinud väljaostuvõla kustutamiseks või müügihinna vähendamiseks, kui maaomaniku laps on sündinud pärast 7. juunit 1996. a.

**28<sup>2</sup>**. Maareformi seaduse paragrahvi 22<sup>3</sup> lõike 9 alusel maa müügihinna vähendamiseks ja enammakstud summa tagastamiseks või väljaostuvõla kustutamiseks esitatakse avaldus erastamise korraldajale. Avalduses märgitakse, millise kinnistu väljaostuvõla kustutamist või müügihinna vähendamist millises ulatuses taotletakse, ning kinnitatakse, et kumbki vanematest ei ole kasutanud väljaostuvõla kustutamise või müügihinna vähendamise õigust selle lapse eest. Avaldusele lisatakse lapse sünnitunnistuse kinnitatud koopia. Kui avalduse esitaja või teine lapsevanem on osaliselt kasutanud lapse sünnist tulenevat väljaostuvõla kustutamise või müügihinna vähendamise õigust, peab avaldaja oma avalduses näitama, millise maatüki väljaostuvõlg millises ulatuses on kustutatud või millise maatüki müügihinna on vähendatud, ning avaldusele tuleb lisada väljaostuvõla kustutamise otsuse või vastava lepingu kinnitatud koopia.

[RT I, 09.11.2022, 6- jõust. 12.11.2022]

**28<sup>3</sup>**. Maareformi seaduse paragrahvi 22<sup>3</sup> lõikes 9 sätestatud soodustuse rakendamise juhul, kui ostueesõigusega erastatava maa omandamiseks on müügileping sõlmitud, otsustab erastamise korraldaja vastavalt sama paragrahvi lõikele 13.

[RT I, 09.11.2022, 6- jõust. 12.11.2022]

**28<sup>4</sup>**. Maareformi seaduse paragrahvi 22<sup>3</sup> lõikes 9 sätestatud soodustuse rakendamiseks juhul, kui ostueesõigusega erastatava maa omandamiseks on müügileping sõlmimata, teeb maa erastamise korraldaja otsuse maa müügihinna vähendamise kohta.

[RT I, 09.11.2022, 6- jõust. 12.11.2022]

**28<sup>5</sup>**. Maareformi seaduse paragrahvi 22<sup>3</sup> lõike 10 alusel saavad maa väljaostuvõla kustutamist või müügihinna vähendamist kuni 1600 euro ulatuses taotleda füüsilised isikud, kelle kasvatada ja ülal pidada on vähemalt neli alla 18-aastast last. Enne 30. novembrit 1997. a sõlmitud maa müügilepingu korral võib müügihinna vähendada või väljaostuvõlga kustutada, kui maaomaniku kasvatada ja ülal pidada oli nimetatud kuupäeval vähemalt neli all 18-aastast last. Pärast 30. novembrit 1997. a võib maa väljaostuvõlga kustutada või müügihinna vähendada, kui nimetatud lapsed olid maaomaniku kasvatada ja ülal pidada maa müügilepingu sõlmimise ajal või kui pärast müügilepingu sõlmimist sündinud laps on ühtlasi neljas tema kasvatada ja ülal pidada olevatest alla 18-aastastest lastest.

[RT I 2010, 60, 407- jõust. 01.01.2011]

**28<sup>6</sup>**. Maareformi seaduse paragrahvi 22<sup>3</sup> lõike 10 alusel maa müügihinna vähendamiseks, enammakstud summa tagastamiseks või väljaostuvõla kustutamiseks esitatakse avaldus erastamise korraldajale. Avalduses märgitakse, millise kinnistu väljaostuvõla kustutamist või müügihinna vähendamist millises ulatuses taotletakse, ning kinnitatakse, et teine neid lapsi kasvatav ja ülalpidav isik ei ole kasutanud väljaostuvõla kustutamise või müügihinna vähendamise õigust nende laste eest. Taotlusele lisatakse laste sünnitunnistuste kinnitatud koopiad või lapsendamist tõendavad dokumendid. Kui avalduse esitaja või teine samade laste kasvatamise ja ülalpidamise tegelev isik on osaliselt kasutanud laste kasvatamisest ja ülalpidamisest tulenevat väljaostuvõla

kustutamise või müügihinna vähendamise õigust, peab avaldaja oma avalduses näitama, millise maatüki väljaostuvõlg millises ulatuses on kustutatud või millise maatüki müügihinna on vähendatud, ning avaldusele tuleb lisada väljaostuvõla kustutamise otsuse või vastava lepingu kinnitatud koopia.

[RT I, 09.11.2022, 6- jõust. 12.11.2022]

**28<sup>7</sup>.** Juhul kui maareformi seaduse paragrahvi 22<sup>3</sup> lõike 10 alusel väljaostuvõla kustutamise õigust omav isik on sõlminud müügihinna järeelmaksuga tasumise tingimusega maa ostueesõigusega erastamise lepingu, toimub väljaostuvõla kustutamine käesoleva korra punktis 28<sup>3</sup> sätestatud korras. Juhul kui maa ostueesõigusega erastamise leping on sõlmimata, toimub müügihinna vähendamine käesoleva korra punktis 28<sup>4</sup> sätestatud korras.

**28<sup>8</sup>.** Kui isikul on erastatud või erastatava maa eest tasumisel õigus saada soodustust nii maareformi seaduse paragrahvi 22<sup>3</sup> lõike 9 kui ka lõike 10 alusel, rakendatakse mõlemat soodustust. Maareformi seaduse paragrahvi 22<sup>3</sup> lõigetes 9 ja 10 sätestatud soodustuse rakendamiseks juhul, kui müügihind on täielikult tasutud (ka ettemaksuna), tagastatakse maaomanikule seadusest tulenev kustutussumma. Kui müügihind on väiksem kui seadusest tulenev kustutussumma, tagastatakse ainult maa müügihinnale vastav summa. Enammakstud summa tagastamiseks esitab isik erastamise korraldajale vastava avalduse. Avalduses näidatakse ära, millise maatüki eest enammakstud summa tagastamist soovitakse. Lisaks peab avaldus sisaldama käesoleva korra punktides 28<sup>2</sup> või 28<sup>6</sup> nimetatud andmeid ja avaldusele peavad olema lisatud nimetatud sätetes märgitud dokumendid. Pärast erastamisväärtpaperite kasutamise tähtaja lõppu tagastatakse enammakstud summa rahas.

[RT I, 09.11.2022, 6- jõust. 12.11.2022]

**28<sup>9</sup>.** [Kehtetu - RT I, 09.11.2022, 6- jõust. 12.11.2022]

## **VI. osa**

### **Maa ostueesõigusega erastamise kulude tasumine**

**29.** Maa ostueesõigusega erastamise kulud on:

1) kohaliku omavalitsuse üksuse poolt maa ostueesõigusega erastamise eeltoimingute teostamise kulud – 35 eurot, juhul kui erastatav katastriüksus moodustatakse plaanimaterjali alusel, ja 25 eurot, juhul kui erastatav katastriüksus moodustatakse katastrimõõdistamise käigus;

[RT I, 09.01.2014, 1- jõust. 12.01.2014]

2) maa ostueesõigusega erastamise korraldaja kulud – 0,5 protsenti müügilepingus fikseeritud maa ja sellel asuva metsa müügihinna summast, kuid mitte vähem kui 15 eurot;

[RT I, 09.01.2014, 1- jõust. 12.01.2014]

3) ostueesõigusega erastatava maa kinnistamisel tasutav riigilõiv;

4) ostueesõigusega erastatava maa mõõdistamisega (katastrimõõdistamisega) seotud kulud;

5) ostueesõigusega erastataval maal asuva kasvava metsa maksumuse määramise kulud.

[RT I 2007, 17, 85- jõust. 02.03.2007]

**30.** Ostja tasub enne maa müügilepingu sõlmimist rahas kohaliku omavalitsuse üksuse arvele kohaliku omavalitsuse üksuse maa ostueesõigusega erastamise eeltoimingute kulud ning erastamise korraldaja arvele maa ostueesõigusega erastamise korraldaja kulud. Riigilõivu tasub ostja vastavalt kehtestatud korrale ning kviitung riigilõivu tasumise kohta esitatakse vastavale kinnistusosakonnale. Ostueesõigusega erastatava maa mõõdistamisega seotud kulude tasumine toimub vastavalt ostja ja maamõõtja vahelisele kokkuleppele. Maa ostueesõigusega erastamise kulusid maa ostuhinnast maha ei arvata.

[RT I, 12.12.2017, 1- jõust. 01.01.2018]

**30<sup>1</sup>.** Erastamise õiguse kaotanud isikule ei hüvitata erastamise menetluse käigus kantud kulusid.

[RT I 2007, 17, 85- jõust. 02.03.2007]

**31.** Kui seadus või käesolev kord ei sätesta kohustust sõlmida maa müügileping notariaalselt tõestatud vormis, kuid isik seda siiski soovib, maksab notaritasu isik, kes nõudis lepingu sõlmimist notariaalselt tõestatud vormis.

[RT I 2007, 17, 85- jõust. 02.03.2007]

**31<sup>1</sup>.** [Kehtetu - RT I, 09.11.2022, 6- jõust. 12.11.2022]

**31<sup>2</sup>.** [Kehtetu - RT I, 09.11.2022, 6- jõust. 12.11.2022]

## **VII. osa**

### **Rakendussätted**

**32.** Maa erastamiseks isikule, kellel vastavalt maareformiga seonduvate õigusaktide muutmise seaduse paragrahvi 16 lõikele 11<sup>1</sup> on riigi omandis oleva maa ostueesõigusega erastamise õigus:

1) pöördub ostueesõigusega erastamise õigust omav isik vastava kirjaliku avaldusega riigimaa valitseja poole, kes edastab tema valduses olevad riigimaa kasutusse andmist puudutavad materjalid 15 päeva jooksul

erastamise korraldajale. Kui kasutajal on tasumata rendi- või hoonestusõiguse tasu, informeerib riigimaa valitseja sellest erastamise korraldajat ning erastamise korraldajal on õigus sõlmida müügileping pärast rendi- või hoonestusõiguse tasu, viiviste ja leppetrahvide täielikku tasumist;

2) sõlmib erastamise korraldaja müügilepingu maareformi seaduses ja käesolevas korras sätestatud tingimustel ning korras; lisatingimusena fikseeritakse müügilepingus maa omandaja (senise kasutaja) kohustus teatada 10 päeva jooksul müügilepingu kinnistusraamatus registreerimise päevast arvates sellest riigimaa valitsejale;

3) kui maareformi seaduse paragrahvi 21 lõike 6 järgi on maa ostueesõigusega erastamiseks nõutud maa asukohajärgse kohaliku omavalitsuse üksuse ja Siseministeeriumi seisukoht, pöördub erastamise korraldaja maa asukohajärgse kohaliku omavalitsuse üksuse ja Siseministeeriumi või valdkonna eest vastutava ministri volitatud Siseministeeriumi valitsusasutuse poole taotlusega seisukoha saamiseks;

[RT I, 06.03.2019, 6- jõust. 09.03.2019]

4) kui maa erastamiseks on nõutav juriidilise isiku kandmine Eesti äriregistri pidaja poolt peetavasse registrisse või välismaise äriühingu filiaali kandmine Eesti äriregistrisse, sõlmib erastamise korraldaja nendega lepingu pärast vastava kande tegemist registris;

5) kui riigimaa valitseja poolt erastamise korraldajale esitatud materjalid ei sisalda kõiki maa ostueesõigusega erastamiseks vajalikke andmeid, on erastamise korraldajal õigus nõuda kohaliku omavalitsuse üksuselt vajalike materjalide ja andmete esitamist.

**32<sup>1</sup>**. Eesti Vabariigi maareformi seaduse ja maareformiga seonduvate õigusaktide muutmise seaduse muutmise seaduse paragrahvi 14 lõike 8 alusel saavad tagastamise käigus vabaks jäävat maad täiendavalt ostueesõigusega erastada isikud, kellele maa tagastati või erastati ostueesõigusega enne 30. novembrit 1997. a, samuti isikud, kellele maa tagastati pärast eelnimetatud tähtpäeva või kellele maa kuulub tagastamisele ja kes esitasid avalduse maa ostueesõigusega erastamiseks hiljemalt 1. jaanuariks 1998. a tingimusel, et nende poolt erastamiseks taotletava maaga vahetult külgneval katastriüksusel asub taotleja omandis olev elamu või loomakasvatushoone (hoonete kompleks). Maa loetakse tagastatuks või ostueesõigusega erastatuks enne 30. novembrit 1997. a üksnes juhul, kui vastav kanne kinnistusraamatusse on tehtud enne eelnimetatud tähtpäeva.

Maa täiendava ostueesõigusega erastamise õigust ei ole isikutel, kes on tagastatud või ostueesõigusega erastatud maa võõrandanud või kellele on maa tagasi saanud või ostueesõigusega erastanud isik selle võõrandanud.

**32<sup>2</sup>**. Kui maa tagastati või kuulub tagastamisele või erastati ostueesõigusega kaasomandisse, on täiendava ostueesõigusega erastamise õigus kaasomanikel võrdeliselt neile tagastatud või erastatud osade suurusega. Juhul kui mõni isikutest, kelle kaasomandisse maa tagastati või kuulub tagastamisele või ostueesõigusega erastati, ei soovi täiendavalt maad omandada, on teistel kaasomanikel õigus nõuda vastavalt suurema osa ostueesõigusega erastamist.

**32<sup>3</sup>**. Eesti Vabariigi maareformi seaduse ja maareformiga seonduvate õigusaktide muutmise seaduse muutmise seaduse paragrahvi 14 lõikest 8 tuleneva täiendava ostueesõiguse kasutamiseks tuleb kohaliku omavalitsuse üksusele esitatud avaldusele lisada otsus maa tagastamise või ostueesõigusega erastamise kohta ning taotleja või tema volitatud esindaja poolt allkirjastatud kinnitus selle kohta, et erastamiseks taotletava maaga vahetult külgneval katastriüksusel asub taotleja omandis olev elamu või loomakasvatushoone (hoonete kompleks). Isik, kellele maa on enne 30. novembrit 1997. a tagastatud või ostueesõigusega erastatud, lisab erastamise avaldusele täiendavalt kinnistusraamatu väljavõtte. Isikud, kellele maa tagastamine ei ole veel otsustatud, lisavad ostueesõigusega erastamise avaldusele elamu või loomakasvatushoone (hoonete kompleksi) omandiõigust tõendavad dokumendid ning taotleja või tema volitatud esindaja poolt allkirjastatud kinnituse selle kohta, et erastamiseks taotletava maaga vahetult külgneval katastriüksusel asub taotleja omandis olev elamu või loomakasvatushoone (hoonete kompleks). Muus osas toimub täiendava ostueesõigusega erastamise menetlus vastavalt käesolevas korras sätestatule, kusjuures maa tagastamise ja täiendava ostueesõigusega erastamise võib korraldada kohaliku omavalitsuse üksuse ühe otsusega.

**32<sup>4</sup>**. Eesti Vabariigi maareformi seaduse ja maareformiga seonduvate õigusaktide muutmise seaduse muutmise seaduse paragrahvi 14 lõikest 8 tulenevalt täiendavale ostueesõigusega erastamisele kuuluva maa suuruse ja piiride määramisel lähtutakse sellest, et:

- 1) varem ostueesõigusega erastatud või tagastatud või tagastamisele kuuluva maa ning täiendavalt ostueesõigusega erastatava maa suurus kokku ei või ületada 50 hektarit;
- 2) maa tagastamiseks ja täiendavaks ostueesõigusega erastamiseks tuleb moodustada eraldi katastriüksused.

**32<sup>5</sup>**. Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse paragrahvi 11 lõikes 5 sätestatud juhul, kui maa erastamise aluseks olnud otsus tühistatakse pärast maa esmakinnistamist ja kinnistusraamatu kanne muutub seetõttu ebaõigeks, on isikul, kelle õigust on ebaõige kandega rikutud, õigus nõuda kande parandamiseks nõusolekut isikult, kelle õigust parandamine puudutab. Nõude rahuldamisel kantakse kinnistusraamatusse omanikuna riik. Nõude menetlemisel on riigi esindajaks nii haldus- kui ka kohtumenetluses Maa-amet, kellel on kinnistusraamatuseaduse paragrahvi 72 lõikes 2 sätestatud alusel kohustus esitada viivitamatult kinnistusraamatupidajale avaldus riigile kuuluva kinnisasja kohta avatud registriosa sulgemiseks. Registriosa sulgemise järgselt taastub maareformi eelne olukord.

[RT I, 12.12.2017, 1- jõust. 01.01.2018]

## VIII. osa

### Erastamisväärtpaberitega ettemaksu tasumise kord

33.-37. [Kehtetud - RT I, 12.12.2017, 1- jõust. 01.01.2018]

38. Kui ettemaksuna tasutud summa on üle 8 protsendi väiksem maa müügilepingus määratud maa müügihinnast, tasub maa erastaja ettemaksuna makstud summa ja maa müügilepingus määratud maa müügihinna vahe rahas müügilepingus sätestatud tingimustel ja tähtjaks. Eelnimetatud tingimused ja tähtja määrab erastamise korraldaja arvestusega, et summa alla 128 eurot kuulub tasumisele enne maa müügilepingu sõlmimist, summa 128 või enam eurot tasumisel on erastajal õigus järelmaksule maareformi seaduse paragrahvi 22<sup>3</sup> lõigetes 7 ja 8 sätestatud alustel ja korras.  
[RT I 2010, 60, 407- jõust. 01.01.2011]

39. Isik, kellel on õigus ettemakstud summa tagasi saada maareformi seaduse paragrahvi 22<sup>4</sup> lõike 5 alusel, arvestades sama paragrahvi lõikes 3 sätestatud tingimust, võib esitada Rahandusministeeriumile või valdkonna eest vastutava ministri määratud Rahandusministeeriumi valitsemisala asutusele vastava taotluse koos selle põhjendatust tõendavate dokumentidega. Taotluse põhjendatust tõendavad järgmised dokumendid:  
[RT I, 12.12.2017, 1- jõust. 01.01.2018]

- 1) maa asukohajärgse kohaliku omavalitsuse üksuse dokument, mis tõendab, et ettemaksu teatisele märgitud summa ei ole määratud kooskõlas seadusega või et see on arvatud valesti;
- 2) käesoleva korra punktis 28<sup>8</sup> nimetatud dokumendid enammakstud summa tagastamiseks maareformi seaduse paragrahvi 22<sup>3</sup> lõigete 9 või 10 alusel;
- 3) dokument, mis tõendab, et isik ei saa maad temast olenemata põhjustel täielikult või osaliselt ostueesõigusega erastada.

Kui taotlus on põhjendatud, tagastatakse enammakstud summa. Pärast erastamisväärtpaberite kasutamise tähtaja lõppu tagastatakse enammakstud summa rahas.  
[RT I 2007, 17, 85- jõust. 02.03.2007]

40. Maa ostueesõigusega erastamisel erastamisväärtpaberitega ettemaksu tasumisel teostatavate arveldustega seotud küsimustes on Rahandusministeeriumil õigus anda selgitusi.