

Väljaandja:	Riigikogu
Akti liik:	seadus
Teksti liik:	algtekst-terviktekst
Redaktsiooni jõustumise kp:	04.03.2012
Redaktsiooni kehtivuse lõpp:	31.12.2017
Avaldamismärge:	RT I, 23.02.2012, 11

Välja kuulutanud  
Vabariigi President  
21.02.2012 otsus nr 57

# Kinnisasja omandamise kitsendamise seadus

Vastu võetud 08.02.2012

## 1. peatükk Üldsätted

### § 1. Seaduse reguleerimisala

(1) Käesolev seadus sätestab avalikust huvist tulenevad maatulundusmaa sihtotstarbega kinnisasja ning riigi julgeoleku kaalutlustest lähtuvad kinnisasja omandamise kitsendused. Avalik huvi käesoleva seaduse tähenduses on eelkõige põllumajandus- ja metsamaad sisaldava maatulundusmaa sihtotstarbega kinnisasja sihtotstarbelise ja jätkusuutliku majandamise edendamine.

(2) Põllumajandusmaa käesoleva seaduse tähenduses on maatulundusmaa sihtotstarbega kinnisasja või selle osa kõlvikulises koosseisus olev haritava maa või loodusliku rohumaa või mõlema nimetatud maa kõlvik.

(3) Metsamaa käesoleva seaduse tähenduses on maatulundusmaa sihtotstarbega kinnisasja või selle osa kõlvikulises koosseisus olev metsamaa kõlvik.

(4) Omandatava kinnisasja kõlvikuline koosseis tehakse kindlaks maakatastri andmete alusel.

(5) Käesolevas seaduses ettenähtud haldusmenetlusele kohaldatakse haldusmenetluse seaduse sätteid, arvestades käesoleva seaduse erisusi.

### § 2. Seaduse kohaldamisala

(1) Käesolevat seadust ei kohaldata kinnisasja omandamise korral:

- 1) maareformi seaduse alusel;
- 2) kui omandaja on Eesti riik, Eesti kohaliku omavalitsuse üksus või muu Eestis loodud avalik-õiguslik juriidiline isik;
- 3) kui kaasomanik omandab kinnisasja mõttelise osa teiselt kaasomanikult;
- 4) abikaasade ühisomandisse, kui vähemalt ühele abikaasadest käesolevas seaduses sätestatud kitsendusi ei kohaldata;
- 5) võõrandaja abikaasa, alaneja või üleneja sugulase poolt;
- 6) pärimise teel;
- 7) kui kinnisasi omandatakse juriidiliste isikute ühinemise või jagunemise teel.

(2) Kinnisasja omandamisega on käesolevas seaduses võrdsustatud kinnisasja mõttelise osa omandamine, kui kinnisasi tervikuna vastab käesoleva seaduse § 4 lõigetes 3–5 sätestatud nõuetele või asub käesoleva seaduse § 10 lõikes 1 nimetatud maa-alal.

(3) Käesoleva seaduse §-des 5 ja 10 on kinnisasja omandamisega võrdsustatud hoonestusõiguse omandamine, kinnisasja koormamine kasutusvaldusega rohkem kui kümneks aastaks või tähtajatult ning kinnisasja koormamine hoonestusõigusega. Käesolevat lõiget ei kohaldata, kui hoonestusõiguse omandab kinnisasja omanik või kui kinnisasi koormatakse kasutusvaldusega või hoonestusõigusega kinnisasja omaniku kasuks.

(4) Käesolevat seadust ei kohaldata korteriomandi ja korterihoonestusõiguse omandamise korral ning kinnisasja koormamise korral korterihoonestusõigusega.

### § 3. Kitsendusi rikkuva tehingu tühisus

- (1) Käesolevas seaduses sätestatud kinnisasja omandamise kitsendusi rikkuv tehing on tühine.
- (2) Kitsendusi rikkuva tehingu korral taotleb maavanem riigi nimel kinnistusraamatu kande parandamist ja vaidluse korral pöördub kohtusse tehingu tühisuse tuvastamiseks.

## 2. peatükk

### Maatulusmaa sihtotstarbega kinnisasja omandamise kitsendused

#### § 4. Põllumajandus- ja metsamaad sisaldava kinnisasja omandamine lepinguriigi isiku poolt

- (1) Eesti või teise Euroopa Majanduspiirkonna lepinguriigi või Majandusliku Koostöö ja Arengu Organisatsiooni liikmesriigi (edaspidi koos *lepinguriik*) kodanikul on õigus omandada põllumajandus- ja metsamaad sisaldav kinnisasi ilma kitsendusteta.
- (2) Juriidilisel isikul, kelle asukoht on lepinguriigis (edaspidi *lepinguriigi juriidiline isik*), on õigus omandada põllumajandusmaad, metsamaad või põllumajandus- ja metsamaad kokku vähem kui kümme hektarit sisaldav kinnisasi ilma kitsendusteta.
- (3) Lepinguriigi juriidilisel isikul on õigus omandada põllumajandusmaad kümme hektarit või rohkem sisaldav kinnisasi, kui ta on kinnisasja omandamise tehingu tegemise aastale vahetult eelnenud kolm aastat tegelenud Euroopa Liidu toimimise lepingu I lisas loetletud põllumajandustoodete, välja arvatud kalatoodete ja puuvilla (edaspidi *põllumajandustoo*) tootmisega.
- (4) Lepinguriigi juriidilisel isikul on õigus omandada metsamaad kümme hektarit või rohkem sisaldav kinnisasi, kui ta on kinnisasja omandamise tehingu tegemise aastale vahetult eelnenud kolm aastat tegelenud metsa majandamisega metsaseaduse tähenduses (edaspidi *metsa majandamine*) või põllumajandustoodete tootmisega.
- (5) Lepinguriigi juriidilisel isikul on õigus omandada põllumajandus- ja metsamaad kokku kümme hektarit või rohkem sisaldav kinnisasi, kui ta on kinnisasja omandamise tehingu tegemise aastale vahetult eelnenud kolm aastat tegelenud põllumajandustoodete tootmise või metsa majandamisega.
- (6) Kui lepinguriigi juriidiline isik ei vasta käesoleva paragrahvi lõigetes 3–5 sätestatud nõuetele, võib ta omandada põllumajandusmaad, metsamaad või põllumajandus- ja metsamaad kokku kümme hektarit või rohkem sisaldava kinnisasja üksnes omandatava kinnisasja asukohajärgse maavanema (edaspidi *maavanem*) loal.

#### § 5. Põllumajandus- ja metsamaad sisaldava kinnisasja omandamine kolmanda riigi isiku poolt

- (1) Kolmanda riigi kodanikul on õigus omandada põllumajandus- ja metsamaad sisaldav kinnisasi üksnes maavanema loal, kui ta on vahetult enne loa taotlemist elanud Eestis püsivalt vähemalt kuus kuud või kui ta on loa taotlemise aastale vahetult eelnenud aasta tegelenud Eestis füüsilisest isikust ettevõtjana:
  - 1) põllumajandustoodete tootmisega, kui omandatav kinnisasi sisaldab põllumajandusmaad, või
  - 2) metsa majandamisega või põllumajandustoodete tootmisega, kui omandatav kinnisasi sisaldab metsamaad või nii põllumajandus- kui ka metsamaad.
- (2) Kolmanda riigi kodanik käesoleva seaduse tähenduses on füüsiline isik, kes ei ole lepinguriigi kodanik.
- (3) Kolmanda riigi juriidilisel isikul on õigus omandada põllumajandusmaad sisaldav kinnisasi üksnes maavanema loal, kui ta on loa taotlemise aastale vahetult eelnenud aasta tegelenud Eestis põllumajandustoodete tootmisega ning kui tema filiaal on kantud Eesti äriregistrisse.
- (4) Kolmanda riigi juriidilisel isikul on õigus omandada metsamaad sisaldav kinnisasi üksnes maavanema loal, kui ta on loa taotlemise aastale vahetult eelnenud aasta tegelenud Eestis metsa majandamisega või põllumajandustoodete tootmisega ning kui tema filiaal on kantud Eesti äriregistrisse.
- (5) Kolmanda riigi juriidilisel isikul on õigus omandada nii põllumajandus- kui ka metsamaad sisaldav kinnisasi üksnes maavanema loal, kui ta on loa taotlemise aastale vahetult eelnenud aasta tegelenud Eestis põllumajandustoodete tootmise või metsa majandamisega ning kui tema filiaal on kantud Eesti äriregistrisse.
- (6) Kolmanda riigi juriidiline isik käesoleva seaduse tähenduses on juriidiline isik, kelle asukoht ei ole lepinguriigis.

#### § 6. Põllumajandus- ja metsamaad sisaldava kinnisasja omandamise loa taotlemine

- (1) Käesoleva seaduse § 4 lõikes 6 või § 5 lõikes 1 või lõigetes 3–5 nimetatud isik (edaspidi *taotleja*) esitab maavanemale vormikohase taotluse põllumajandus- ja metsamaad sisaldava kinnisasja omandamise loa

saamiseks (edaspidi käesolevas peatükis *loataotlus*) ning kinnisasja sihtotstarbelise kasutamise tegevuskava (edaspidi *tegevuskava*).

(2) Avalikke funktsioone täitev eraõiguslik juriidiline isik, kes soovib omandada kinnisasja avalike funktsioonide täitmiseks, ei pea loa taotlemisel esitama tegevuskava. Nimetatud isik näitab loataotlusel, milliste avalike funktsioonide täitmiseks ta soovib kinnisasja omandada ning põhjendab avalikku huvi loa andmiseks.

(3) Loataotluse vormi kehtestab [valdkonna eest vastutav minister](#)määrusega. [RT I, 29.06.2014, 109- jõust. 01.07.2014, Vabariigi Valitsuse seaduse § 107<sup>3</sup> lõike 4 alusel asendatud alates 2014. aasta 1. juulist „põllumajandusminister” sõnadega „valdkonna eest vastutav minister”.]

(4) Tegevuskavas annab taotleja ülevaate vähemalt viie aasta kavandatavate tegevuste kohta ning kinnitab, et omandatavat kinnisasja hakatakse kasutama vastavalt selle sihtotstarbele efektiivselt, jätkusuutlikult ja sihipäraselt. Tegevuskavaga koos esitab taotleja dokumendid, mis tõendavad, et tegevuskavas kirjeldatud tegevuste elluviimiseks on piisavalt vahendeid, sealhulgas finantsvahendeid.

(5) Käesoleva seaduse § 4 lõikes 6 nimetatud isik võib tegevuskavas kavandada omandatava kinnisasja teisele isikule kasutada andmise, esitades maavanemale teise isiku kinnituse, mis tõendab, et viimane on tegelenud Eestis loa taotlemise aastale vahetult eelnenud kolm aastat:

- 1) põllumajandustoodete tootmisega, kui kasutusele võetav kinnisasi sisaldab põllumajandusmaad, või
- 2) metsa majandamisega või põllumajandustoodete tootmisega, kui kasutusele võetav kinnisasi sisaldab metsamaad või nii põllumajandus- kui ka metsamaad.

(6) Käesoleva seaduse § 4 lõikes 6 nimetatud isik ei pea tegevuskavas tõendama käesoleva paragrahvi lõikes 4 nimetatud vahendite olemasolu, kui ta kavandab tegevuskavas anda omandatava maa vähemalt viieks aastaks kasutada teisele isikule käesoleva paragrahvi lõike 5 kohaselt.

(7) Kolmanda riigi isik ei saa tegevuskavas kavandada omandatava kinnisasja teisele isikule kasutada andmist.

## **§ 7. Põllumajandus- ja metsamaad sisaldava kinnisasja omandamise loataotluse kontrollimine**

(1) Loataotluse saamise korral kontrollib maavanem taotleja, loataotluse ja tegevuskava nõuetekohasust ning ettenähtud dokumentide olemasolu.

(2) Kui taotleja ei ole esitanud kõiki ettenähtud dokumente või esitatud dokumendid ei võimalda tuvastada loa andmiseks vajalikke asjaolusid, määrab maavanem taotlejale tähtaja puuduste kõrvaldamiseks. Kui taotleja ei ole kõrvaldanud puudusi määratud tähtaja jooksul, võib maavanem jätta loataotluse läbi vaatamata.

(3) Maavanem jätab loataotluse läbi vaatamata ja tagastab selle taotlejale, kui:

- 1) kolmanda riigi isiku suhtes ei ole täidetud käesoleva seaduse § 5 lõikes 1 või lõigetes 3–5 sätestatud nõuded;
- 2) käesoleva seaduse § 6 lõigetes 4 ja 5 sätestatud nõuded ei ole täidetud;
- 3) kolmanda riigi isik kavandab tegevuskavas anda omandatava kinnisasja kasutada teisele isikule.

## **§ 8. Põllumajandus- ja metsamaad sisaldava kinnisasja omandamise loataotluse menetlemine**

(1) Nõuetekohase loataotluse edastab maavanem viivituseeta kinnisasja asukohajärgse kohaliku omavalitsuse üksuse volikogule (edaspidi *volikogu*) arvamuse andmiseks. Volikogu annab arvamuse eelkõige selle kohta, kas loa andmine on kooskõlas avaliku huviga ega takista kohalikul omavalitsusüksusel täita talle seadusega antud ülesandeid.

(2) Volikogu annab arvamuse loataotluse kohta 45 päeva jooksul maavanemalt loataotluse saamisest arvates. Volikogu võib arvamuse andmise tähtaega üks kord kuni 30 päeva võrra pikendada, teavitades sellest nii maavanemat kui ka taotlejat.

(3) Kui volikogu ei ole andnud arvamust 45 päeva jooksul ega tähtaega pikendanud või kui volikogu on pikendanud tähtaega, kuid ei ole arvamust määratud tähtpäevaks andnud, võib maavanem lahendada loataotluse volikogu arvamusega.

(4) Kui maavanem nõustub volikogu arvamusega või kui volikogu ei ole arvamust andnud, otsustab maavanem käesoleva seaduse § 4 lõikes 6, § 5 lõikes 1 ja lõigetes 3–5 nimetatud loa andmise või sellest keeldumise 25 päeva jooksul volikogu arvamuse saamisest või arvamuse esitamise tähtpäeva möödumisest arvates.

(5) Kui volikogu annab loataotluse kohta arvamuse, milles ei toeta loa andmist, kuid maavanem on seisukohal, et loataotlus tuleks rahuldada, esitab maavanem loataotluse koos volikogu arvamuse ja oma põhjendatud seisukohaga valdkonna eest vastutavale ministrile.

(6) Valdkonna eest vastutav minister otsustab loa andmise 30 päeva jooksul maavanemalt loataotluse saamisest arvates.

(7) Maavanem ja valdkonna eest vastutav minister võivad teha kinnisasja omandamise loa andmisest keeldumise otsuse, kui:

- 1) taotleja või loataotlus ei vasta käesolevas seaduses sätestatud nõuetele;
  - 2) loa andmine on vastuolus avaliku huviga käesoleva seaduse tähenduses ning puudub muu ülekaalukas avalik huvi;
  - 3) loa andmine takistab kohalikul omavalitsusel täita talle seadusega antud ülesandeid.
- [RT I, 29.06.2014, 109- jõust. 01.07.2014, Vabariigi Valitsuse seaduse § 107<sup>3</sup> lõike 4 alusel paragrahvis läbivalt asendatud alates 2014. aasta 1. juulist „põllumajandusminister” sõnadega „valdkonna eest vastutav minister” vastavas käändes.]

### **§ 9. Põllumajandus- ja metsamaad sisaldava kinnisasja omandamise nõuetele vastavuse kontrollimine**

(1) Käesoleva seaduse § 4 lõigetes 3–5 sätestatud nõuetele vastavust ning § 4 lõikes 6 või § 5 lõikes 1 või lõigetes 3–5 nimetatud loa olemasolu kinnisasja võõrandamise korral kontrollib notar, kohtutäitur, pankrotihaldur või kinnisasja asukohajärgne kohaliku omavalitsuse üksus.

(2) Käesoleva seaduse § 4 lõigetes 3–5 sätestatud nõuetele vastavuse kontrollimiseks esitab isik notarile, kohtutäiturile, pankrotihaldurile või kohaliku omavalitsuse üksusele lepinguriigi juriidilise isiku asukohajärgse riigi pädeva asutuse väljastatud dokumendi, mis tõendab isiku vastavust nimetatud nõuetele.

(3) Isik, kes on käesoleva seaduse § 4 lõigetes 3–5 või § 5 lõikes 1 või lõigetes 3–5 sätestatud nõuete kohaselt tegelema Eestis põllumajandustoodete tootmisega või metsa majandamisega, esitab notarile, kohtutäiturile, pankrotihaldurile või kinnisasja asukohajärgse kohaliku omavalitsuse üksusele selle kohta Maksu- ja Tolliametile tõendi.

## **3. peatükk Kinnisasja omandamise riigikaitse kitsendused**

### **§ 10. Riigikaitse kitsendused**

(1) Füüsilisel isikul, kes ei ole Euroopa Majanduspiirkonna lepinguriigi kodanik, või juriidilisel isikul, kelle asukoht ei ole Euroopa Majanduspiirkonna lepinguriik, on keelatud omandada kinnisasja järgmistel maa-aladel või maa-alade suuruse või nime muutumise korral nende 1999. aasta 31. detsembri seisuga eksisteerinud piirides:

- 1) meresaad, välja arvatud Saare- ja Hiiumaa, Muhu ning Vormsi;
- 2) Ida-Virumaa: Narva, Narva-Jõesuu ja Sillamäe linn, Alajõe, Iisaku, Illuka, Toila ja Vaivara vald;
- 3) Tartumaa: Meeksi ja Piirissaare vald;
- 4) Põlvamaa: Mikitamäe, Orava, Räpina ja Värska vald;
- 5) Võrumaa: Meremäe, Misso ja Vastseliina vald.

(2) Riiklikult olulise põhjuse korral võib Vabariigi Valitsus korraldusega anda käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud isikule loa omandada kinnisasi samas lõikes nimetatud maa-aladel.

## **4. peatükk Rakendussätted**

### **§ 11. Seaduse rakendamine**

(1) Senikehtinud kinnisasja omandamise kitsendamise seaduse alusel esitatud kinnisasja omandamise loa taotluse suhtes kohaldatakse käesolevas seaduses sätestatud nõudeid ning seda menetletakse käesolevas seaduses sätestatud alusel ja korras.

(2) Käesoleva seaduse jõustumise ajal kehtiv kinnisasja omandamise luba, mis on antud senikehtinud kinnisasja omandamise kitsendamise seaduse alusel, kehtib kuni kehtetuks tunnistamiseni, kehtivusaja lõppemiseni või sellega antud õiguse lõpliku realiseerimiseni.

### **§ 12. Seaduse kehtetuks tunnistamine**

Kinnisasja omandamise kitsendamise seadus (RT I 2003, 23, 145; 2009, 3, 15) tunnistatakse kehtetuks.

Ene Ergma  
Riigikogu esimees