

Väljaandja:  
Akti liik:  
Teksti liik:  
Avaldamismärge:

Riigikogu  
seadus  
algtekst  
RT I 1995, 10, 113

## Eesti Vabariigi Maareformi seadus [terviktekst]

Vastu võetud 17.10.1991  
[RT 1991, 34, 426](#)  
jõustumine 01.11.1991

Muudetud järgmiste aktidega

Vastuvõtmine	Avaldamine	Jõustumine
12.03.1992	<a href="#">RT 1992, 10, 145</a>	12.03.1992
15.04.1993	<a href="#">RT I 1993, 20, 354</a>	28.04.1993
27.10.1993	<a href="#">RT I 1993, 72, 1021</a>	01.12.1993
07.12.1993	<a href="#">RT I 1993, 79, 1182</a>	29.12.1993
09.02.1994	<a href="#">RT I 1994, 13, 231</a>	05.03.1994
28.06.1994	<a href="#">RT I 1994, 51, 859</a>	25.07.1994
09.11.1994	<a href="#">RT I 1994, 86, 1488</a>	01.01.1995
14.12.1994	<a href="#">RT I 1994, 94, 1609</a>	29.12.1994

Muudatusi tähistab joon vasakul veerisel, muudatusi sisaldava paragrahvi lõpus nurksulgudes on viide akti(de)le (vastuvõtmise kuupäev), millega kehtestati paragrahvi praegune sõnastus. Tähistamata on 27.10.1993 seaduse § 26 lg. 13 kogu seaduse tekstis tehtud muudatused. Terviktekst on koostatud Riigi Teataja toimetuses vastavalt 14.12.1994 seaduse §-le 110 ja kooskõlastatud Justiitsministeeriumiga.

### I. ÜLDSÄTTED

#### § 1. Seaduse ülesanded

Maareformi seadus määrab kindlaks maasuhete ümberkorraldamise (maareformi) alused, maaomanike ja maakasutajate õigused ja kohustused ning on aluseks muudele maasuhteid reguleerivatele normatiivaktidele.

#### § 2. Maareformi eesmärk

Maareformi eesmärk on kujundada riiklikul maaomandil rajanevad suhted ümber peamiselt maa eraomandil põhinevateks suheteks, lähtudes endiste omanike õiguste järjepidevusest ja praeguste maakasutajate seadusega kaitstud huvidest.

#### § 3. Maareformi sisu

(1) Maareformi käigus tagastatakse, asendatakse või kompenseeritakse endistele omanikele või nende õigusjärglastele õigusvastaselt võõrandatud maa, antakse tasuta või tasuta maa eraõigusliku isiku, avalik-õigusliku juriidilise isiku või kohaliku omavalitsusüksuse omandisse ning määratakse kindlaks riigi omandisse jäetav maa.

(2) Maareformi käigus jäetakse või antakse maa lepingu alusel füüsiliste ja juriidiliste isikute kasutusse või seatakse maale hoonestusõigus.

[27.10.1993]

#### § 4. Maareform omandireformi osana

Maareform kui omandireformi osa viiakse läbi Eesti Vabariigi omandireformi aluste seaduses (edaspidi *Alused*) ja käesolevas seaduses sätestatud tingimustel ja korras. Maareformi suhtes rakendatakse Aluseid, kui käesolevast seadusest ei tulene teisiti.

### II. MAA TAGASTAMINE, ASENDAMINE JA KOMPENSEERIMINE

#### § 5. Isikud, kellel on õigus nõuda maa tagastamist, asendamist või kompenseerimist (õigustatud subjektid)

(1) Maa tagastamist, asendamist või kompenseerimist on õigus nõuda:

1) füüsilistel isikutel, kelle maa õigusvastaselst võõrandati, kui neil oli 1940. aasta 16. juunil Eesti Vabariigi kodakondsus või kui nad elasid Aluste jõustumise ajal (1991. aasta 20. juuni) alaliselt Eesti Vabariigi territooriumil;

2) füüsilistel isikutel, kes on käesoleva lõike punktis 1 tähendatud isikute pärijad vastavalt Aluste §-le 8. Kui endine omanik on surnud ja Aluste §-s 8 märgitud isikuid ei ole, on maa tagastamist, asendamist või kompenseerimist õigus nõuda tema õdedel ja vendadel võrdsetes osades ning nende alanejatel sugulastel, kui nende vanem on surnud (sõltumata surma ajast), võrdsetes osades, kusjuures neil on õigus nõuda selle maa tagastamist, asendamist või kompenseerimist, millele oleks olnud õigus nende vanemal;

3) organisatsioonidel, kelle maa õigusvastaselst võõrandati, vastavalt Aluste §-le 9.

(2) Maa tagastamist, asendamist või kompenseerimist, mille omanikud võõrandasid pärast 1940. aasta 16. juunit, on õigus nõuda isikutel, kellele maa võõrandati, või nende õigusjärglastel, vastavalt käesoleva paragrahvi 1. lõikele.

(3) Endise kruntrendimaa (obrokimaa) tagastamise ja kompenseerimise küsimused reguleeritakse eraldi seadusega.

[7.12.1993]

## **§ 6. Tagastatav maa**

(1) Maa tagastatakse võimalikult endistes piirides, kui käesolevast seadusest või maakorralduse nõuetest ei tulene teisiti. Kui maa tagastatakse endistes piirides ja õigusvastaselst võõrandatud kinnistu pindala ja tagastatava maaüksuse pindala on erinevad, võetakse tagastamisel aluseks tagastatava maaüksuse pindala. Maa loetakse tagastatuks endistes piirides ning täiendavat kompensatsiooni ei maksta, kui tagastatava maaüksuse pindala erineb õigusvastaselst võõrandatud kinnistu pindalast kuni +/-8 protsenti, kuid mitte üle viie hektari.

(2) Maad ei tagastata kas osaliselt või tervikuna, kui:

1) õigustatud subjekt ei nõua maa tagastamist, vaid soovib selle asendamist või kompenseerimist;

2) maa on antud käesoleva seaduse vastuvõtmise ajaks teisele füüsilisele isikule põliseks kasutamiseks seaduslikus korras Eesti NSV taluseaduse alusel, vastavalt käesoleva seaduse §-le 8;

3) maal asuvad teise isiku hooned või rajatised ning ei lepita kokku hoonestusõiguse seadmises, vastavalt käesoleva seaduse §-dele 7, 9 ja 10;

4) maa jäetakse riigi omandisse vastavalt käesoleva seaduse §-le 31 või antakse munitsipaalomandisse vastavalt käesoleva seaduse §-le 28.

(3) Hoone või rajatisena käsitletakse käesolevas seaduses ka ehitusloa alusel alustatud ehitist, samuti käesoleva seaduse vastuvõtmise ajaks või seadusest tulenevate õigusaktide alusel väljaantud ehitisluba. Hoone või rajatisena ei käsitleta käesolevas seaduses ajutisi ehitisi.

[28.06.1994; 14.12.1994]

## **§ 7. Linna või alevi piirides asuva maa tagastamine**

(1) Linna või alevi piirides asuvat õigusvastaselst võõrandatud maad ei tagastata, kui maa kuulub teise isiku hoonete või rajatiste juurde krundina või teenindamiseks vajaliku maana ning kehtivad õigusaktid ei võimalda maa jagamist ja kui õigustatud subjekt ning praegune ehitise omanik ei lepi kokku maale hoonestusõiguse seadmises ehitise omaniku kasuks või ehitiste võõrandamises õigustatud subjektile.

(2) Kokkulepe maale hoonestusõiguse seadmises peab olema notariaalselt tõestatud ning sisaldama õigustatud subjekti kohustust seada maa tagastamisel hoonestusõigus ehitise omaniku kasuks. Kokkulepe võib sisaldada hoonestusõiguse tingimusi. Muus osas kohaldatakse hoonestusõiguse seadmisele asjaõigusseaduse rakendamise seaduse (RT I 1993, 72/73, 1021; 1994, 53, 889) § 15 sätteid.

(3) Ehitise võõrandamise kokkuleppe korral tagastatakse maa pärast ehitise omandiõiguse üleminekut õigustatud subjektile. Kui elamu võõrandatakse eluaegse ülalpidamise tingimusega, on võõrandajal pärast elamualuse maa kinnistusraamatusse kandmist õigus nõuda õigustatult subjektilt isikliku kasutusõiguse seadmist elamule.

(4) Kohaliku omavalitsusüksuse volikogu ettepanekul kinnitab maavanem kompaktsusega hoonestusega alad väljaspool linnade ja alevite piire, kus kohaldatakse käesoleva paragrahvi sätteid.

(5) Ehitise teenindamiseks vajaliku maa suuruse määrab kindlaks kohalik omavalitsus ja volitatud riigiasutus Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras.

(6) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud ehitise võõrandamisel on nende omandamise eesõigus isikul, kes on tunnistanud õigustatud subjektiks, välja arvatud ehitise erastamisel vastavalt erastamiseseadusele (RT I 1993, 45, 639; 1994, 50, 846; 79, 1329), aiandus-, suvila- ja garaapikooperatiivide vara erastamisel nende liikmetele ja eluruumide erastamisel üürnikule või temaga alaliselt koos elavale täisealisele perekonnaliikmele ning munitsipaliseerimisel, võõrandamisel alanejale sugulasele või vanemale ja mõttelise osa võõrandamisel. Käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud ehitise omanik on kohustatud enne ehitise võõrandamist teatama kirjalikult õigustatud subjektile ehitise võõrandamise kavatsusest. Kui õigustatud subjekt ei kasuta omandamise eesõigust ühe kuu jooksul, arvates kirjaliku teate saamise päevast, on ehitise omanikul õigus võõrandada ehitis kirjalikus teates märgitud hinnaga ja tingimustel. Kui ehitise omanik võõrandab ehitise

omandamise eesõigust rikkudes, võib õigustatud subjekt pöörduda kolme kuu jooksul, arvates rikkumisest teada saamise päevast, kohtusse hagiga talle omandaja õiguste ja kohustuste ülekandmiseks.

[14.12.1994]

#### **§ 8. Eesti NSV taluseaduse alusel põliseks kasutamiseks antud maa tagastamine ja jagamine**

(1) Maa, mis on antud talumaana põliseks kasutamiseks seaduslikus korras Eesti NSV taluseaduse alusel, ei kuulu tagastamisele, kui õigustatud subjekt ja taluperemees ei lepi kokku teisiti.

(2) Teisele isikule antud talumaast tagastatakse õigustatud subjektile eluasemekoht kuni 2 ha suuruses, kui selle tagastamine ei ole teisiti võimalik.

(3) Talumaast võib eraldada maad kuni kaks hektarit, mida hoonete omanikul on vastavalt käesolevale seadusele õigus saada asendusmaana või erastada, kui selle maa andmine asenduseks või erastamine ei ole teisiti võimalik.

[14.12.1994]

#### **§ 9. Väljaspool linna või alevi piire asuva maa tagastamine, millel asuvad füüsilise isiku hooned**

(1) Väljaspool linna või alevi piire ei tagastata maad, millel asuvad teise füüsilise isiku hooned, elamute juures kuni kahe hektari ulatuses ja suvilate, aiamaajade, tootmishoonete ning muude ehitiste juures käesoleva seaduse vastuvõtmise ajal kehtiva tähtajata maakasutuse piirides, kuid mitte rohkem kui ühe hektari ulatuses, kui õigustatud subjekt ja praegune ehitise omanik ei lepi kokku maale hoonestusõiguse seadmises ehitise omaniku kasuks või ehitise võõrandamises õigustatud subjektile. Kui tootmishoonete juures kehtiv maakasutus on suurem kui üks hektar, määratakse tootmishoonete alune ja teenindamiseks vajalik maa kindlaks Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras. Muus osas kohaldatakse käesoleva seaduse § 7 2. ja 3. lõike sätteid.

(2) Kui maal asuva elamu omanik soovib maad osta või saada asendusmaana rohkem kui 2 ha ja õigustatud subjekt soovib maa tagastamist ning nad ei jõua omavahel kokkuleppele, jagatakse maa nende vahel võimalikult võrdsetes osades, arvestades käesoleva seaduse §-s 17 kehtestatud piiranguid. Seejuures ei ole elamu omanikul, kes soovib maad osta või saada asendusmaana, õigust nõuda maad rohkem kui 20 ha.

(3) Kui maa jagamine ei ole käesoleva seaduse §-s 17 kehtestatud piirangute tõttu võimalik ja õigustatud subjekt ei ole seal elanut, on maa ostmise või asendusmaa saamise õigus elamu omanikul ning õigustatud subjektil on õigus saada tagasi kuni 2 ha maad eluasemekohaks.

(4) Kui maa jagamine ei ole käesoleva seaduse §-s 17 kehtestatud piirangute tõttu võimalik ja maal on mitme füüsilise isiku elamud, kes soovivad maa tagastamist, asendamist või ostmist rohkem kui 2 ha, on eesõigus elamu omanikul:

- 1) kes seal alaliselt elab;
- 2) kes tegeleb seal põllumajandusliku tootmisega.

(5) Käesoleva paragrahvi 4. lõikes sätestatud tingimuste võrdsuse korral tuleb maa elamute omanike vahel jagada, arvestamata §-s 17 kehtestatud piiranguid.

(6) Ehitamisjärgus hoone, samuti ehitusloa omanikul ei ole käesoleva paragrahvi lõigetes 2–5 märgitud juhtudel õigust nõuda maad rohkem käesoleva paragrahvi 1. lõikes sätestatust.

(7) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud ehitise võõrandamisel kehtib § 7 6. lõikes sätestatud omandamise eesõigus.

[14.12.1994]

#### **§ 10. Väljaspool linna või alevi piire asuva maa tagastamine, millel asuvad riigi, kohaliku omavalitsuse või juriidilise isiku hooned või rajatised**

(1) Väljaspool linna või alevi piire ei tagastata riigi, kohaliku omavalitsuse või juriidilise isiku hoonete või rajatiste alust ning nende teenindamiseks vajalikku maad, kui õigustatud subjekt ning praegune ehitiste omanik ei lepi kokku maale hoonestusõiguse seadmises ehitiste omanikule või ehitiste võõrandamises õigustatud subjektile. Muus osas kohaldatakse käesoleva seaduse § 7 2. ja 3. lõike sätteid.

(2) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud ehitiste võõrandamisel kehtib § 7 6. lõikes sätestatud omandamise eesõigus.

(3) Hoone või rajatise teenindamiseks vajaliku maa suurus määratakse kohaliku omavalitsusüksuse ja volitatud riigiasutuse poolt Vabariigi Valitsuse poolt kehtestatud korras.

[15.04.1993; 27.10.1993; 14.12.1994]

#### **§ 11. Maa asendamine**

(1) Maa asendatakse kas tervikuna või osaliselt õigustatud subjektile, kellele maad ei tagastatud või kes ise eelistab maa tagastamisele selle asendamist.

(2) Õigustatud subjekt saab asendusmaaks nõuda talle Eesti NSV taluseaduse alusel põliseks kasutamiseks antud maad vastavalt käesoleva seaduse §-le 8 või maad, kus asuvad tema omandis olevad hooned, vastavalt käesoleva seaduse §-dele 7 ja 9.

(3) Maa asendamine toimub maa hindamise seaduses (RT I 1994, 13, 231) sätestatud maa maksumusest lähtudes. Asendusmaa piirid määratakse kindlaks vastavuses maakorralduse nõuetega. Asendusmaa eest tasumine toimub asendatava maa hinna või õigusvastaselt võõrandatud maa eest väljaantava hüvitusväärtpaberi alusel.

[14.12.1994]

## **§ 12. Maa tagastamine või asendamine hoonete ühistele omanikele**

(1) Linna või alevi piirides asuva maa ja väljaspool linna või alevi piire käesoleva seaduse § 9 1. lõikes märgitud suuruses asuva maa tagastamisel või asendamisel, millel asuvad hooned on mitme õigustatud subjekti kaasomandis, tagastatakse või asendatakse maa neile kaasomandisse vastavalt iga isiku osale hoonete kaasomandis. Kaasomanik, kes ei ole maa tagastamise või asendamise õigustatud subjekt, võib oma osa maast välja osta, kui ta on maa erastamise subjekt vastavalt käesoleva seaduse §-le 21.

(2) Väljaspool linna või alevi piire asuv käesoleva seaduse § 9 1. lõikes märgitud suurem maa tagastatakse või asendatakse õigustatud subjektide kaasomandisse nende kokkuleppel. Kui kokkuleppe kohaselt nende kaasomandisse tagastatava või asendusmaa suurus ei vasta ehitise kaasomandi suurusele, võib maa tagastada või asendada kaasomandisse hoonete juurde kuuluvast maast eraldi kinnistuna. Kui kokkulepet maa kaasomandisse tagastamiseks või asendamiseks ei saavutata, tagastatakse või asendatakse maa hoone kaasomanikele samadel alustel kui hoone omanikule.

(3) Kui hooned on abikaasade ühisomandis, tagastatakse või asendatakse maa sellele abikaasale, kellel on õigus nõuda maa tagastamist või asendamist. Ühisomandis oleva ehitise aluse maa kandmisel kinnistusraamatusse on abikaasadel õigus esitada Kinnistusametile ühine avaldus maatüki kandmiseks kinnistusraamatusse ühisomandina. Kui abikaasa, kellele maa tagastati või asendati, keeldub ühise avalduse esitamisest, on teisel abikaasal õigus pöörduda hagiga kohtusse ebaõige kande parandamiseks.

[15.04.1993; 27.10.1993; 14.12.1994]

## **§ 13. Maa kompenseerimine**

Kui maad ei tagastata ega asendata kas osaliselt või tervikuna, kompenseeritakse see maa hindamise seadusega sätestatud korras.

[9.02.1994]

## **§ 14. Maa tagastamine, asendamine ja kompenseerimine mitme õigustatud subjekti vahel**

(1) Kui maa tagastamist nõuavad mitu õigustatud subjekti, võivad nad omavahel kokku leppida maa jagamise või maa kaasomandisse võtmise osas. Kui maa tagastamist nõudvad õigustatud subjektid ei lepi kokku ja maad ei ole võimalik nende vahel jagada vastavalt käesoleva seaduse §-s 17 kehtestatud piirangutele, on eesõigus õigustatud subjektile käesoleva seaduse §-des 7–9 sätestatud tingimustel ja lisaks alltoodud järjekorras õigustatud subjektile, kes soovib maa tagastamist, mida ta seaduslikul alusel kasutab või mis piirneb talle kuuluva või tema omandisse antava maaga või asub maakonnas, kus ta alaliselt elab. Kui maa tagastamise eesõigust ei ole võimalik määrata, heidetakse õigustatud subjektide vahel liisku.

(2) Eluasemekoht kuni 2 ha suuruses vastavalt käesoleva seaduse § 8 2. lõikele ja § 9 3. lõikele antakse ainult ühele õigustatud subjektidest, kui õigustatud subjektid ei lepi kokku selle kaasomandisse võtmises. Kui õigustatud subjektid ei jõua kokkuleppele eluasemekohta kaasomandisse võtmises või selles, kellele õigustatud subjektidest eluasemekoht tagastatakse, heidetakse nende vahel liisku.

(3) Igal õigustatud subjektile on õigus nõuda maa asendamist või kompenseerimist vastavalt oma osale.

(4) Kui maad ei tagastata ega asendata ühele või mitmele õigustatud subjektile, kompenseerib riik nende osa alustes sätestatud üldises korras. Õigustatud subjekt, kellele maa tagastati, on kohustatud riigile tasuma oma võla teisele õigustatud subjektile antud asendusmaa ja kompensatsiooni ulatuses. Võlg tasutakse õigusvastaselt võõrandatud vara kompenseerimisel väljaantud väärtpaberite, rahvakapitali obligatsioonide või rahaga kas korraga, pikaajaliste maksetena 50 aasta jooksul või muul viisil osade kaupa Vabariigi Valitsuse poolt kehtestatud korras.

(5) Õigustatud subjektid, kes nõuavad maa jagamist, kannavad maa jagamisega seotud maakorraldustööde kulud.

[15.04.1993; 14.12.1994]

## **§ 14<sup>1</sup>. Kaasomandis olnud maa tagastamine, asendamine ja kompenseerimine**

(1) Kui õigusvastaselt võõrandatud maa oli kaasomandis ja mõtteliste osade suhtes õigustatud subjekt ei lepi kokku maa jagamises, arvestades §-s 17 kehtestatud piiranguid, tagastatakse maa kaasomandisse.

(2) Kui maad ei tagastata ega asendada õigustatud subjektile, kompenseerib riik nende kaasomandi osa alustes sätestatud üldises korras. Kui kõigi kaasomandi osade kohta ei ole õigustatud subjekte või nad ei soovi tagastamist ja kaasomandi osa suhtes õigustatud subjekt ei nõua maa jagamist või ei ole võimalik maad jagada vastavalt §-s 17 kehtestatud piirangutele, tagastatakse õigustatud subjektile kogu õigusvastaselt võõrandatud maa. Õigustatud subjekt on kohustatud riigile tasuma oma võla tema omandisse antud teiste kaasomandi osade eest. Võlg tasutakse § 14 4. lõikes sätestatud korras.

(3) Igal kaasomandi osa suhtes õigustatud subjektil on õigus nõuda maa asendamist või kompenseerimist vastavalt oma osale kaasomandis olnud maast.

(4) Õigustatud subjekt, kes nõuab maa jagamist, kannab maa jagamisega seotud maakorraldustööde kulud.

[14.12.1994]

### **§ 15. Maa tagastamise, asendamise ja kompenseerimise kord**

Maa tagastamine, asendamine ja kompenseerimine toimub Aluste, käesoleva seaduse ning nende alusel kehtestatud normatiivaktidega määratud korras.

### **§ 16[Kehtetu – 15.04.1993]**

### **§ 17. Piirangud maa jagamisel**

(1) Linna või alevi piirides asuvat maad saab jagada vastavalt kehtivatele normatiivaktidele.

(2) Väljaspool linna või alevi piire asuvat maad saab jagada vaid tingimusel, et maatükid vastavad maakorralduse nõuetele ja ei ole väiksemad kui 10 ha, kui käesolevas seaduses ei ole ette nähtud teisiti.

(3) Vabariigi Valitsuse poolt määratud riigiasutus võib kohaliku omavalitsuse taotlusel kehtestada erinevatele piirkondadele käesoleva paragrahvi 2. lõikes sätestatud erinevad piirsuurused ning lubada erandeid maa jagamisel.

[14.12.1994]

### **§ 18. Kitsendused tagastatud või asendusmaa kasutamisel**

(1) Tagastatud või asendusmaa omanik on kohustatud täitma kõiki kehtivaid õigusakte, mis määravad talle kuuluva maa õigusliku režiimi.

(2) Kui tagastatav maa või asendusmaa on kehtivas korras antud rendile, jääb rendileping maa tagastamisel või asendamisel jõusse. Kui rentnik on kooskõlas rendilepinguga püstitanud renditud maale ehitise, on tal õigus nõuda ühe aasta jooksul, arvates tagastatud maa või asendusmaa kandmisest kinnistusraamatusse, renditud maale hoonestusõiguse seadmist tähtajaga, mis ei ületa rendilepingu tähtaega.

(3) Kultuurimälestist või kaitstavat looduse üksikobjekti sisaldava, samuti kaitseala piires oleva maatüki tagastamisel või asendamisel peab omanik kinni pidama kaitsekohustise teatises märgitud kitsendustest ja kohustustest.

[14.12.1994]

### **§ 19. Piirangud tagastatud või asendusmaa kasutamisel ning maa tagastamise või asendamise õiguse loovutamine**

(1) Tagastatud maad ja asendusmaad võib võõrandada pärast maatüki kandmist kinnistusraamatusse. Maa võõrandamine välismaalasele või juriidilisele isikule on võimalik kohaliku omavalitsusüksuse volikogu nõusolekul ja Vabariigi Valitsuse loal. Vabariigi Valitsus nimetab kohalikud omavalitsusüksused, kus maa võõrandamisel juriidilisele isikule, kes on kantud Eesti registrisse, ei ole vaja kohaliku omavalitsusüksuse nõusolekut ja Vabariigi Valitsuse luba. Vabariigi Valitsus ei saa nimetada kohalikke omavalitsusüksusi, mis piirnevad riigipiiri, piiriveekogu või mererannikuga, käesolevas lõikes nimetatud nimekirja.

(2) Käesoleva paragrahvi 1. lõike teises lauses sätestatud piirangud ei laiene maa pärimisele või võõrandamisele abikaasade ühisomandisse, kui vähemalt üks abikaasa on Eesti kodanik. Isikul, kes on välismaalane ja kelle abikaasa ostis maad, on õigus nõuda enda kandmist kinnistusraamatusse ühisomanikuna vastavalt seadusele.

(3) Maa tagastamise või asendamise nõudeõiguse võib õigustatud subjekt loovutada abikaasale ja alanejatele sugulastele ning õdedele ja vendadele ning nende alanejatele sugulastele, kui nad taotleavad omandisse neile Eesti NSV taluseaduse alusel põliseks kasutamiseks antud maad või maad neile kuuluvate hoonete juurde vastavalt käesoleva seaduse §-dele 7, 8 ja 9 või hoonestamata maad.

(4) Maa tagastamise või asendamise nõudeõiguse loovutamise korra kehtestab Eesti Vabariigi Valitsus.

[15.04.1993; 27.10.1993; 14.12.1994]

### III. MAA ERASTAMINE

#### § 20. Erastamisele kuuluv maa

(1) Erastamisele kuulub maa, mida käesoleva seaduse alusel ei tagastata ega asendata ning mida ei jäeta riigi omandisse vastavalt käesoleva seaduse §-le 31 ega anta munitsipaalomandisse vastavalt käesoleva seaduse §-le 25.

(2) Erastamisele kuulub ka käesoleva seaduse §-de 25–28 alusel munitsipaliseeritud maa, kui erastatakse sellel maal asuvad munitsipaalomandis olevad hooned ja rajatised.

[14.12.1994]

#### § 21. Maa erastamise õigustatud subjektid

(1) Maa erastamise õigustatud subjektideks võivad olla Eesti kodanikud.

(2) Välismaalane võib erastada talumaad, mis on antud kasutamiseks Eesti NSV taluseaduse alusel, samuti tema omandis oleva elamu alust ja selle teenindamiseks vajalikku maad.

(3) Tootmis- ja teenindushoonete ja -rajatiste alust ja nende teenindamiseks vajalikku maad ja nende objektide ehitamiseks hoonestamata maad võivad juriidilised isikud ja välismaalased erastada kohaliku omavalitsusüksuse volikogu nõusolekul ja Vabariigi Valitsuse loal.

(4) Juriidiline isik võib erastada ehitise alust ja selle juurde kuuluvat maad, kui ta on ehitise kaasomanik ning teisel kaasomanikul on õigus saada maa omanikuks.

(5) Eluruumide ja mitteeluruumide erastamise õigustatud subjektid võivad erastada nende poolt erastatava elamu (eluruumi) alust ja teenindamiseks vajalikku maad.

(6) Elamuühistu (-kooperatiiv) või korteriühistu võib erastada temale kuuluva või tema haldamisel oleva elamu alust ja selle teenindamiseks vajalikku maad.

(7) Eestis registreeritud juriidilise isiku suhtes käesolevas paragrahvis sätestatud piirangud ei kehti erastamisel käesoleva seaduse § 19 1. lõikes nimetatud kohalikes omavalitsusüksustes.

[14.12.1994]

#### § 22. Maa erastamise viisid

(1) Maa erastamine toimub müügi teel õigusvastaselt võõrandatud vara kompenseerimisel väljaantud väärtpaberite, rahvakapitali obligatsioonide või raha eest. Maa ostuhind tasutakse kas korraga, pikaajaliste maksetena 50 aasta jooksul või muul viisil osade kaupa Eesti Vabariigi Valitsuse poolt kehtestatud korras.

(2) Ostueesõigusega saavad maad osta isikud, kellele maa on antud põliseks kasutamiseks Eesti NSV taluseaduse alusel või kellel on õigus maad osta hoonete omanikena vastavalt käesoleva seaduse §-dele 7, 8, 9, 10 ja 21 või kellele maad ei tagastatud osaliselt või tervikuna käesoleva seaduse § 6 2. lõikes sätestatud alustel erastatava maa asukohajärgse kohaliku omavalitsusüksuse territooriumil või kes kasutavad maad rendi-, hoonestusõiguse või tasuta kasutamise lepingu alusel.

(3) Ostueesõigusega isikute puudumisel erastatakse maa enampakkumisel.

[14.12.1994]

#### § 23. Maa erastamise kord

(1) Maa erastamine toimub käesolevas seaduses ja Eesti Vabariigi Valitsuse poolt kehtestatud korras.

(2) Maa erastamist alustatakse pärast õigusvastaselt võõrandatud maatüki tagastamise ja asendamise küsimuse otsustamist, kui seadusest ei tulene teisiti.

(3) Maa erastamine toimub vastavuses maakorralduse nõuetega.

[14.12.1994]

#### § 24. Piirangud erastatud maa kasutamisel ja käsutamisel

Erastamise käigus omandatud maa suhtes kohaldatakse käesoleva seaduse §-de 18 ja 19 sätteid.

[14.12.1994]

### IV. MUNITSIPAALMAA

#### § 25. Munitsipaalmaa tekkimine

(1) Munitsipaalomandisse antakse tasuta käesoleva seaduse §-s 28 nimetatud maa, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

(2) Munitsipaalomandisse antud maa ei kuulu tagastamisele, erastamisele ega asendusmaaks andmisele, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

(3) Maa munitsipaalomandisse andmine otsustatakse Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras kohaliku omavalitsusüksuse volikogu taotlusel või valitsusasutuse ettepanekul kohaliku omavalitsusüksuse volikogu nõusolekul.

(4) Maa munitsipaalomandisse andmise korra kehtestab Vabariigi Valitsus.

[15.04.1993; 27.10.1993; 14.12.1994]

§ 26[Kehtetu – 14.12.1994]

### **§ 27. Munitsipaalmaa valdamine, kasutamine ja käsutamine**

Munitsipaalmaa valdamise, kasutamise ja käsutamise korra kehtestab kohaliku omavalitsusüksuse volikogu vastavalt õigusaktidele.

[14.12.1994]

### **§ 28. Munitsipaalomandisse antav maa**

Munitsipaalomandisse antakse:

- 1) munitsipaalomandisse jäävate hoonete ja rajatiste alune ning neid teenindav maa;
- 2) kohaliku kaitse all olev ja kaitsealuste objektide juurde kuuluv maa, kui kehtestatud kaitserapiim teeb võimatuks maa kasutamise teise isiku poolt;
- 3) munitsipaalomandisse jäävate veekogude alune maa;
- 4) sotsiaal-kultuurilise otstarbega ja puhkeotstarbeline maa;
- 5) munitsipaalettevõtete ja -asutuste põllumajandusmaa;
- 6) valla, alevi või linna maareserv, mis on vajalik valla, alevi või linna arenguks ning halduspiirkonna elanike lühiajaliste maakasutusvajaduste rahuldamiseks.

[15.04.1993]

## **V. RIIGIMAA**

### **§ 29. Maa riigi omandisse jätmine**

Riigi omandisse jäetakse Vabariigi Valitsuse või tema poolt volitatud valitsusasutuse otsusega käesoleva seaduse §-s 31 nimetatud maa. Maa riigi omandisse jätmise korra kehtestab Vabariigi Valitsus, kui seadusest ei tulene teisiti.

[14.12.1994]

### **§ 30. Riigimaa valitsemine**

(1) Riigimaa valitsemine toimub vastavalt seadustele ja Vabariigi Valitsuse otsustele. Riigimaa valitseja määrab Vabariigi Valitsus, kui seadusest ei tulene teisiti.

(2) Kokkuleppel kohaliku omavalitsusüksuse volikoguga võib riik talle anda riigimaa valitsemise õiguse.

[14.12.1994]

### **§ 31. Riigi omandisse jäetav maa**

(1) Riigi omandisse jäetakse:

- 1) riigi omandisse jäävate hoonete ja rajatiste alune ning neid teenindav maa;
- 2) riikliku kaitse all olev ja riikliku kaitse all olevate objektide juurde kuuluv maa, kui kehtestatud kaitserapiim teeb võimatuks maa kasutamise teise isiku poolt;
- 3) riigi omandisse jäävate veekogude alune maa;
- 4) sotsiaal-kultuurilise otstarbega ning puhkeotstarbeline maa;
- 5) riigikaitse otstarbega maa;
- 6) riigimetsamaa;
- 7) riigiettevõtete ja -asutuste põllumajandusmaa;
- 8) riigi maareserv;
- 9) üleriigilise tähtsusega maardlate maa, mis asub kaevamistöõdeks mäeettevõttele tehtud maeralduse piirides, kus ettevõtte on teinud maavarade kaevandamise ettevalmistamiseks kulutusi ja kus maavara kaevandamine on vajalik üldistes huvides.

(2) Maa, mida ei tagastata, asendada, erastata ega anta munitsipaalomandisse või mis ei ole jäetud riigi omandisse käesoleva paragrahvi 1. lõike alusel, on samuti riigi omandis.

[9.11.1994; 14.12.1994]

## VI. VÄLISRIIGI OMANDISSE ANTAV MAA

### § 31<sup>1</sup>. Välisriigi omandisse antav maa

Vabariigi Valitsuse otsusega antakse välisriigi diplomaatilise esinduse hoonete juurde kuuluv või nende ehitamiseks vajalik maa tasuta või tasu eest välisriigi omandisse, kui samasugune õigus on antud välisriigi poolt Eesti riigile.

[15.04.1993]

## VII. MAA LEPINGULISE KASUTAMISE ÕIGUS JA HOONESTUSÕIGUS

[27.10.1993]

### § 32. Maa lepingulise kasutamise õiguse mõiste

Maa lepingulise kasutamise õigus on isiku õigus kasutada maad maaomanikuga sõlmitud lepingu alusel, mis on tähtajaline ning tasuline või tasuta.

### § 33. Maa lepingulise kasutamise õiguse subjektid

(1) Maa lepingulise kasutamise õigus on Eesti kodanikel ja Eesti Vabariigis registreeritud juriidilistel isikutel, samuti välisriikide kodanikel ja juriidilistel isikutel, kodakondsuseta isikutel ja rahvusvahelistel organisatsioonidel.

(2) Vabariigi Valitsuse otsusel võib välisriigi diplomaatilise esinduse hoonete aluse ja nende juurde kuuluva või nende ehitamiseks vajaliku maa anda välisriigi lepingulisse kasutusse või seada sellele maale hoonestusõiguse.

[15.04.1993; 27.10.1993]

### § 34. Maa kasutamine rendilepingu alusel

(1) Maa rentimist reguleeritakse Eesti Vabariigi rendiseadusega, kui käesolevast seadusest ei tulene teisiti.

(2) Maad võib rendile anda maa omanik. Maa rendile võtjaks (rentnikuks) võivad olla kõik käesoleva seaduse §-s 33 märgitud isikud. Välisriikide kodanikud ja juriidilised isikud, kodakondsuseta isikud ja rahvusvahelised organisatsioonid saavad maad rentida Eesti Vabariigi Valitsuse poolt kehtestatud korras.

(3) Maareformi käigus tagastamisele, asendamisele või ostueesõigusega erastamisele (§ 22 2. lõige) kuuluvat maad rendile ei anta.

(4) Riigi- ja munitsipaalmaa rendileandmise korra kehtestab Vabariigi Valitsus. Vabariigi Valitsusel on õigus kehtestada riigi- ja munitsipaalmaa rendi ülemmäär.

(5) Maa rendilepingu ennetähtaegne lõpetamine toimub vastavalt Eesti Vabariigi rendiseadusele. Lisaks rendiseaduses sätestatule on rendilepingu lõppemise aluseks juriidilise isiku tegevuse lõppemine, kui juriidilise isiku õigused ja kohustused ei lähe üle tema õigusjärglasele, samuti põllumajandusmaa rendilepingu ülesütlemine rentniku poolt 1. aprillist vähemalt 6-kuulise etteteatamisega.

[15.04.1993]

### § 35. Maa kasutamine tasuta kasutamise lepingu alusel

(1) Maad võib anda teisele isikule tasuta kasutamise lepingu alusel.

(2) Riigimaad võib anda tasuta kasutamiseks Vabariigi Valitsuse otsusel. Munitsipaalmaad võib anda tasuta kasutamiseks kohaliku omavalitsusüksuse volikogu otsusel.

(3) Maa tasuta kasutamise lepingu suhtes rakendatakse hoonestusõiguse lepingu või rendilepingu kohta käivaid õigusakte, kui seadusest ei tulene teisiti.

[14.12.1994]

### § 35<sup>1</sup>. Maa kasutamine hoonestusõiguse alusel

(1) Maad võib anda kasutada hoonestusõiguse alusel vastavalt asjaõigusseadusele.

(2) Riigi- ja munitsipaalmaad antakse hoonestusõiguse alusel kasutusse Vabariigi Valitsuse poolt kehtestatud korras. Vabariigi Valitsusel on õigus kehtestada riigi- ja munitsipaalmaale seatud hoonestusõiguse tasu ülemmäär.

[27.10.1993]

### § 36. Senise maakasutuse jätkumine



(1) Isikud, kes soovivad senist maakasutust jätkata, on kohustatud sõlmima maa omanikuga rendi- või tasuta kasutamise lepingu. Isik, kes on ehitise omanik ja kes ei soovi või kellel ei ole õigust saada maatüki omanikuks, võib nõuda hoonestusõiguse seadmist hoonealusele ja hoone teenindamiseks vajalikule maale.

(2) Maa tagastamiseni või muul viisil eraomandisse andmiseni jätkub maa kasutamine seni kehtiva kasutusõiguse alusel.

(3) Riigi omandisse jäetaval ja munitsipaalomandisse antaval maal jätkub maakasutus seni kehtiva maakasutusõiguse alusel kuni selle ümbervormistamise või muutmiseni maareformi käigus Eesti Vabariigi Valitsuse poolt kehtestatud korras.

(4) Seni maad kasutanud füüsilisel isikul, kes maa tagastamise või muul viisil eraomandisse andmise tõttu jääb ilma tema poolt kasutatavast maast, on õigus saada maad kasutusse valla või linna maareservist vastavalt tema poolt seni kasutatud maa sihtotstarbele.

[27.10.1993]

§ 37[Kehtetu – 27.10.1993]

## VIII. MAAREFORMI TAGAMINE

### § 38. Maareformi läbiviimise kord

Maareformi viivad läbi Vabariigi Valitsus ja kohalikud omavalitsusüksused käesoleva seaduse alusel Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras.

[14.12.1994]

§ 39[Kehtetu – 12.03.1992]