

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

Ülemnõukogu  
seadus  
terviktekst  
01.07.2018  
21.12.2018  
RT I, 29.06.2018, 29

## Maareformi seadus

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                                 |
| terviktekst RT paberandjal | <a href="#">RT I 1995, 10, 113</a>   |  |
| 30.04.1996                 | <a href="#">RT I 1996, 36, 738</a>   | 07.06.1996                                 |
| terviktekst RT paberandjal | <a href="#">RT I 1996, 41, 796</a>   |  |
| 29.01.1997                 | <a href="#">RT I 1997, 13, 210</a>   | 02.03.1997                                 |
| 24.04.1997                 | <a href="#">RT I 1997, 37, 570</a>   | 26.05.1997                                 |
| 23.10.1997                 | <a href="#">RT I 1997, 81, 1363</a>  | 30.11.1997, osaliselt 01.01.1998           |
| 01.12.1997                 | <a href="#">RT I 1997, 93, 1556</a>  | 03.01.1998                                 |
| 14.01.1998                 | <a href="#">RT I 1998, 12, 153</a>   | 16.02.1998                                 |
| 16.11.1998                 | <a href="#">RT I 1998, 103, 1698</a> | 10.12.1998                                 |
| 17.02.1999                 | <a href="#">RT I 1999, 25, 366</a>   | 22.03.1999                                 |
| 18.02.1999                 | <a href="#">RT I 1999, 27, 390</a>   | 27.03.1999                                 |
| 28.10.1999                 | <a href="#">RT I 1999, 84, 765</a>   | 16.11.1999                                 |
| 08.12.1999                 | <a href="#">RT I 1999, 95, 840</a>   | 01.01.2000                                 |
| 13.06.2000                 | <a href="#">RT I 2000, 54, 347</a>   | 16.07.2000                                 |
| terviktekst RT paberandjal | <a href="#">RT I 2000, 70, 441</a>   |  |
| 15.11.2000                 | <a href="#">RT I 2000, 88, 576</a>   | 29.11.2000                                 |
| 06.03.2001                 | <a href="#">RT I 2001, 31, 171</a>   | 29.03.2001                                 |
| 02.05.2001                 | <a href="#">RT I 2001, 48, 265</a>   | 01.11.2001, osaliselt 01.06.2001           |
| terviktekst RT paberandjal | <a href="#">RT I 2001, 52, 304</a>   |  |
| 14.11.2001                 | <a href="#">RT I 2001, 93, 565</a>   | 01.02.2002                                 |
| 24.01.2002                 | <a href="#">RT I 2002, 11, 59</a>    | 02.02.2002                                 |
| 15.05.2002                 | <a href="#">RT I 2002, 47, 297</a>   | 01.01.2003                                 |
| 21.05.2002                 | <a href="#">RT I 2002, 47, 298</a>   | 16.06.2002                                 |
| 13.11.2002                 | <a href="#">RT I 2002, 99, 579</a>   | 01.01.2003                                 |
| 13.11.2002                 | <a href="#">RT I 2002, 100, 586</a>  | 01.01.2003                                 |
| 12.02.2003                 | <a href="#">RT I 2003, 26, 155</a>   | 15.03.2003, osaliselt vastavalt §-le<br>41 |
| 14.04.2004                 | <a href="#">RT I 2004, 30, 208</a>   | 01.05.2004                                 |
| 21.04.2004                 | <a href="#">RT I 2004, 38, 258</a>   | 10.05.2004                                 |
| 26.10.2005                 | <a href="#">RT I 2005, 61, 476</a>   | 27.11.2005                                 |
| 26.01.2006                 | <a href="#">RT I 2006, 7, 40</a>     | 04.02.2006                                 |

|            |                       |  |
|------------|-----------------------|--|
| 07.06.2006 | RT I 2006, 30, 232    | 01.01.2007   |
| 19.06.2008 | RT I 2008, 34, 211    | 01.08.2008   |
| 25.02.2009 | RT I 2009, 18, 107    | 28.03.2009   |
| 14.05.2009 | RT I 2009, 26, 162    | 06.06.2009   |
| 11.11.2009 | RT I 2009, 57, 381    | 01.01.2010   |
| 09.12.2009 | RT I 2009, 61, 404    | 17.12.2009   |
| 22.04.2010 | RT I 2010, 22, 108    | 01.01.2011 jõustub päeval, mis on kindlaks määratud Euroopa Liidu Nõukogu otsuses Eesti Vabariigi suhtes kehtestatud erandi kehtetuks tunnistamise kohta Euroopa Liidu toimimise lepingu artikli 140 lõikes 2 sätestatud alusel, Euroopa Liidu Nõukogu 13.07.2010. a otsus Nr 2010/416/EL (ELT L 196, 28.07.2010, lk 24–26). |
| 17.06.2010 | RT I 2010, 38, 231    | 01.07.2010   |
| 10.06.2010 | RT I 2010, 41, 242    | 01.09.2010   |
| 27.02.2013 | RT I, 15.03.2013, 26  | 20.03.2013   |
| 19.12.2013 | RT I, 14.01.2014, 1   | 24.01.2014   |
| 19.06.2014 | RT I, 29.06.2014, 109 | 01.07.2014, Vabariigi Valitsuse seaduse § 107 <sup>3</sup> lõike 4 alusel asendatud ministrite ametinimetused alates 2014. aasta 1. juulil jõus olevast redaktsioonist.  |
| 18.02.2015 | RT I, 23.03.2015, 3   | 01.07.2015   |
| 11.06.2015 | RT I, 30.06.2015, 4   | 01.09.2015, osaliselt 01.07.2015   |
| 07.06.2016 | RT I, 28.06.2016, 1   | 01.07.2016   |
| 14.06.2017 | RT I, 04.07.2017, 1   | 01.01.2018, osaliselt 14.07.2017   |
| 06.06.2018 | RT I, 29.06.2018, 1   | 01.07.2018   |

## I. osa ÜLDSÄTTED

### § 1. Seaduse ülesanded

Maareformi seadus määrab kindlaks maasuhete ümberkorraldamise (maareformi) alused.

### § 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, ning luua eeldused maa efektiivsemaks kasutamiseks.

### § 3. Maareformi sisu

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

(2) Maareformi käigus seatakse ehitise omaniku kasuks hoonestusõigus või käesolevas seaduses sätestatud alustel kasutusvaldus.

[RT I 2005, 61, 476- jõust. 27.11.2005]

### § 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. osa

# MAA TAGASTAMINE JA KOMPENSEERIMINE

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

(1) Maa tagastamist või kompenseerimist on õigus nõuda:

1) füüsilistel isikutel, kelle maa õigusvastaselt 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 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 või kompenseerimist, millele oleks olnud õigus nende vanemal;

3) organisatsioonidel, kelle maa õigusvastaselt võõrandati, vastavalt Aluste §-le 9;

4) isikutel, kellele on nõudeõigus loovutatud või kes on selle pärinud käesoleva seaduse §-de 19<sup>1</sup> ja 19<sup>2</sup> alusel.

(2) Maa tagastamist 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.

## § 6. Tagastatav maa

(1) Maa tagastatakse endistes piirides, kui käesolevast seadusest või planeeringu ja maakorralduse nõuetest või kokkuleppesõidust õigustatud subjektidest piirinaabrite vahel ei tulene teisiti. Maa tagastatakse plaani- ja kaardimaterjali alusel Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras. Kui see ei ole võimalik plaani- ja kaardimaterjali puudulikkuse tõttu või kui õigustatud subjekt ei soovi plaani- ja kaardimaterjali alusel tagastamist, viiakse läbi katastriüksuse mõõdistamine. Planeeringu või maakorralduse nõuetest tulenevalt võib tagastatava maaüksuse pindala erineda tagastamisele kuuluva maa pindalast kuni +/- 8 protsenti, kuid mitte rohkem kui 5 ha. Sellisel juhul ja juhul, kui maa tagastati endistes piirides, kuid enne maa õigusvastaselt võõrandamist mõõdetud pindala erineb maa tagastamisel määratud pindalast, täiendavalt kompensatsiooni ei maksta ja õigustatud subjekt ei ole kohustatud täiendavalt maa eest tasuma. Maa tagastamisel võib läbi viia ümberkruntimise või planeerimise vastavalt seadusele ning maa tagastatakse kinnitatud ümberkruntimiskava või kehtestatud detailplaneeringu alusel.

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

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

2) maa on antud käesoleva seaduse vastuvõtmise ajaks teisele füüsilisele isikule põliseks kasutamiseks seaduslikus korras Eesti NSV taluseaduse (ENSV Teataja, 1989, 39, 611; RT I 1993, 72/73, 1021; 1994, 30, 465) alusel, vastavalt käesoleva seaduse §-le 8 ja kasutusõigust omav isik on alustanud maa sihtotstarbelist kasutamist enne 1996. aasta 1. aprilli;

3) maal asuvad teisele isikule kuuluvad hooned või rajatised, sealhulgas aiandus-, suvila-, elamu- või garaažiühistu hooned või rajatised ühistu ringpiiri sees, ning ei lepita kokku hoonestusõiguse või kasutusvalduse seadmises, rendileandmises või muul viisil vastavalt käesoleva seaduse §-dele 7, 9 ja 10;

4) maa jäetakse riigi omandisse vastavalt käesoleva seaduse § 31 1. lõike punktidele 1 kuni 5, 7, 10 ja 13 või antakse munitsipaalomandisse vastavalt käesoleva seaduse § 28 1. lõike punktidele 1, 3 ja 4;

[RT I, 29.06.2018, 1- jõust. 01.07.2018]

5) [kehtetu]

6) õigusvastaselt võõrandatud maa asukohta ei ole võimalik kindlaks määrata.

[RT I, 04.07.2017, 1- jõust. 14.07.2017]

(3) Ehitis käesoleva seaduse tähenduses on aluspinnasega kohtkindlalt ühendatud ja inimtegevuse tulemusena ehitatud terviklik asi, samuti lõpetamata ehitis. Ehitis on hoone või rajatis. Hoone on väliskeskkonnast katuse ja teiste välispiiretega eraldatud siseruumiga ehitis. Rajatis on ehitis, mis ei ole hoone. Rajatise kohta sätestatud kohaldatakse sordiaretus-, teadus- või kultuuriväärtust omava istanduse, kaasa arvatud dendropark ja -aed suhtes. Nimetatud istanduste loetelu kinnitab Vabariigi Valitsus. Rajatise kohta sätestatud kohaldatakse samuti kultuuriväärtust omava endise mõisakompleksi ehitiste ja pargi suhtes, kui need on muinsuskaitse seaduses sätestatud alustel ja korras tunnistatud kultuurimälestisteks.

[RT I, 04.07.2017, 1- jõust. 14.07.2017]

(3<sup>1</sup>) Teed ning tehnovõrgud ja -rajatised, mis võimaldavad tagastatava maa otstarbekohast kasutamist, ei ole rajatised käesoleva seaduse tähenduses. Ehitisena ei käsitata ajutisi hooned ja rajatisi ning lagunenud ja kasutusest väljalangenud ümbrust või maastikupilti tunduvalt kahjustavaid ehitisi. Viimati nimetatud ehitised kõrvaldab omanik määratud tähtpäevaks. Tähtpäevaks kõrvaldamata ehitised muutuvad maareformi käigus maatüki oluliseks osaks.

[RT I, 04.07.2017, 1- jõust. 14.07.2017]

(3<sup>2</sup>) Elamu käesoleva seaduse tähenduses on hoone, mille üldpinnast vähemalt 20 protsenti on ette nähtud alaliseks elamiseks ja ülejäänud osa põllumajanduslikuks tootmiseks või muuks elamuga seotud sihtotstarbeks. Elamu kohta sätestatud kohaldatakse ka lõpetamata elamu suhtes, mis vastab käesoleva paragrahvi lõikes 3 sätestatud hoone tunnustele. Lõpetamata ehitise vastavus käesolevas lõikes sätestatud elamu tunnustele määratakse ehitise ehitusprojekti alusel. Lõpetamata elamut, mis ei vasta käesoleva paragrahvi lõikes 3 sätestatud hoone tunnustele, käsitletakse käesolevas seaduses muu ehitisena.

[RT I, 29.06.2018, 1- jõust. 01.07.2018]

(3<sup>3</sup>) Ehitise (ehitiste kompleksi) teenindamiseks vajalikuks maaks määratakse ehitisealune ning ehitist ümbritsev vähim tarvilik ja piisav kogus maad, mis tagab ehitise sihtotstarbelise kasutamise, hooldamise, ohutu eksploateerimise ning füüsilise säilimise. Kui sama maatükki saab arvata mitme ehitise teenindamiseks vajaliku maa hulka, jagatakse vastav maatükk nii pindala kui ka väärtust ning maakorraldus- ja muid nõudeid arvestades võimalikult võrdselt. Ehitise teenindamiseks vajaliku maa määramisel arvestatakse seaduslikus korras koostatud ja kinnitatud ehitusprojekte, mis põhjendavad sellele ehitisele juurdeehitamise või selle ehitisega seotud teise ehitise rajamise vajadust, kui see ei kahjusta maa tagastamise õigustatud subjekti huve. Ehitise teenindamiseks vajaliku maa määramisel ei lähtuta maaüksuste õigusvastase võõrandamise aegsetest piiridest.

[RT I, 04.07.2017, 1- jõust. 01.01.2018]

(4) Maa tagastatakse osaliselt ainult juhul, kui see on kooskõlas planeeringu ja maakorralduse nõuetega ning kui:

1) tervikuna tagastamine ei ole võimalik käesoleva paragrahvi 2. lõike punktides 2 kuni 4 või §-s 14 sätestatud alustel;

2) õigustatud subjekt taotleb kuni 2 ha tagastamist temale kuuluva ehitise juurde;

3) õigustatud subjekt ei soovi kaitseala piires asuva maa tagastamist;

4) õigustatud subjekt taotleb lahustüki tagastamist.

[RT I 2006, 7, 40- jõust. 04.02.2006]

## § 7. Linna piirides asuva maa tagastamine

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

(2) Kokkulepe maale hoonestusõiguse seadmises peab olema notariaalselt tõestatud ning sisaldama õigustatud subjekti kohustust seada maa tagastamisel hoonestusõigus ehitise omaniku kasuks. Kokkulepe peab sisaldama hoonestusõiguse olulisi tingimusi, kaasa arvatud hoonestusõiguse tasu ja tähtaeg. Muus osas kohaldatakse hoonestusõiguse seadmisele asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15 sätteid. Ehitise kaasomanik, kes on õigustatud subjekt, võib kokku leppida omanikuhoonestusõiguse seadmises. Kohaliku omavalitsuse kinnistamisavalduse alusel kantakse kinnistusraamatusse märke hoonestusõiguse seadmise tagamiseks.

[RT I 2010, 38, 231- jõust. 01.07.2010]

(3) Ehitise võõrandamise kokkuleppe korral tagastatakse maa pärast ehitise omandiõiguse üleminekut õigustatud subjektile. Kui elamu võõrandatakse eluuegse ülalpidamise tingimusega, on võõrandajal pärast elamualuse maa kinnistusraamatusse kandmist õigus nõuda õigustatud subjektilt isikliku kasutusõiguse seadmist elamule. Elamu võõrandaja notariaalselt tõestatud avalduse alusel kantakse kinnistusraamatusse märke isikliku kasutusõiguse seadmise tagamiseks.

(4) Käesoleva paragrahvi sätteid kohaldatakse tiheasustusega aladel. Tiheasustusega aladeks käesoleva seaduse tähenduses on maa-alad, mis on tiheasustusega aladeks määratud kehtestatud planeeringuga. Kui üldplaneering puudub või maakonnaplaneeringu alusel ei ole võimalik tiheasustusega ala määrata, loetakse tiheasustusega aladeks maa-alad, mille kohta on koostatud linnade ja alevite generaalplaanid, detailplaneerimise projektid, ettevõtete gruppide generaalplaanid, skeemid, maa-asulate planeerimise ja hoonestamise projektid ning muud planeerimisprojektid, mida ei ole kehtetuks tunnistatud. Tiheasustusega aladeks on ka enne 2018. aasta 1. jaanuari maavanema poolt kohaliku omavalitsuse volikogu ettepanekul tiheasustusega alaks määratud alad.

[RT I, 04.07.2017, 1- jõust. 01.01.2018]

(5) Ehitise teenindamiseks vajaliku maa suuruse ja piirid määrab vastavuses planeeringu ja maakorralduse nõuetega kindlaks kohalik omavalitsus [Vabariigi Valitsuse](#) kehtestatud korras üldjuhul detailplaneeringut koostamata. Kohalik omavalitsus võib otsustada määrata ehitise teenindamiseks vajaliku maa suuruse ja piirid detailplaneeringuga, mille koostamisel arvestatakse käesolevas seaduses sätestatud maa erastamise ulatusega.

(5<sup>1</sup>) Elamu teenindamiseks vajaliku maa hulka arvatakse kogu elamuomaniku õiguspärases kasutuses olev maa. Maakasutus loetakse õiguspäraseks, kui:

1) maa kasutamiseks andmise otsus on pädeva organi või ametiisiku poolt vastu võetud enne Aluste jõustumist või

2) maa kasutamist tõendatakse maarendise (maamaksu) tasumise kviitungiga või muu dokumendiga, mis on välja antud enne Aluste jõustumist.

(5<sup>2</sup>) Muude ehitiste teenindamiseks vajalik maa määratakse juhul, kui krunt ei ole kindlaks määratud või kui krundi suuruse ja piiride muutmine on planeeringu ja maakorralduse nõuetest tulenevalt otstarbekas.

(6) [Kehtetu -RT I 2005, 61, 476- jõust. 27.11.2005]

## **§ 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, välja arvatud juhul, kui õigustatud subjekt ja taluperemees ei lepi kokku teisiti või kui maa sihtotstarbelist kasutamist ei ole alustatud vastavalt käesoleva seaduse § 6 2. lõike punktile 2.

(2) Teisele isikule antud talumaast tagastatakse õigustatud subjektile eluasemekoht kuni 2 ha suuruses, kui selle tagastamine ei ole teisiti võimalik. Eluasemekoha suuruse ja piirid määrab vastavuses planeeringu ja maakorralduse nõuetega kindlaks kohalik omavalitsus Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras.

(3) Talumaast võib eraldada maad kuni 2 ha, mida ehitise omanikul on vastavalt käesolevale seadusele õigus ostueesõigusega erastada, kui selle maa erastamine ei ole teisiti võimalik või kui taluperemees ja ehitise omanik ei lepi kokku teisiti.

(4) Kui Eesti NSV taluseaduse alusel seaduslikus korras põliseks kasutamiseks antud maa sihtotstarbelist kasutamist ei ole alustatud enne 1996. aasta 1. aprilli, otsustab maakasutusõiguse lõpetamise Maa-ameti peadirektor.  
[RT I, 04.07.2017, 1- jõust. 01.01.2018]

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

(1) Kui väljaspool linna piire asuval õigusvastaselt võõrandatud maal asub teise füüsilise isiku omandis olev ehtis ja kui õigustatud subjekt ning ehitise omanik ei lepi kokku hoonestusõiguse seadmises ehitise omaniku kasuks või ehitise võõrandamises õigustatud subjektile, ei tagastata õigusvastaselt võõrandatud maad:

- 1) elamu juures kuni 2 ha ulatuses, kui õigustatud subjekt ei lepi ehitise omanikuga kokku teisiti;
- 2) suvila ja aiamaja juures senise tähtajata maakasutuse ulatuses, kuid mitte üle 1 ha, kui õigustatud subjekt ei lepi ehitise omanikuga kokku teisiti;
- 3) muu ehitise juures ehitise teenindamiseks vajaliku maa ulatuses.

(1<sup>1</sup>) Kui õigusvastaselt võõrandatud maal asuvad nii teiste füüsiliste isikute omandis olevad elamud kui ka õigustatud subjektile kuuluv elamu ja kui elamute omanikud ning õigustatud subjekt ei lepi kokku teisiti, jagatakse maa elamute omanike ja õigustatud subjekti vahel võimalikult võrdsetes osades.

(2) Kui õigusvastaselt võõrandatud maal asuva elamu omanik soovib maad osta rohkem kui 2 ha ja õigustatud subjekt soovib maa tagastamist ning nad ei jõua omavahel kokkuleppele kohaliku omavalitsuse määratud tähtajaks, erastatakse elamu omanikule vabade piirnevate maade arvel kuni 50 ha. Kui elamu omanik saab piirnevate maade arvel erastada vähem kui 20 ha maad, on tal õigus tagastatava kinnistu arvelt erastada täiendavalt maad 20 ha-st puudujäävas osas, kuid mitte rohkem, kui jääb maad õigustatud subjektile. Vabade piirnevate maade puudumisel jagatakse maa õigustatud subjekti ja elamu omaniku vahel võimalikult võrdsetes osades, kusjuures elamu omanikul ei ole õigust nõuda rohkem kui 20 ha maad. Kui õigusvastaselt võõrandatud maal asub mitu elamut, mille omanikud soovivad erastada maad rohkem kui 2 ha, saavad nad vabade maade puudumise või vähesuse korral õigusvastaselt võõrandatud maa arvelt erastada kuni pool maast, kuid kokku mitte üle 20 ha. Maa erastamisel käesoleva lõike alusel arvestatakse tingimusega, et kinnistu moodustatakse elamu juurde ning sellega ei rikuta teise ostueesõigust omava isiku õigusi.

(2<sup>1</sup>) Kui väljaspool linna piire asuva elamuga ühtse kompleksi moodustavad ehitised paiknevad mitme tagastamisele kuuluva endise kinnistu maadel ja elamu omanik ning õigustatud subjektid ei lepi kokku teisiti, määratakse elamu juurde ostueesõigusega erastatav maa selle endise kinnistu maast, millel asub elamu. Teisest tagastamisele kuuluvast endisest kinnistust erastatakse elamu omanikule sellele kinnistule jääva ehitise sihipäraseks kasutamiseks vajalik maa, kusjuures tootmiseks vajalikku maad eelnimetatud maa hulka ei arvata. Kui elamu paikneb mitme tagastamisele kuuluva endise kinnistu maadel ja elamu omanik ning õigustatud subjektid ei lepi kokku teisiti, määratakse elamu juurde ostueesõigusega erastatav maa mitme endise kinnistu arvelt proportsionaalselt endiste kinnistute suurusega.

(3) [Kehtetu]

(4) [Kehtetu]

(5) [Kehtetu]

(6) [Kehtetu]

(7) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud ehitise võõrandamisel on selle omandamise eesõigus õigustatud subjektidel, välja arvatud ehitise võõrandamisel alanejatele sugulastele või kohaliku omavalitsuse omandisse andmisel. Õigustatud subjekti ostueesõigus kehtib kuni ehitisealuse maa mittetagastamise otsustamiseni. Ostueesõigus ei kehti, kui võõrandatav ehitis ei asu ühe kinnistu piirides.

(8) Ehitise omanik on kohustatud enne ehitise võõrandamist teatama kirjalikult võõrandamise kavatsusest ja tingimustest omandamisesõigust omavale õigustatud subjektile. Kui õigustatud subjekt ei kasuta omandamisesõigust ühe kuu jooksul, arvates kirjaliku teate saamise päevast, on ehitise omanikul õigus võõrandada ehitis vähemalt kirjalikus teates märgitud hinnaga ning tingimustel. Kui ehitise omanik võõrandab ehitise õigustatud subjekti omandamisesõigust rikkudes, võib õigustatud subjekt pöörduda kahe kuu jooksul, arvates rikkumisest teada saamise päevast, kohtusse hagiga talle kõigi omandaja õiguste ja kohustuste ülekandmiseks.

(9) Käesoleva paragrahvi alusel mittetagastatava ja ostueesõigusega erastatava maa, sealhulgas ehitise teenindamiseks vajaliku maa suuruse ja piirid määrab vastavuses planeeringu ja maakorralduse nõuetega kindlaks kohalik omavalitsus [Vabariigi Valitsuse](#) kehtestatud korras. Ehitise teenindamiseks vajalik maa määratakse juhul, kui krunt ei ole kindlaks määratud või kui krundi suuruse muutmine on planeeringu ja maakorralduse nõuetest tulenevalt otstarbekas. Tootmiseks vajalik maa ei kuulu ehitise teenindamiseks vajaliku maa hulka.

(10) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes sätestatud ehitise omaniku kasuks hoonestusõiguse seadmise ja ehitise võõrandamise kokkuleppe suhtes kohaldatakse käesoleva seaduse § 7 2. ja 3. lõike sätteid.

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

(1) Väljaspool linna 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 ehitise võõrandamisel on selle omandamise eesõigus õigustatud subjektidel, välja arvatud ehitise erastamisel või kohaliku omavalitsuse omandisse andmisel. Ostueesõigus kehtib ehitise üleandmisel Eesti Vabariigi põllumajandusreformi seaduse alusel, välja arvatud munitsipaliseerimisel. Õigustatud subjekti ostueesõigus kehtib kuni ehitisealuse maa mittetagastamise otsustamiseni. Ostueesõigus ei kehti, kui võõrandatav ehitis ei asu ühe kinnistu piirides. Ehitise võõrandamisel kohaldatakse käesoleva seaduse § 9 8. lõikes sätestatud.

(3) Ehitise teenindamiseks vajaliku maa suuruse ja piirid määrab vastavuses planeeringu ja maakorralduse nõuetega kindlaks kohalik omavalitsus [Vabariigi Valitsuse](#) kehtestatud korras. Tootmiseks vajalik maa ei kuulu ehitise teenindamiseks vajaliku maa hulka.

### **§ 11. Maa asendamine**

[Kehtetu -RT I 1996, 36, 738- jõust. 07.06.1996]

### **§ 12. Maa tagastamine, kui maal asub õigustatud subjektile kuuluv ehitis**

(1) Kui tagastataval maal asub ehitis on mitme õigustatud subjekti kaasomandis ja ehitise kaasomandi osad ning õigustatud subjektide osad tagastatavast maast ei ole võrdsed, tagastatakse neile linna piires asuv krunt või õiguspärases kasutuses olev maa ning väljaspool linna piire asuv maa käesoleva seaduse § 9 1. lõikes sätestatud ulatuses kaasomandisse vastavalt iga õigustatud subjekti osale ehitise kaasomandis. Väljaspool linna piire asuv käesoleva seaduse § 9 1. lõikes sätestatud suurem maa tagastatakse ehitise juurde kuuluvast maast eraldi kinnistuna kaasomandisse vastavalt õigustatud subjektide osadele tagastatavast maast, kui nad ei ole katastriüksuse moodustamise alguseks kokku leppinud teisiti.

(1<sup>1</sup>) Õigustatud subjekt, kellele maa tagastati tema osast suuremas osas, on kohustatud riigile tasuma võla selle maa eest, mille ulatuses tema osa suurenes. Võlg on teistele õigustatud subjektidele makstud või maksmisele kuulunud kompensatsiooni summa. Võla võib tasuda rahas või erastamisväärtpaberites. Võla tasumisel võib kasutada järelmaksu tingimustel, mis kehtivad maa erastamisel käesoleva seaduse § 22<sup>3</sup> 4. lõikes nimetatud isikutele. Erastamisväärtpaberites võib nõudeõiguse osast suuremana tagastatud maa eest tasuda seaduses sätestatud tähtaja jooksul. Võla tasumine tagatakse Eesti Vabariigi kasuks seatava hüpoteegiga. Hüpoteegi seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu sõlmib riigi nimel notariaalselt tõestatud vormis kohalik omavalitsus. Hüpoteegi seadmise lepingu kohustuslikuks tingimuseks on poolte kokkulepe, mis näeb ette kinnisasja igakordse omaniku kohustuse alluda kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud võla tasumise nõude rahuldamiseks. Notari tasu tasub õigustatud subjekt. Hüpoteegipidaja ülesandeid Eesti Vabariigi kasuks seatud hüpoteegi osas täidab Rahandusministeerium või valdkonna eest vastutava ministri määratud Rahandusministeeriumi valitsemisala asutus.  
[RT I, 04.07.2017, 1- jõust. 01.01.2018]

(1<sup>2</sup>) Kui tagastataval maal asub ehitis on ühe õigustatud subjekti omandis ja maa tagastamise õigustatud subjekte on mitu, tagastatakse ehitise omanikule linna piires asuv krunt või õiguspärases kasutuses olev maa



ning väljaspool linna piire asuv maa eraldi kinnistuna ehitise juurde kuuluva või ehitise teenindamiseks vajaliku maana vastavalt õigustatud subjekti nõudeõiguse osale tagastatavast maast. Väljaspool linna piire asuvast ehitise juurde kuuluvast või ehitise teenindamiseks vajalikust maast moodustatud kinnistust ülejääv maa tagastatakse eraldi kinnistuna teiste õigustatud subjektide kaasomandisse vastavalt õigustatud subjektide nõudeõiguse osadele tagastatavast maast, kui nad ei lepi kokku teisiti vastavalt käesoleva seaduse §-s 14 sätestatule. Kui ehitise omanikust õigustatud subjektile on õigus ehitise teenindamiseks vajaliku maana omandada rohkem maad, kui vastab tema nõudeõiguse osale, siis on tal õigus taotleda ehitise teenindamiseks vajaliku maa endise kinnistu piirides asuva osa tagastamist nõudeõiguse osast suurema osana ning erastada ehitise teenindamiseks vajaliku maa endise kinnistu piiridest väljaspool asuv osa maa ostueesõigusega erastamisega samadel tingimustel eraldi erastamisavaldust esitamata.

[RT I, 15.03.2013, 26- jõust. 20.03.2013]

(1<sup>3</sup>) Kui väljaspool linna piire asuv ühe õigustatud subjekti omandis olev ehitise paikneb tagastatava maa lahustükil ja maa tagastamise õigustatud subjekte on mitu, tagastatakse ehitise omanikule maa vastavalt tema nõudeõiguse osale tagastatavast maast eraldi kinnistuna ehitise juurde kuuluva või ehitise teenindamiseks vajaliku maana sellest lahustükist või kui lahustükk on väiksem kui nõudeõiguse osa tagastatavast maast, siis lahustüki ulatuses. Väljaspool linna piire asuvast ehitise juurde kuuluvast või ehitise teenindamiseks vajalikust maast moodustatud kinnistust ülejääv maa tagastatakse eraldi kinnistuna kõigi õigustatud subjektide kaasomandisse vastavalt õigustatud subjektide nõudeõiguse osadele tagastatavast maast, arvestusega, et ehitise omanikust õigustatud subjektile ehitise juurde kuuluvast või ehitise teenindamiseks vajalikust maast moodustatud kinnistu ja temale kaasomandina tagastatava maa pindala kokku vastaks tema nõudeõiguse osale tagastatavast maast, kui õigustatud subjektid ei lepi kokku teisiti vastavalt käesoleva seaduse §-s 14 sätestatule.

(1<sup>4</sup>) Kui tagastataval maal asuv ehitise on mitme õigustatud subjekti kaasomandis ja mõni kaasomanik ei soovi või tal ei ole õigus maad omandada, on maa tagastamist soovivatel kaasomanikel õigus taotleda ehitise teenindamiseks vajaliku maa tagastamist võrdeliselt neile kuuluvate osadega ehitises, kui kaasomanikud ei lepi kokku teisiti. Kui maa omandamist soovivad kaasomanikud ei soovi ehitise teenindamiseks vajaliku maa tagastamist oma nõudeõiguse osast suurema osana, siis jäetakse tagastamise nõudeta osa maast riigi omandisse ja ehitise teenindamiseks vajalikule maale seatakse kõigi kaasomanike kasuks hoonestusõigus.

[RT I, 15.03.2013, 26- jõust. 20.03.2013]

(2) Kui tagastataval maal asub abikaasade ühisomandis olev ehitise, tagastatakse maa sellele abikaasale, kellel on õigus nõuda maa tagastamist. Tagastatava maa kandmisel kinnistusraamatusse kantakse teine abikaasa ühisomanikuna kinnistusraamatusse abikaasade ühise notariaalselt tõestatud avalduse alusel. Kui abikaasa, kellele maa tagastati, keeldub ühise avalduse esitamisest, on teisel abikaasal õigus nõuda enda kandmist kinnistusraamatusse ehitise teenindamiseks vajaliku maa ühisomanikuna ning kinnistu jagamist.

[RT I 2005, 61, 476- jõust. 27.11.2005]

## § 12<sup>1</sup>. Maa tagastamine, kui sellel asub teisele isikule kuuluv ajutine ehitise või istandus

(1) Ajutine ehitise käesoleva seaduse tähenduses on:

- 1) enne käesoleva seaduse jõustumist seadusliku maakasutuse alusel püstitatud maaga mittepüsivalt ühendatud ehitise;
- 2) kehtiva mäeeraldise piires maavara kasutus- või kaevandamisloa alusel püstitatud ehitise.

(1<sup>1</sup>) Ajutise ehitise käesoleva seaduse tähenduses ei käsitleta lagunenu või kasutusest väljalangenud ajutist ehitist.

(2) Istandus käesoleva paragrahvi tähenduses on enne käesoleva seaduse jõustumist seadusliku maakasutuse alusel rajatud ning käesoleval ajal korrastatud ja istandusena kasutusel olev vähemalt 0,25 ha suurune puuvilja- või marjaaed või muu istandus, välja arvatud käesoleva seaduse § 6 3. lõikes nimetatud istandus.

(3) Kui tagastataval maal asub teisele isikule kuuluv ajutine ehitise või istandus, määrab kohalik omavalitsus ehitise või istanduse teenindamiseks vajaliku maa suuruse ja piirid ning annab pooltele tähtaja kokkuleppimiseks. Pooltel on õigus kokku leppida hoonestusõiguse või kasutusvalduse seadmises ajutise ehitise või istanduse omaniku kasuks, maa rendileandmises või maa tagastamise nõudeõiguse loovutamises ajutise ehitise või istanduse omanikule, ehitise või istanduse võõrandamises õigustatud subjektile, ajutise ehitise või istanduse teisaldamises või muul viisil. Kokkulepe sõlmitakse notariaalses vormis ja esitatakse kohalikule omavalitsusele.

(4) Kui õigustatud subjekt ja ajutise ehitise või istanduse omanik määratud tähtajaks kokku ei lepi, siis maa tagastatakse ja jäetakse ajutise ehitise või istanduse omaniku kasutusse kuni tähtajalise maakasutusõiguse või maavara kasutus- või kaevandamisloa tähtaja lõpuni. Tähtajata maakasutusõiguse alusel püstitatud ajutise ehitise või istanduse omaniku kasutusse jäetakse maa kuni kümneks aastaks, alates tagastamisotsuse tegemisest, kuid mitte kauemaks kui 2008. aasta 1. jaanuarini. Omandiõigus tagastamisele kuuluvale katastriüksusele, millel asub teisele isikule kuuluv istandus, läheb üle maakasutusõiguse lõppedes. Ajutise ehitise või istanduse omanik

kannab maa tema kasutusse jätmise vormistamisega seotud kulud, maksab tema kasutusse jäetud maa eest maamaksu ja tasu maa tagastamise otsuses nimetatud isikule maamaksuga võrdses summas.  
[RT I 2005, 61, 476- jõust. 27.11.2005]

### § 13. Maa kompenseerimine

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

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

(1) Kui maa, sealhulgas eluasemekoha tagastamist nõuavad mitu õigustatud subjekti, tagastatakse maa nende kaasomandisse vastavalt nende osadele, kui õigustatud subjektid ei lepi kokku teisiti. Kokkuleppe sõlmimiseks annab kohalik omavalitsus õigustatud subjektidele ühekuulise tähtaja. Kui õigustatud subjektid nimetatud tähtaja jooksul kokkulepet ei sõlmi, tagastatakse maa kaasomandisse. Kui õigustatud subjektid lepivad kokku maa jagamises, tagastatakse maa vastavalt õigustatud subjektide kokkuleppele ning tagastatava maa jagamisega seotud kulud kannavad maa jagamist taotlenud isikud.

(2) Igal õigustatud subjektil on õigus nõuda maa kompenseerimist vastavalt oma osale.

(3) Kui mõni õigustatud subjekt soovib oma osa kompenseerimist või mõne õigustatud subjekti nõudeõiguse osa ulatuses on tagastamise menetlus lõpetatud ja teised õigustatud subjektid taotlevad selle tagastamist, tagastatakse kogu kinnistu võrdeliselt oma osast suurema osa tagastamist taotlevate subjektide osadega, kui õigustatud subjektid ei lepi kokku teisiti. Kokkuleppe sõlmimiseks annab kohalik omavalitsus õigustatud subjektidele ühekuulise tähtaja. Kui õigustatud subjektid nimetatud tähtaja jooksul kokkulepet ei sõlmi, tagastatakse maa kaasomandisse. Kui õigustatud subjektid lepivad kokku maa jagamises, tagastatakse maa vastavalt õigustatud subjektide kokkuleppele ning tagastatava maa jagamisega seotud kulud kannavad maa jagamist taotlenud isikud.  
[RT I, 15.03.2013, 26- jõust. 20.03.2013]

(4) Kui õigusvastaselt võõrandatud maa oli kaasomandis, tagastatakse maa kaasomandi osade suhtes õigustatud subjektide kaasomandisse vastavalt nende osadele. Kui kõik ühe kaasomandi osa õigustatud subjektid ei taotle maad tagasi või mõne õigustatud subjekti osa ulatuses on maa tagastamise menetlus lõpetatud, on selle osa nõudeõiguse osast suuremana tagastamist õigustatud nõudma sama kaasomandi osa teised õigustatud subjektid. Kui eelmises lauses nimetatud isikud ei soovi maa tagastamist oma nõudeõiguse osast suuremana või kui mõnda kaasomandi osa ei taotleta tagasi ja teiste osade õigustatud subjektid taotlevad selle endale tagastamist, tagastatakse kogu kinnistu võrdeliselt oma osast suurema osa tagastamist taotlevate subjektide osadega nende kaasomandisse, kui õigustatud subjektid ei lepi kokku teisiti. Kokkuleppe sõlmimiseks annab kohalik omavalitsus õigustatud subjektidele ühekuulise tähtaja. Kui õigustatud subjektid nimetatud tähtaja jooksul kokkulepet ei sõlmi, tagastatakse maa kaasomandisse. Kui õigustatud subjektid lepivad kokku maa jagamises, tagastatakse maa vastavalt õigustatud subjektide kokkuleppele ning tagastatava maa jagamisega seotud kulud kannavad maa jagamist taotlenud isikud.  
[RT I, 15.03.2013, 26- jõust. 20.03.2013]

(5) Õigustatud subjekt, kellele maa tagastati tema nõudeõiguse osast suuremas osas, on kohustatud riigile tasuma võla selle maa eest, mille ulatuses tema osa suurenes. Võlg on teistele õigustatud subjektidele makstud või maksmisele kuulunud kompensatsiooni summa. Võla võib tasuda rahas või erastamisväärtpaberites. Erastamisväärtpaberites võib nõudeõiguse osast suuremana tagastatud maa eest tasuda seaduses sätestatud tähtaja jooksul. Võla tasumisel võib kasutada järelmaksu tingimustel, mis kehtivad maa erastamisel käesoleva seaduse § 22<sup>3</sup> 4. lõikes nimetatud isikutele. Võla tasumine tagatakse Eesti Vabariigi kasuks seatava hüpoteegiga. Hüpoteegi seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu sõlmib riigi nimel notariaalselt tõestatud vormis kohalik omavalitsus. Hüpoteegi seadmise lepingu kohustuslikuks tingimuseks on poolte kokkulepe, mis näeb ette kinnisaja igakordse omaniku kohustuse alluda kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud võla tasumise nõude rahuldamiseks. Notari tasu tasub õigustatud subjekt. Hüpoteegipidaja ülesandeid Eesti Vabariigi kasuks seatud hüpoteegi osas täidab Rahandusministeerium või valdkonna eest vastutava ministri määratud Rahandusministeeriumi valitsemisala asutus.  
[RT I, 04.07.2017, 1- jõust. 01.01.2018]

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

[Kehtetu -RT I 1996, 36, 738- jõust. 07.06.1996]

### § 15. Maa tagastamise ja kompenseerimise kord

(1) Maa tagastamise ja kompenseerimise otsustab kohalik omavalitsus **Vabariigi Valitsuse** kehtestatud korras.

(2) Maa tagastatakse õigustatud subjekti kulul. Käesoleva seaduse § 5 1. lõike punktis 1 nimetatud isikutele ja nende lastele ning abikaasale tagastatakse maa riigi kulul. Käesoleva seaduse § 5 1. lõike punktis 3 nimetatud organisatsioonidele tagastatakse maa riigi kulul, kui tagastamine toimub plaani- ja kaardimaterjali alusel.  
[RT I, 15.03.2013, 26- jõust. 20.03.2013]

(3) Maa tagastamise korraldamise üle teostab järelevalvet Rahandusministeerium.  
[RT I, 04.07.2017, 1- jõust. 01.01.2018]



(4) Maa omandiõiguse tõendamiseks kasutatakse 1938. aastal ja järgnevatel aastatel Katastri Ameti poolt koostatud «Maksualuste maaüksuste nimekirju», kinnistusametite dokumentatsiooni ning Aluste § 7 4. lõikes nimetatud dokumente. Piirkondades, kus Katastri Ameti ja kinnistusametite dokumentatsioon ei kajasta enne 1940. aasta 16. juunit lõpule viidud maakorraldustoimingute (ümberkruntimise) järgset situatsiooni, võib tõendada maa omandiõigust enne maa õigusvastast võõrandamist kehtinud korras koostatud maakorralduskava alusel.

#### **§ 16. Maa väljaostuvõlg**

[Kehtetu -RT I 1993, 20, 354- jõust. 28.04.1993]

#### **§ 17. Piirangud maa jagamisel**

[Kehtetu -RT I 1996, 36, 738- jõust. 07.06.1996]

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

[Kehtetu -RT I 1996, 36, 738- jõust. 07.06.1996]

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

[Kehtetu -RT I 1996, 36, 738- jõust. 07.06.1996]

#### **§ 19<sup>1</sup>. Maa tagastamise nõudeõiguse loovutamine**

(1) Maa tagastamise nõudeõiguse võib õigustatud subjekt loovutada:

- 1) abikaasale ja alanejatele sugulastele ning õdedele ja vendadele ja nende alanejatele sugulastele;
- 2) isikule, kes on tunnistanud õigustatud subjektiks sama kinnistu osas;
- 3) isikule, kelle omandis olev ehitis, samuti ajutine ehitis või istandus paikneb õigusvastaselt võõrandatud maal, mille tagastamise nõudeõigust loovutatakse;
- 4) naaberkinnistu omanikule või selle tagastamise õigustatud subjektile;
- 5) Eesti kodanikule.

(2) Mõttelises osas võib nõudeõigust loovutada üksnes tagastataval maal asuva ehitise, samuti ajutise ehitise või istanduse omanikule. Kui nõudeõigus kuulub mitmele õigustatud subjektile, võib neist igaüks loovutada oma nõudeõiguse osa.

(3) Maa tagastamise nõudeõiguse loovutamise leping peab olema notariaalselt tõestatud. Nõudeõiguse loovutamine on tagastamise korraldajale kehtiv, kui talle on esitatud nõudeõiguse loovutamise leping või selle notariaalselt kinnitatud ärakiri.

(4) Maa tagastamisega seotud kulud tasub maa tagastamise nõudeõiguse omandanud isik, välja arvatud juhul, kui ta on ise sama kinnistu osas tunnistanud õigustatud subjektiks, kellele maa tagastatakse riigi kulul, või kui käesoleva seaduse § 15 2. lõike teises lauses nimetatud isik loovutas nõudeõiguse abikaasale või lapsele.  
[RT I 2005, 61, 476- jõust. 27.11.2005]

#### **§ 19<sup>2</sup>. Nõudeõiguse pärimine**

(1) [Kehtetu -RT I 2010, 41, 242- jõust. 01.09.2010]

(2) [Kehtetu -RT I 2010, 41, 242- jõust. 01.09.2010]

(3) [Kehtetu -RT I 2010, 41, 242- jõust. 01.09.2010]

(4) Kui maa tagastamise nõudeõigus on päritud ja pärandaja kuulus käesoleva seaduse § 15 2. lõike teises lauses nimetatud isikute ringi, kellele maa tagastatakse riigi kulul, on ka nõudeõiguse pärinud isikul õigus maa tagastamisele riigi kulul.  
[RT I 2005, 61, 476- jõust. 27.11.2005]

### **III. osa**

## **MAA ERASTAMINE JA KASUTUSVALDUSESSE ANDMINE**

[RT I 2005, 61, 476- jõust. 27.11.2005]

#### **§ 20. Erastamisele kuuluv ja kasutusvaldusesse antav maa**

(1) Erastamisele kuulub maa, mida käesoleva seaduse alusel ei tagastata, ei jäeta riigi omandisse ega anta munitsipaalomandisse. Kui maad taotletakse riigi omandisse käesoleva seaduse § 31 1. lõike punkti 8 alusel

või munitsipaalomandisse käesoleva seaduse § 28 2. lõike alusel, on selle maa omandamisel eesõigus füüsilisel isikul, kes taotleb maa ostueesõigusega erastamist käesoleva seaduse §-s 22<sup>1</sup> sätestatud ulatuses.

(1<sup>1</sup>) Erastamisele ja kasutusvaldusse andmisele ei kuulu metsaseaduse § 81 lõikes 2 nimetatud maa (edaspidi *riigimetsamaa*). Riigimetsamaal asuva elamu omanikul on õigus erastada maad kuni 2 ha ulatuses ning muu ehitise omanikul ehitise teenindamiseks vajaliku maa ulatuses.

(1<sup>2</sup>) Erastamisele ja kasutusvaldusesse andmisele ei kuulu looduskaitseseaduses sätestatud kaitsealade loodusreservaatide maa, sihtkaitse- ja piiranguvööndite maa, hoiualade maa, püsielupaikade maa, samuti kaitstavate looduse üksik- ja muude objektide juurde kuuluv maa, Natura 2000 võrgustiku maa või muu ajutise kaitse alla võetud maa ning muinsuskaitseseaduses sätestatud mälestiste ja muinsuskaitsealade kaitsevööndite maa. Käesoleva lõike esimeses lauses nimetatud maal asuva elamu omanikul on õigus erastada maad kuni 2 ha ulatuses ning muu ehitise omanikul ehitise teenindamiseks vajaliku maa ulatuses. Erandina võib kaitseala valitseja või Muinsuskaitseamet, arvestades kehtestatud kaitsereežiimi, lubada hoiuala maa või kaitsealade sihtkaitse- või piiranguvööndi maa, püsielupaiga maa, samuti kaitstava looduse üksik- või muu objekti juurde kuuluva maa ning Natura 2000 võrgustiku maa või muu ajutise kaitse alla võetud maa või mälestise või muinsuskaitseala kaitsevööndi maa erastamist kuni käesoleva seaduse § 22<sup>1</sup>1.–2<sup>2</sup>. lõikes sätestatud ulatuses või kasutusvaldusesse andmist kuni käesoleva seaduse § 23<sup>3</sup> 6. lõikes sätestatud ulatuses. Eelmises lauses sätestatud kohaldatakse ka käesoleva seaduse § 22 1<sup>2</sup>. lõikes nimetatud maa erastamisel, välja arvatud juhul, kui kinnisasi, millega seda maad liita soovitakse, kuulub looduskaitseseaduse § 20 alusel riigi poolt omandamisele. Käesoleva lõike alusel erandina erastatud maa ei kuulu looduskaitseseaduse §-s 20 sätestatud alustel riigi poolt omandamisele. Vastav märge kantakse kinnistusraamatusse ja see on kohustuslik ka omandiõiguse üleminekul. [RT I, 15.03.2013, 26- jõust. 20.03.2013]

(2) [Kehtetu]

(3) Kui elamus vallasajana omatava eluruumi või mitteeluruumi juurde ei ole iseseisva kinnistu moodustamine maakorralduse nõuetest või ehitustehnilistest tingimustest tulenevalt võimalik või otstarbekas, on eluruumi või mitteeluruumi omanikul õigus saada maa omanikuks eluruumide erastamise seaduses sätestatud alustel ja korras. [RT I 2006, 30, 232- jõust. 01.01.2007]

## § 21. Maa erastamise ja maa kasutusvaldusesse saamise õigustatud subjektid

(1) Eesti kodanikud ja käesoleva paragrahvi 2.–4. lõikes nimetatud isikud on maa erastamise õigustatud subjektideks käesolevast seadusest tulenevate kitsendustega.

(1<sup>1</sup>) Maa kasutusvaldusesse saamise õigustatud subjektideks on füüsilised isikud ja Eesti eraõiguslikud juriidilised isikud, kes vastavad käesolevas seaduses sätestatud tingimustele.

(2) Välismaalane võib erastada talle Eesti NSV taluseaduse alusel põliseks kasutamiseks antud maad, talle kuuluva ehitise teenindamiseks vajalikku maad ja käesoleva seaduse § 22 lõikes 1<sup>3</sup> nimetatud maad. Välismaalane käesoleva seaduse tähenduses on füüsiline isik, kes ei ole Eesti kodanik. [RT I, 14.01.2014, 1- jõust. 24.01.2014]

(3) Välismaine juriidiline isik võib erastada talle kuuluva ehitise teenindamiseks vajalikku maad ja käesoleva seaduse § 22 lõikes 1<sup>3</sup> nimetatud maad. Seejuures peab välismaise äriühingu filiaal olema kantud Eesti äriregistrisse. Välisriigil ei ole maa ostueesõigusega erastamise õigust. [RT I, 04.07.2017, 1- jõust. 01.01.2018]

(4) Eesti eraõiguslik juriidiline isik võib maad erastada, kui ta on kantud Eesti äriregistri pidaja poolt peetavasse registrisse. Kirikute ja koguduste seaduse, mittetulundusühingute seaduse või sihtasutuste seaduse alusel tegutsev ja vastavasse registrisse kantud isik võib maad erastada sihtotstarbeliselt vastavuses oma põhikirjalise tegevusega.

(5) **Vabariigi Valitsus** kehtestab riigipiiri, piiriveekogu või mererannikuga piirnevate kohalike omavalitsusüksuste või maa-alade, samuti muude riigi julgeolekule tähtsate maa-alade loetelu, kus maa erastamiseks välismaalase või Eesti eraõigusliku juriidilise isiku poolt on vajalik Siseministeriumi luba. [RT I, 04.07.2017, 1- jõust. 01.01.2018]

(6) Siseministerium kuulab enne loa andmist ära maa asukohajärgse kohaliku omavalitsuse seisukoha. Luba antakse, kui maa erastamine ei ole vastuolus riigi ja kohaliku omavalitsusüksuse avalike huvide või julgeolekuga. Kui kohalik omavalitsus on loa andmise vastu, kuid Siseministerium soovib seda anda, peab Siseministerium esitama taotluse otsustamiseks Vabariigi Valitsusele. Loa andmine või sellest keeldumine otsustatakse ühe kuu jooksul, arvates selle taotlemisest või taotluse edastamisest Vabariigi Valitsusele. [RT I, 04.07.2017, 1- jõust. 01.01.2018]

(7) Maa enampakkumisega erastamisel ei või osaleda välismaalane, välisriik, välismaine juriidiline isik, kohalik omavalitsus, avalik-õiguslik juriidiline isik, samuti eraõiguslik juriidiline isik, mille aktsiatest või osadest vähemalt üks kolmandik kuulub riigile või kohalikele omavalitsusele.

[Lõige 8 jõust. alates 01.05.2004, välja arvatud § 41 lõigetes 2 ja 3 sätestatud eritingimuste osas.]

(8) Käesolevas seaduses Eesti kodanikele ja Eesti juriidilistele isikutele sätestatud õigusi maa erastamisel ja kasutusvaldusesse andmisel kohaldatakse vastavalt Euroopa Majanduspiirkonna lepinguriikide (edaspidi *lepinguriik*) kodanikele või nimetatud riikide juriidilistele isikutele. Eesti alalistele elanikele sätestatud soodustusi maa erastamisel kohaldatakse lepinguriikide kodanikele.  
[RT I 2006, 7, 40- jõust. 04.02.2006]

## § 22. Maa erastamise viisid

(1) Ostueesõigusega saavad maad erastada isikud, kellele maa on antud põliseks kasutamiseks Eesti NSV taluseaduse alusel või kellel on õigus osta maad ehitise või istanduse omanikuna vastavalt käesolevale seadusele, arvestades §-s 21 sätestatud kitsendusi, samuti elamu-, korteri-, garaaži-, suvila- või aiandusühistu tema liikmete ühiskasutuses olevat maad, mida ei taotleta tagasi. Käesoleva seaduse § 12<sup>1</sup> 2. lõikes nimetatud istanduse omanik saab ostueesõigusega erastada tagastamise käigus vabaks jäävat istandusealust maad.

(1<sup>1</sup>) Elamu-, korteri-, garaaži-, suvila- või aiandusühistu liikmete ühiskasutuses olevaks maaks loetakse nimetatud ühistu maakasutusõiguse piiridesse jääv maa, mida ühistu liikmed kasutavad ühiselt ja mis ei ole määratud ühistu liikme ehitise juurde kuuluva krundina või selle teenindamiseks vajaliku maana.

(1<sup>2</sup>) Kinnisasjaga liitmiseks sobiva iseseisva kasutusvõimaluseta maa erastamise korra kehtestab [Vabariigi Valitsus](#)määrusega.  
[RT I, 15.03.2013, 26- jõust. 20.03.2013]

(1<sup>3</sup>) Kui era-, munitsipaal- või riigi omandis oleva kinnisasjaga piirneval maal ei ole võimalik moodustada iseseisvalt kasutatavat kinnisasja (edaspidi *kinnisasjaga liitmiseks sobiv maa*) ning planeeringu ja maakorralduse nõuetest tulenevalt on otstarbekas see maa liita piirneva kinnisasjaga, on piirneva kinnisasja omanikul õigus taotleda selle maa omandamist liitmiseks oma kinnisasjaga. Kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa omandamine toimub käesoleva seaduse VI<sup>1</sup> osas sätestatud alustel.  
[RT I, 15.03.2013, 26- jõust. 20.03.2013]

(2) Erastamisele kuuluv maa, millele ei ole ostueesõigusega erastamise taotlusi, välja arvatud põllumajandusmaa ja metsamaa, erastatakse käesoleva paragrahvi 4. lõikes nimetatud isikute olemasolu korral piiratud enampakkumisel. Tagastamise ja ostueesõigusega erastamise nõueteta põllumajandusmaa (edaspidi *vaba põllumajandusmaa*) antakse kasutusvaldusesse vastavalt käesoleva seaduse §-le 23<sup>3</sup>. Vabast põllumajandusmaast moodustatava katastriüksuse koosseisu võib maakorralduse nõuetest tulenevalt kuuluda ka teisi maatulundusmaa kõlvikuid, sealhulgas metsamaad käesoleva seaduse § 23<sup>3</sup> 6. lõikes sätestatud ulatuses. Tagastamise ja ostueesõigusega erastamise nõueteta metsamaa, välja arvatud maakorraldusnõuetest tulenevalt kasutusvaldusesse antava põllumajandusmaa koosseisu arvatud metsamaa (edaspidi *vaba metsamaa*), erastatakse vastavalt käesoleva seaduse §-le 23<sup>4</sup>. Vabast metsamaast moodustatava katastriüksuse koosseisu võib maakorralduse nõuetest tulenevalt kuuluda ka teisi maatulundusmaa kõlvikuid käesoleva seaduse § 23<sup>4</sup> 6. lõike teises lauses sätestatud ulatuses. Erastamisele kuuluv maa, mis jääb piiratud enampakkumisel erastamata või käesoleva seaduse § 23<sup>3</sup> alusel kasutusvaldusesse andmata, välja arvatud metsamaa, erastatakse avalikul enampakkumisel.

(2<sup>1</sup>) Tiheasustusega aladel erastatakse maa, millele ei ole ostueesõigusega erastamise taotlusi, katastriüksuste kaupa.  
[RT I, 23.03.2015, 3- jõust. 01.07.2015]

(3) Avalikul enampakkumisel ja piiratud enampakkumisel sõlmitakse müügileping isikuga, kes nõustub kehtestatud müügitingimustega ja pakub kõige kõrgemat ostuhinda.

(4) Piiratud enampakkumisel saavad osta:

1) elamu- ja sihtotstarbete maad isik, kellele ei tagastatud erastatava maa asukohajärgse kohaliku omavalitsuse haldusterritooriumil maad osaliselt või tervikuna käesoleva seaduse § 6 2. lõike punktides 2-4 sätestatud alustel ja nimetatud maa osas on kohalik omavalitsus võtnud vastu otsuse maa osalise või täieliku kompenseerimise kohta;

2) põllumajandus-, metsa-, elamu- ja sihtotstarbete maad isik, kellele ei tagastatud erastatava maa asukohajärgse kohaliku omavalitsuse haldusterritooriumil asuva kaitseala reservaadis või sihtkaitsevööndis asuvat maad või kellele tagastatud maa asub kas osaliselt või tervikuna erastatava maa asukohajärgse kohaliku omavalitsuse haldusterritooriumil asuva kaitseala reservaadis või sihtkaitsevööndis;

3) elamumaad erastatava maa asukohajärgses maakonnas elavad abikaasad, kelle keskmine vanus ei ületa 30 aastat, samuti perekond või üksikisik, kelle kasvatada ja ülal pidada on vähemalt kolm alaealist last;

4) elamumaad erastatava maa asukohajärgses maakonnas elav tagastatava eluruumi üürnik, kui üürileping oli sõlmitud enne Aluste jõustumist 1991. aasta 20. juunil.

- 5) [kehtetu -RT I 2005, 61, 476- jõust. 27.11.2005]  
6) [kehtetu -RT I 2005, 61, 476- jõust. 27.11.2005]

## § 22<sup>1</sup>. Maa erastamise ulatus

(1) Ostueesõigusega võib maad erastada käesoleva seaduse §-des 7, 8, 9, 10, § 20 1<sup>1</sup>. ja 1<sup>2</sup>. lõikes ning §-s 21 sätestatud ulatuses, kui käesolevast paragrahvist ei tulene teisiti.

(2) Väljaspool linna või tiheasustusega ala piire asuva elamu omanikul, kes on Eesti kodanik, on õigus ostueesõigusega erastada tagastamise käigus vabaks jäävat maad kuni 50 ha ulatuses või endise kinnistu piires, kui see oli suurem 50 ha-st, tingimusel, et kinnistu moodustatakse elamu juurde ning sellega ei rikota teise ostueesõigust omava isiku õigusi. Kinnistu võib koosneda elamualuse katastriüksusega vahetult külgnevatest katastriüksustest, kui nende vahel asub halduspiir või teisele isikule kuuluv tee, oja või jõgi, maaparandussüsteemi magistraalkraav või muude tehnovõrkude ja -rajatiste alune maa.

(2<sup>1</sup>) Kirikute ja koguduste seaduse, mittetulundusühingute seaduse või sihtasutuste seaduse alusel tegutsev ja vastavasse registrisse kantud isik võib maad erastada kuni 75 ha.

(2<sup>2</sup>) Põllumajandusliku tootmisega tegeleval isikul on kohaliku omavalitsuse nõusolekul õigus ostueesõigusega erastada kuni 50 ha tagastamise käigus vabaks jäävat põllumajandusmaad talle kuuluva, väljaspool linna või tiheasustusega ala piire asuva, sihtotstarbelises kasutuses oleva loomakasvatushoone (hoonete kompleksi) juurde. Sihtotstarbelises kasutuses oleva loomakasvatushoone (hoonete kompleksi) juurde erastatav maa võib koosneda käesolevas lauses nimetatud hoone aluse katastriüksusega vahetult külgnevatest katastriüksustest, kui nende vahel asub halduspiir või teisele isikule kuuluv tee, oja või jõgi, maaparandussüsteemi magistraalkraav või muude tehnovõrkude ja -rajatiste alune maa. Kui sama maatüki ostueesõigusega erastamist taotleb mitu isikut ja nad omavahel kohaliku omavalitsuse määratud tähtjaks kokku ei lepi, viiakse nimetatud taotlejate vahel läbi enampakkumine.

[RT I, 15.03.2013, 26- jõust. 20.03.2013]

(3) Üks isik võib piiratud enampakkumisel erastada kokku kuni 200 ha maad. Käesoleva seaduse § 22 4. lõikes nimetatud isikud saavad piiratud enampakkumisel maad omandada ainult üks kord. Avalikul enampakkumisel võib üks isik erastada kokku kuni 300 ha põllumajandusmaad, 100 ha metsamaad ja 3 ha linnade ja muude asulate maad.

(4) Kui ehitise on kaasomandis, on kaasomanikel õigus maad ostueesõigusega erastada käesoleva paragrahvi 1. ja 2. lõikes sätestatud ulatuses ja tingimustel. Igal kaasomanikul on õigus erastada ehitise kaasomandi osale vastav mõtteline osa maast. Väljaspool linna piire asuva elamu kaasomanikud võivad ostueesõigusega erastada kokku maad kuni 50 ha ulatuses või endise kinnistu piirides, kui see oli suurem 50 ha-st. Erastatava maa suurus, mis ületab 2 ha, määratakse kaasomanike kokkuleppel. Kui kokkulepet ei saavutata, erastatakse maa käesoleva seaduse § 9 1. lõikes sätestatud ulatuses.

(4<sup>1</sup>) Kui mõni väljaspool linna piire asuva elamu kaasomanikest ei soovi ostueesõigusega erastada maad 2 ha ületavas osas, on teistel kaasomanikel õigus, arvestades käesolevas paragrahvis sätestatud ostueesõigusega erastatava maa ulatust ning muid tingimusi, erastada maad eraldi katastriüksusena vastavalt rohkem.

(4<sup>2</sup>) Kui ehitise on abikaasade ühisvara, on maa erastamise õigus käesoleva paragrahvi 2. ja 2<sup>2</sup>. lõikes sätestatud ulatuses abikaasadel ühiselt nende ühise avalduse alusel. Kui abikaasad ühist avaldust ei esita, erastatakse maa abikaasale, kes on registreeritud ehitise omanikuna. Teine abikaasa kantakse ühisomanikuna kinnistusraamatusse abikaasade ühise notariaalselt tõestatud avalduse alusel.

(4<sup>3</sup>) Kui mõni ehitise kaasomanik ei soovi maad omandada või on kaotanud maa ostueesõigusega erastamise õiguse, on erastamise õigust omaval kaasomanikul õigus erastamise korraldaja poolt määratud tähtaja jooksul kas taotleda ehitise teenindamiseks vajaliku maa erastamist ning sellele maale kõigi ehitise kaasomanike kasuks hoonestusõiguse seadmist või nõuda asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 12 alusel ehitiseosa müümist või kaasomandi lõpetamist. 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, 15.03.2013, 26- jõust. 20.03.2013]

(4<sup>4</sup>) Kui maa ostueesõigusega erastamise menetluse käigus on ehitise kaasomanik kaotanud maa erastamise õiguse ning erastamiseks moodustatud katastriüksus on suurem kui ehitise teenindamiseks vajalik maa, on erastamise õigust omaval kaasomanikul õigus erastada ehitise teenindamiseks vajalikust maast ülejäänud maa eraldi katastriüksusena. Kui ükski ehitise kaasomanik ei soovi maad erastada ehitise teenindamiseks vajalikust maast suuremas ulatuses, jäetakse ehitise teenindamiseks vajalikust maast ülejäänud maa riigi omandisse.

[RT I, 04.07.2017, 1- jõust. 01.01.2018]

(5) Kui mõni ehitise kaasomanik on maa tagastamise õigustatud subjekt ja maad taotletakse tagasi, siis tagastatakse ja erastatakse maa käesoleva paragrahvi 1. lõikes sätestatud ulatuses kaasomandisse vastavalt kaasomanike mõttelistele osadele ehitises. Kui mõni ehitise kaasomanik ei ole tähtaegselt esitanud avaldust maa ostueesõigusega erastamiseks, kuid tagastamise ja erastamise eeltoimingute tegemise ajal avaldab soovi maad

ostueesõigusega erastada, esitades valla- või linnavalitsusele sellekohase avalduse, tagastatakse ja erastatakse ehitise teenindamiseks vajalik maa vastavalt kaasomanike mõtteliste osadele ehitises. Kui mõni ehitise kaasomanik ei soovi maad omandada või tal ei ole maa omandamise õigust, on teistel kaasomanikel õigus taotleda tema kaasomandi osale vastava ehitise teenindamiseks vajaliku maa osa erastamist või tagastamist võrdeliselt neile kuuluvate mõtteliste osadega ehitises, kui maa omandamist taotlevad kaasomanikud ei lepi kokku teisiti. Kokkuleppe sõlmimiseks annab kohalik omavalitsus kaasomanikele vähemalt ühekuulise tähtaja. Kui teised kaasomanikud ei soovi omandada rohkem maad, kui vastab nende mõttelisele osale ehitises, siis jäetakse erastamise või tagastamise nõudeta osa ehitise teenindamiseks vajalikust maast riigi omandisse ja kõigi ehitise kaasomanike kasuks seatakse hoonestusõigus.  
[RT I, 15.03.2013, 26- jõust. 20.03.2013]

(6) Erastatava maa suuruse ja piirid määrab vastavuses planeeringu ja maakorralduse nõuetega kindlaks kohalik omavalitsus **Vabariigi Valitsuse** kehtestatud korras. Ehitise teenindamiseks vajalik maa määratakse juhul, kui krunt ei ole kindlaks määratud või kui krundi suuruse ja piiride muutmine on planeeringu ja maakorralduse nõuetest tulenevalt otstarbekas. Tiheasustusega alal asuvale elamule määratakse teenindamiseks vajaliku maa suurus ja piirid käesoleva seaduse § 7 5. ja 5<sup>1</sup>. lõikes sätestatud alustel.

(7) Aiandus- ja suvilaühistu ringi piiri sees asuv suvila või aiamaja omanikule ostueesõigusega erastatav maa võib koosneda mitmest lahustükist.

## § 22<sup>2</sup>. Maa erastamise korraldaja

(1) Maa erastamist korraldab Maa-amet (edaspidi *erastamise korraldaja*). Kui riigivara erastamise käigus on erastataval maal asuvad ehitised võõrandanud Eesti Erastamisagentuur või need kuuluvad juriidilisele isikule, kelle aktsiad või osad on müünud Eesti Erastamisagentuur, korraldab kuni 2001. aasta 1. novembrini Eesti Erastamisagentuur selle maa erastamist, mille erastamise toimikud on talle esitatud 2001. aasta 1. juuniks. Kohalik omavalitsus teeb maa erastamisel seaduses ja sellest tulenevates õigusaktides sätestatud erastamise eeltoimingud.

[RT I, 04.07.2017, 1- jõust. 01.01.2018]

(2) [Kehtetu -RT I, 04.07.2017, 1- jõust. 01.01.2018]

## § 22<sup>3</sup>. Erastatava maa eest tasumine

(1) Ostueesõigusega erastatava maa müügihinnaks on maa maksustamishind. Maa ostueesõigusega erastamisel enne 2002. aasta 1. jaanuari esitatud avalduse alusel on maa müügihinnaks 1993. aasta maa maksustamishind või 1996. aasta maa maksustamishind, kui viimane on madalam kui 1993. aasta maa maksustamishind. Vaba metsamaa, samuti metsamaa katastriüksuse koosseisu arvatud põllumajandusmaa ja sihtotstarbeta maa müügihinnaks ning enampakkumisega erastatava maa alghinnaks on maa erastamise avalduse esitamise ajal kehtinud maa maksustamishind. Metsamaa erastamisel lisatakse maa müügihinna või enampakkumisega erastatava maa alghinnale kasvava metsa maksumus.

(2) Elamu, suvila ja aiamaja krundi või teenindamiseks vajaliku maa, sealhulgas elamu, suvila ja aiamaja püstitamiseks antud maa või väljaspool linna elamu juurde maa ostueesõigusega erastamisel Eesti alalisele elanikule korrutatakse erastatava maa müügihind kuni 2 ha ulatuses koefitsiendiga 0,5. Üks isik saab sooduskoefitsiendiga erastada maad ühe elamu ja ühe suvila või aiamaja juurde. Põllumajandusmaa ostueesõigusega erastamisel äriregistrisse kantud füüsilisest isikust ettevõtjale, kes tegeleb erastatava maa asukohajärgse kohaliku omavalitsuse haldusterritooriumil põllumajandusliku tootmisega, korrutatakse erastatava põllumajandusmaa müügihind koefitsiendiga 0,5. Kui eelmises lauses nimetatud isik erastab põllumajandusmaad elamu juurde ja erastatava maa kogupindala on suurem kui 2 ha, siis maa müügihinna määramiseks korrutatakse esmalt erastatava maa hulka kuuluva põllumajandusmaa müügihind koefitsiendiga 0,5 ja järgnevalt lahutatakse kogu müügihinnast ühe hektari maa keskmine müügihind.

(3) Maa erastamisel võib ostja kuni poole müügihinnast tasuda erastamisväärtpaberites, kui käesoleva paragrahvi 4., 5., 6. ja 6<sup>1</sup>. lõikest ei tulene teisiti. Erastamisväärtpaberites võib maa eest tasuda seaduses sätestatud tähtaja jooksul.

(4) Kogu müügihinna võib tasuda erastamisväärtpaberites:

- 1) füüsiline isik ostueesõigusega erastatava elamu, suvila ja aiamaja krundi või teenindamiseks vajaliku maa, sealhulgas elamu, suvila ja aiamaja püstitamiseks antud maa ning eluruumi juurde kuuluva maa mõttelise osa eest, ning põllumajandus-, metsa-, sihtotstarbeta ja Eesti NSV taluseaduse alusel põliseks kasutamiseks antud maa eest, samuti aiandus- või suvilaühistu tema liikmete ühiskasutuses oleva maa eest;
- 2) isik piiratud enampakkumisega erastatava maa eest;
- 3) isik asunduspiirkonnas erastatava maa eest;
- 4) äriregistrisse kantud füüsilisest isikust ettevõtja, kes tegeleb maa asukohajärgse kohaliku omavalitsuse haldusterritooriumil põllumajandusliku tootmisega, või äriregistrisse kantud Eesti eraõiguslik juriidiline



isik, kelle põhiliseks tegevusalaks on põllumajanduslik tootmine maa asukohajärgse kohaliku omavalitsuse haldusterritooriumil, käesoleva seaduse § 22<sup>1</sup> 2<sup>2</sup>. lõike alusel erastatava maa eest;

- 5) korteri- ja elamuühistu erastatava elamumaa eest;
- 6) isik põllumajandusliku tootmishoone maa eest.

(5) Füüsiline isik, kes ei ole Eesti alaline elanik, ning juriidiline isik, kelle osa- või aktsiakapitalis välismaalaste või välismaise juriidilise isiku osa moodustab üle 50 protsendi, peavad erastatava maa eest tasuma rahas ning ei saa tasumisel kasutada järelmaksu. Maa erastamisel võib füüsiline isik, kes ei ole Eesti alaline elanik, tasuda erastatava maa eest erastamisväärtpaberites talle õigusvastaselt võõrandatud vara eest tasutud kompensatsiooni ulatuses.

(6) Eesti Vabariigi seaduse «Kooperatiivsete, riiklik-kooperatiivsete ja ühiskondlike organisatsioonide vara taasriigistamise ja erastamise kohta» kohustatud subjekt ja Eesti Vabariigi põllumajandusreformi seaduse kohustatud subjekti õigusjärglane võivad ostueesõigusega erastatava maa eest tasuda erastamisväärtpaberites lisaks käesoleva paragrahvi 3. lõikes nimetatud osale ka ülejäänud osa müügihinnast eluruumide erastamisest talle või temaga ühte kontserni kuuluvale äriühingule laekunud summa ulatuses.

(6<sup>1</sup>) Käesoleva seaduse § 5 1. lõike punktis 3 nimetatud organisatsioon võib ostueesõigusega ja piiratud enampakkumisel erastatava maa eest tasuda erastamisväärtpaberites lisaks käesoleva paragrahvi 3. lõikes nimetatud osale ka ülejäänud osa müügihinnast talle või temaga ühte liitu või kirikusse kuuluvale organisatsioonile õigusvastaselt võõrandatud maa eest laekunud kompensatsiooni ulatuses.

(6<sup>2</sup>) Käesoleva paragrahvi 4. lõike punktis 1 nimetatud isikud võivad erastatava maa eest tasuda erastamisväärtpaberitega ettemaksuna enne katastriüksuse moodustumist vastavalt käesoleva seaduse §-le 22<sup>4</sup>.

(7) Maa erastamisel on ostjal õigus müügihinna tasumisel kasutada järelmaksu:

- 1) kuni 5 aastat, kui maa müügihind on 1590 kuni 19 170 eurot;
- 2) kuni 10 aastat, kui maa müügihind on 19 171 kuni 319 550 eurot;
- 3) kuni 15 aastat, kui maa müügihind on üle 319 550 eurot;
- 4) käesoleva paragrahvi 4. lõikes sätestatud maa erastamisel kuni 50 aastat arvestusega, et tasumisele kuuluv summa intresse arvestamata ei oleks väiksem kui 127 eurot aastas.

[RT I 2010, 22, 108- jõust. 01.01.2011]

(8) Vähemalt 10 protsenti ostuhinnast tasutakse enne müügilepingu sõlmimist. Võla tasumine tagatakse hüpoteegiga. Järelmaksu korral maksab ostja aastas tasumisele kuuluvalt summalt intressi 10 protsenti aastas ja käesoleva paragrahvi 4. lõikes sätestatud juhul 5 protsenti aastas. Maksmisega viivitamise korral maksab ostja tähtaegselt tasumata summalt viivist 0,05 protsenti iga tasumisega viivitatud päeva eest. Intressid ja viivised tasutakse rahas.

(9) Isiku poolt ostueesõigusega või piiratud enampakkumisel või vaba põllumajandus- või metsamaana erastatava või erastatud maa müügihinna võib vähendada või väljaostuvõlga kustutada maaomaniku või maa erastaja iga pärast 1996. aasta 7. juunit sündinud lapse kohta kuni 1600 euro ulatuses, sõltumata ostu-müügilepingu sõlmimise ajast. Kui müügihinna tasumata osa on väiksem kui 1600 eurot või müügihind on täielikult tasutud (ka ettemaksuna), on eelmises lauses nimetatud isikul õigus nõuda enamakstud summa tagastamist, sõltumata maa ostu-müügilepingu sõlmimise ajast. Käesolevas lõikes sätestatud soodustuste rakendamise korra kehtestab [Vabariigi Valitsus](#).

[RT I 2010, 22, 108- jõust. 01.01.2011]

(10) Füüsilisel isikul, kelle kasvatada ja ülal pidada on vähemalt neli alla 18-aastast last, võib ostueesõigusega või piiratud enampakkumisel või vaba põllumajandus- või metsamaana erastatava või erastatud maa müügihinna vähendada või väljaostuvõlga kustutada kuni 1600 euro ulatuses. Enne 1997. aasta 30. novembrit sõlmitud maa ostu-müügilepingute korral võib müügihinna vähendada või väljaostuvõlga kustutada, kui maaomaniku kasvatada ja ülal pidada oli nimetatud kuupäeval vähemalt neli alla 18-aastast last. Pärast 1997. aasta 30. novembrit võib maa väljaostuvõlga kustutada või müügihinna vähendada, kui nimetatud lapsed olid maaomaniku kasvatada ja ülal pidada maa ostu-müügilepingu sõlmimise ajal või kui pärast ostu-müügilepingu sõlmimist sündinud laps on ühtlasi neljas tema kasvatada ja ülal pidada olevatest alla 18-aastastest lastest. Kui müügihinna tasumata osa on väiksem kui 1600 eurot või müügihind on täielikult tasutud (ka ettemaksuna), on käesolevas lõikes nimetatud isikul õigus nõuda enamakstud summa tagastamist. Käesolevas lõikes sätestatud soodustuste rakendamise korra kehtestab [Vabariigi Valitsus](#).

[RT I 2010, 22, 108- jõust. 01.01.2011]

(11) Kui isikul on erastatud või erastatava maa eest tasumisel õigus saada soodustust nii käesoleva paragrahvi lõike 9 kui ka lõike 10 alusel, rakendatakse mõlemat soodustust.

(12) Käesoleva paragrahvi 9. või 10. lõike alusel soodustuse saamiseks esitatakse maa müügihinna vähendamiseks taotlus erastamise korraldajale ja enamakstud summa tagastamiseks või väljaostuvõla kustutamiseks taotlus Rahandusministeeriumile või valdkonna eest vastutava ministri volitusel Rahandusministeeriumi valitsemisala asutusele.

[RT I, 04.07.2017, 1- jõust. 01.01.2018]

## § 22<sup>4</sup>. Maa erastamisel ettemaksu tasumine

(1) Kui maa ostueesõigusega erastamise õigust omav isik soovib erastatava maa eest tasuda ettemaksu, teatab ta oma soovist kirjalikult kohalikele omavalitsusele. Omavalitsus määrab maksualuste maade nimekirja alusel erastatava maa pindala ja hinna ning väljastab taotlejale ettemaksu tasumise teatise kümne tööpäeva jooksul. Ettemaksuna tasutava erastatava maa müügihinda võib vähendada käesoleva seaduse § 22<sup>3</sup> lõigetes 9–11 sätestatud juhtudel ja suurusel. Kui kinnistu piires on üle 0,5 ha metsamaad, on nõutav maa ja kasvava metsa hindamise akt. Sellisel juhul väljastab omavalitsus teatise kümne tööpäeva jooksul pärast hindamisakti saamist. Ettemaksuna tasutakse korraga kogu ostuhind.

(2) Pärast katastriüksuse moodustamist ostu-müügilepingu sõlmimisel määratakse erastatava maa müügihind samadel alustel, mis kehtisid ettemaksu tasumise ajal.

(3) Kui maa ostu-müügilepingus määratud maa müügihind erineb ettemaksuna tasutud summast kuni 8 protsenti, loetakse maa müügihind täielikult tasutuks.

(4) Kui ettemaksuna tasutud summa on üle 8 protsenti väiksem maa ostu-müügilepingus määratud maa müügihinnast, tasub maa erastaja ettemaksuna makstud summa ja maa ostu-müügilepingus määratud maa müügihinna vahe rahas või erastamisväärtpaberites ostu-müügilepingus sätestatud tingimustel ja tähtjaks.

(5) Ettemaksuna makstud summat tagasi ei maksta, välja arvatud käesoleva seaduse § 22<sup>3</sup> 9.–11. lõikes sätestatud juhul ja juhul, kui ettemaksu tasunud isik ei saa maad temast olenemata põhjusel ostueesõigusega erastada või kui ettemaksu summa ei ole määratud õigesti. Ettemaks tagastatakse vastavalt ettemaksu tasumisel kasutatud maksevahenditele erastamisväärtpaberites või rahas. Pärast erastamisväärtpaberite kasutamise tähtaja lõppu tagastatakse erastamisväärtpaberites tasutud ettemaks kooskõlas erastamiseseaduse §-ga 29<sup>1</sup>.

(6) Maa eest tasutud ettemaks läheb üle teisele isikule koos maa ostueesõiguse üleminekuga.

(7) [Kehtetu]

(8) Erastatava maa eest saab ettemaksu tasuda [Vabariigi Valitsuse](#) kehtestatud korras. [RT I 2006, 7, 40- jõust. 04.02.2006]

## § 23. Maa erastamise kord

(1) Maa erastatakse vastavuses planeeringu ja maakorralduse nõuetega. Maa erastamiseks moodustatakse katastriüksus plaani- ja kaardimaterjali alusel. Kui see ei ole võimalik plaani- ja kaardimaterjali puudulikkuse tõttu või kui erastamise õigustatud subjekt ei soovi maad plaani- ja kaardimaterjali alusel erastada, viiakse läbi katastriüksuse mõõdistamine. Vaba metsamaa erastamiseks võib katastripidaja loal katastriüksuse moodustada plaani- ja kaardimaterjali alusel juhul, kui erastatav maa piirneb üksnes riigi maakatastris registreeritud, mõõdistamise teel (välja arvatud aerofotogeodeetiline mõõdistamisviis) moodustatud katastriüksustega.

(1<sup>1</sup>) Kui maa erastamiseks moodustatakse katastriüksus mõõdistamise teel ja maa ostueesõigusega erastamise õigust omav isik on saanud ostueesõigusega erastatava maa piiride kulgemise ettepaneku, on erastamise õigust omav isik kohustatud nimetatud ettepaneku alusel tellima katastriüksuse moodustamise tööd vastavat litsentsi omavalt isikult kolme kuu jooksul ettepaneku kättesaamisest arvates ja teavitama tellimuse esitamisest kohalikele omavalitsust kirjalikult kümne päeva jooksul. Kui katastriüksuse moodustamist ei ole võimalik lõpule viia maa erastamise õigust omava isiku tegevuse või tegevusetuse tõttu, määrab valla- või linnavalitsus erastamise õigust omavale isikule tähtaja katastriüksuse moodustamise toimiku valla- või linnavalitsusele esitamiseks. Kui erastamise õigust omav isik mõjuva põhjuseta ei esita tellimust katastriüksuse moodustamiseks nimetatud tähtaja jooksul või ei esita toimikut määratud tähtpäevaks, kaotab ta maa erastamise õiguse. Sellisel juhul jäetakse ehitise teenindamiseks vajalik maa riigi omandisse ja ehitise omaniku kasuks seatakse hoonestusõigus. Kui erastamise korraldaja teeb vaba metsamaa erastamise õigust omavale isikule ettepaneku tellida katastriüksuse moodustamise tööd vastavat litsentsi omavalt isikult, on erastamise õigust omav isik kohustatud katastriüksuse moodustamise tööd tellima kolme kuu jooksul ettepaneku tegemisest arvates. Kui erastamise õigust omav isik mõjuva põhjuseta ei esita tellimust katastriüksuse moodustamise tööde tegemiseks nimetatud tähtaja jooksul, kaotab ta maa erastamise õiguse. [RT I, 15.03.2013, 26- jõust. 20.03.2013]

(2) Õigusvastaselt võõrandatud maa tagastamine otsustatakse pärast seda, kui valla- või linnavalitsuse korraldusega on ostueesõigusega erastatava maa suurus ja piirid kindlaks määratud. Maa erastamine muul käesoleva seaduse §-s 22 sätestatud viisil algatatakse pärast õigusvastaselt võõrandatud maa tagastamise või kompenseerimise otsustamist.

(3) Maa ostueesõigusega erastamise menetluseks vajalikud toimingud tehakse seaduses ja [Vabariigi Valitsuse](#) määruses sätestatud tähtaja jooksul. [RT I, 15.03.2013, 26- jõust. 20.03.2013]

(3<sup>1</sup>) Ehitise omaniku surma korral esitab valla- või linnavalitsus vajaduse korral notarile avalduse pärimismenetluse algatamiseks. Kui kuue kuu jooksul ehitise omaniku surmast arvates ei ole pärija selgunud ja puudub muu pärandvara valitsema õigustatud isik, esitab valla- või linnavalitsus kohtule avalduse pärandvara hoiumeetmete rakendamiseks. Valla- või linnavalitsus võib avalduse esitada ka enne kuue kuu möödumist, kui selleks on mõjuvad põhjused. Nimetatud avalduste esitamisega seotud kulud hüvitatakse kuludokumentide alusel omandireformi reservfondist, välja arvatud juhul, kui kohalik omavalitsus on ise pärija.  
[RT I, 15.03.2013, 26- jõust. 20.03.2013]

(4) Erastamise korraldaja, kuulanud ära kohaliku omavalitsuse seisukoha, otsustab piiratud enampakkumisele kutsutavate isikute ringi.

(4<sup>1</sup>) Maa erastamisel käesoleva seaduse § 23<sup>4</sup>alusel või enampakkumisega erastamisel erastatakse maa moodustatud katastriüksuste kaupa, mitte nende kogumina.

(4<sup>2</sup>) Maa erastamisel piiratud ja avalikul enampakkumisel on erastamise korraldajal õigus kehtestada enampakkumise osavõtutasu, mille suurus ei või olla suurem kui 60 eurot, ja tagatisraha, mille suurus ei või olla suurem kui 10 protsenti enampakkumisega erastatava maa alghinnast. Osavõtutasu enampakkumisest osavõtnutele ei tagastata. Enampakkumise võitjale, kui temaga sõlmitakse maa ostu-müügileping, tagatisraha ei tagastata ja see võetakse arvesse maa müügihinna tasumisel. Tagatisraha, sealhulgas reserveeritud tagatisraha, ei tagastata isikule, kes põhjustas enampakkumise nurjumise või tulemuste kinnitamata jätmise, samuti enampakkumise võitjale, kui ta mõjuva põhjuseta ei sõlmi maa ostu-müügilepingut kolme kuu jooksul enampakkumise tulemuste kinnitamise päevast arvates.  
[RT I 2010, 22, 108- jõust. 01.01.2011]

(5) Maa erastamine toimub ostja kulul. Erastamiskulude koosseisu ja nende määramise alused kehtestab Vabariigi Valitsus. Maa ostu-müügi-, asjaõigus- ja hüpoteegi seadmise lepingud sõlmib riigi nimel erastamise korraldaja. Maa erastamisel võib ostu-müügi- ja asjaõiguslepingu sõlmida lihtkirjalikus vormis. Kui maa erastatakse järeelmaksuga, sõlmitakse maa ostu-müügi-, asjaõigus- ja hüpoteegi seadmise leping notariaalselt tõestatud vormis. Notari tasu tasub ostja. Maa ostu-müügi-, asjaõigus- ja hüpoteegi seadmise leping tuleb sõlmida kolme kuu jooksul maa erastamise otsuse jõustumise või enampakkumise tulemuste kinnitamise päevast arvates. Maa piiratud või avaliku enampakkumise võitja, vaba põllumajandus- ja vaba metsamaa erastamise õigust omav isik või maa ostueesõigusega erastamise õigust omav isik, kes mõjuva põhjuseta ei sõlmi maa ostu-müügilepingut nimetatud tähtaja jooksul, kaotab maa erastamise õiguse. Sellisel juhul jäetakse ehitise teenindamiseks vajalik maa riigi omandisse ja ehitise omaniku kasuks seatakse hoonestusõigus Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras.

(5<sup>1</sup>) Maa müügi- ja hüpoteegi seadmise lepingute kohustuslikeks tingimusteks on vastavalt asjaoludele:

1) ostja kinnitus selle kohta, et vastavat maatükki erastades ei ületa ta käesolevas seaduses sätestatud maa erastamise piirmäärasid;

2) järelemaksu kasutamise korral poolte kokkulepe, mis näeb ette kinnisasja igakordse omaniku kohustuse alluda kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud maa väljaostuvõla tasumise nõude rahuldamiseks. Vastav märge kantakse kinnistusraamatusse;

3) ostja kohustus tasuda erastamise korraldaja eriarvele rahas kolmekordne seadusliku müügihinna ning ostu-müügilepingu fikseeritud müügihinna vahe, kui pärast maa ostu-müügilepingu sõlmimist selgub, et ostja ei vastanud väljaostuvõla kustutamiseks või müügihinna vähendamiseks vajalikele tingimustele;

4) ostja kohustus vältida hüpoteegiga koormatud kinnisasja väärtuse vähenemist ja hüpoteegipidaja õiguste muul viisil kahjustamist ning ilma hüpoteegipidaja loata mitte raiuda kasvavat metsa maal, millele erastamisel tekkinud nõuete täitmise tagamiseks on seatud Eesti Vabariigi kasuks hüpoteek. Samuti kohustus loa taotlemiseks esitada hüpoteegipidajale või tema volitatud esindajale metsaseaduses sätestatud metsamajandamiskava;

5) vähemalt 1270 euro suurune leppetrahv käesoleva lõike punktis 4 nimetatud kohustuste mittekohase täitmise eest.

[RT I 2010, 22, 108- jõust. 01.01.2011]

6) [kehtetu]

7) [kehtetu]

(5<sup>2</sup>) Ostja on kohustatud tasuma erastamise korraldaja erastamise eriarvele rahas kolmekordse müügihinnaga võrdse summa, kui pärast maa ostu-müügilepingu sõlmimist selgub, et ostja ületas vastava maatüki erastamisega käesolevas seaduses sätestatud maa erastamise piirmäära.

(5<sup>3</sup>) Maa erastamisel täidab hüpoteegipidaja ülesandeid Eesti Vabariigi kasuks seatud hüpoteegi osas Rahandusministeerium või valdkonna eest vastutava ministri määratud Rahandusministeeriumi valitsemisala asutus. Hüpoteegipidajal on õigus anda nõusolek maa erastamise või tagastamise käigus Eesti Vabariigi kasuks hüpoteegiga koormatud kinnistu võõrandamisel kinnistu väljaostuvõla ülekandmiseks kinnistu omandajale.

Hüpoteegipidajal on õigus käesoleva paragrahvi 5<sup>1</sup> lõike punktis 4 sätestatud loa andmisest keelduda, kui raie tulemusena langeks kinnisasja väärtus alla 1,2-kordse hüpoteegiga tagatud nõude määra. Hüpoteegi seadmisel ei või kokku leppida asjaõigusseaduse § 332 1. lõikes sätestatud nõude mittekehtimise suhtes. Hüpoteegiga koormatud kinnisasja väärtuse vähenemisel alla seaduses sätestatud määra on hüpoteegipidajal õigus nõuda lisatagatist, samuti on hüpoteegipidajal erastamise käigus tekkinud nõude täitmise tagamiseks õigus koormata hüpoteegiga kinnisasja, mis ei olnud erastamismenetluse objektiks.

[RT I, 04.07.2017, 1- jõust. 01.01.2018]

(6) Maa erastatakse [Vabariigi Valitsuse](#) kehtestatud korras.  
[RT I 2006, 30, 232- jõust. 01.01.2007]

**§ 23<sup>1</sup>. Vaba põllumajandusmaa erastamine või kasutusvaldusesse andmine**  
[Kehtetu -RT I 2002, 100, 586- jõust. 01.01.2003]

**§ 23<sup>2</sup>. Vaba metsamaa erastamine**  
[Kehtetu -RT I 2002, 100, 586- jõust. 01.01.2003]

**§ 23<sup>3</sup>. Vaba põllumajandusmaa kasutusvaldusesse andmine**

(1) Vallavalitsus selgitab välja käesoleva seaduse § 22 2. lõikes nimetatud vaba põllumajandusmaa pindala ning, arvestades maa efektiivse kasutamise, planeeringu ja maakorralduse nõudeid, piiritleb plaanil kasutusvaldusesse antavad maatükid. Iga piiritletud maatükk registreeritakse ja tähistatakse plaanil numbriga. Koostatud plaani ja maatükkide registreerimise lehe üks eksemplar jääb omavalitsusse avalikuks tutvumiseks ja teine esitatakse kasutusvalduse seadjale. Kasutusvaldusesse antava vaba põllumajandusmaa plaani ja maatükkide registreerimislehe avalik väljapanek toimub pärast asjakohase loa saamist kasutusvalduse seadjalt. Teade plaani avaliku väljapaneku kohta, alguse ja kestuse kohta avaldatakse maakonnalehes, viimase puudumisel vähemalt ühes üleriigilise levikuga päevalehes.  
[RT I, 04.07.2017, 1- jõust. 01.01.2018]

(1<sup>1</sup>) Vaba põllumajandusmaa antakse kasutusvaldusesse Eesti kodanikule või Eesti eraõiguslikule juriidilisele isikule, kes vastavad käesoleva paragrahvi 2. lõikes sätestatud nõuetele.

(2) Vaba põllumajandusmaa kasutusvaldusesse saamiseks esitab äriregistrisse kantud füüsilisest isikust ettevõtja, kes tegeleb põllumajandusliku tootmisega maa asukohajärgse kohaliku omavalitsuse haldusterritooriumil või põllumajandusliku tootmisega naaberomavalitsuse territooriumil ja tema maaomand piirneb kasutusvaldusesse antava maaga, või äriregistrisse kantud Eesti eraõiguslik juriidiline isik, kelle põhiliseks tegevusalaks on põllumajanduslik tootmine maa asukohajärgse kohaliku omavalitsuse haldusterritooriumil, omavalitsusele avalduse maa suuruse ja maatüki numbri(te) nimetamisega. Põllumajandusliku tootmisega tegeleja käesoleva seaduse tähenduses on isik, kes saab tulu omatoodetud põllumajandussaaduste või nendest valmistatud toodete müügist ning omab tootmiseks vajalikku maad või põllumajandusmaa kasutamise õigust. Põllumajandusmaa kasutamise õigusena käesoleva seaduse tähenduses käsitatakse põllumajandusmaa tegelikku kasutamist õiguslikul alusel.

(3) Käesoleva paragrahvi 2. lõikes sätestatud tingimustele vastavad isikud võivad esitada kas ühe avalduse kõikide taotletavate maatükkide kohta või ka eraldi avaldused iga maatüki kohta. Kui vaba põllumajandusmaa kasutusvaldusesse saamiseks esitavad avaldused isikud, kes on põllumajanduslikuks tootmiseks vajaliku maa kaasomanikud, peavad nad igauks eraldi vastama käesoleva paragrahvi 2. lõikes sätestatud tingimustele ning neil kokku on õigus vaba põllumajandusmaad kasutusvaldusesse saada käesoleva paragrahvi 6. lõikes sätestatud piirmääras. Kui nimetatud isikud tegelevad põllumajandusliku tootmisega mitme kohaliku omavalitsusüksuse haldusterritooriumil, on neil õigus esitada vaba põllumajandusmaa kasutusvaldusesse saamiseks avaldusi mitmele taotletava maa asukohajärgsele vallavalitsusele. Avaldusi võib esitada ühe kuu jooksul pärast käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud plaani avaliku väljapaneku perioodi lõppu, kuid mitte hiljem kui 2010. aasta 1. jaanuaril. Avalduse võib saata ka tähtitud kirjjana. Vallavalitsus on kohustatud esitatud avaldused registreerima.  
[RT I 2009, 61, 404- jõust. 17.12.2009]

(4) Vallavalitsus koostab vaba põllumajandusmaa kasutusvaldusesse taotlejate nimekirja. Nimekiri (maatüki number, suurus, taotleja nimi või nimetus, äriregistri kood) pannakse välja omavalitsuses avalikuks tutvumiseks. Teade nimekirja avaliku väljapaneku kohta, alguse ja kestuse kohta avaldatakse maakonnalehes, viimase puudumisel vähemalt ühes üleriigilise levikuga päevalehes.  
[RT I 2005, 61, 476- jõust. 27.11.2005]

(5) Enne vaba põllumajandusmaa kasutusvaldusesse saajate nimekirja kinnitamist on vallavolikogul õigus nõuda taotlejalt põllumajandusliku tootmisega tegelemist tõendavaid dokumente. Kaebusi võib huvitatud isik esitada kümne päeva jooksul, arvates nimekirja avalikustamise kuupäevast. Vallavolikogu lahendab huvitatud isikute kaebused, kinnitab nimekirja ja esitab selle kasutusvalduse seadjale. Vallavolikogu poolt kinnitatavasse nimekirja ei kanta isikuid, kes ei vasta käesolevas seaduses sätestatud nõuetele.  
[RT I, 04.07.2017, 1- jõust. 01.01.2018]

(5<sup>1</sup>) Vallavolikogu kinnitab vaba põllumajandusmaa kasutusvaldusesse saajate nimekirja hiljemalt 2010. aasta 1. mail. Kui enne 2010. aasta 1. maid vastuvõetud vaba põllumajandusmaa kasutusvaldusesse saajate nimekirja kinnitamise otsuse on kohus tühistanud või õigusvastaseks tunnistanud, võib vallavolikogu sama põllumajandusmaa suhtes vastu võtta nimekirja kinnitamise otsuse pärast 2010. aasta 1. maid, kuid mitte hiljem kui kolm kuud pärast kohtulahendi jõustumist.

(6) Üks isik võib käesoleva paragrahvi alusel kasutusvaldusesse saada kuni 250 ha vaba põllumajandusmaad, mille koosseisu võib maakorraldusnõuetest tulenevalt kuuluda kokku kuni 15 ha metsamaad. Kui käesoleva lõike esimeses lauses sätestatud piirmäära piires ei jätku taotlusi kõigile kohaliku omavalitsuse haldusterritooriumil kasutusvaldusesse antavatele vaba põllumajandusmaa maatükkidele, võib vallavolikogu otsustada anda ühe isiku kasutusvaldusesse rohkem kui 250 ha maad, võimaldades kõigil taotlejatel esitada täiendavaid taotlusi. Vaba põllumajandusmaa kasutusvaldus seatakse ühe isiku kasuks. Kui ühte maatükki soovib kasutusvaldusesse saada mitu isikut ja nad omavahel kohaliku omavalitsuse määratud tähtjaks kokku ei lepi, otsustab maa kasutusvaldusesse andmise kasutusvalduse seadja vallavolikogu ettepanekul. Vallavolikogul on õigus eelistada taotlejat, kes tegelikult kasutab sama maatükki õiguslikul alusel või kelle maaomandiga taotletav maatükk piirneb, või füüsilisest isikust ettevõtjat. Kui kasutusvalduse seadja ei nõustu vallavolikogu ettepanekuga või leiab, et kohaliku omavalitsuse otsus ei ole õiguspärane, saadab ta ettepaneku volikogule tagasi uueks arutamiseks.

[RT I, 04.07.2017, 1- jõust. 01.01.2018]

(6<sup>1</sup>) Vaba põllumajandusmaa kasutusvaldusesse saamise õigust omav isik, kes on taotlenud vaba põllumajandusmaad kasutusvaldusesse käesoleva paragrahvi 6. lõikes sätestatud piirmäärast suuremas ulatuses, on kohustatud viivitamatult pärast seda, kui talle on saanud teatavaks, et ta on kantud vallavolikogu otsusega kinnitatud vaba põllumajandusmaa kasutusvaldusesse saajate nimekirja käesoleva paragrahvi 6. lõikes sätestatud piirmäära ulatuses, teatama sellest kirjalikult vallavolikogule ja loobuma piirmäära ületava vaba põllumajandusmaa kasutusvaldusesse taotlemisest. Vallavolikogu on kohustatud kustutama nimekirjast isiku, kes on kantud vaba põllumajandusmaa kasutusvaldusesse saajate nimekirja käesoleva paragrahvi 6. lõikes sätestatud piirmäära ületavas osas. Käesoleva paragrahvi 6. lõikes sätestatud piirmäära ületava vaba põllumajandusmaa kasutusvaldusesse andmiseks sõlmitud tehing on õigustühine.

[RT I 2005, 61, 476- jõust. 27.11.2005]

(7) [Kehtetu -RT I 2005, 61, 476- jõust. 27.11.2005]

(8) [Kehtetu -RT I 2005, 61, 476- jõust. 27.11.2005]

#### § 23<sup>4</sup>. Vaba metsamaa erastamine

(1) Vallavalitsus selgitab välja käesoleva seaduse § 22 2. lõikes nimetatud vaba metsamaa pindala ning, arvestades maa efektiivse kasutamise, planeeringu ja maakorralduse nõudeid, piiritleb plaanil erastamisele kuuluvad maatükid. Iga piiritletud maatükk registreeritakse ja tähistatakse plaanil numbriga. Koostatud plaani ja maatükkide registreerimise lehe üks eksemplar jääb omavalitsusse avalikuks tutvumiseks ja teine esitatakse hiljemalt 2003. aasta 1. septembriks maavanemale. Maavanem otsustab loa andmise või sellest keeldumise dokumentide saamisest arvates ühe kuu jooksul. Erastatava vaba metsamaa plaani ja maatükkide registreerimislehe avalik väljapanek toimub pärast maavanemalt asjakohase loa saamist ja kestab üks kuu. Teade plaani avaliku väljapaneku kohta, alguse ja kestuse kohta avaldatakse maakonnalehes.

(2) Vaba metsamaa erastamise õigustatud subjekt on Eesti kodanik. Vaba metsamaa erastamiseks võib kohalikule omavalitsusele avalduse esitada äriregistrisse kantud füüsilisest isikust ettevõtja, kes tegeleb maa asukohajärgse kohaliku omavalitsuse haldusterritooriumil põllumajandusliku tootmisega käesoleva seaduse § 23<sup>3</sup> 2. lõike tähenduses või metsamajandusega. Metsamajandusega tegeleja käesoleva seaduse tähenduses on isik, kes maa asukohajärgse kohaliku omavalitsuse territooriumil omab metsamaad koos kasvava metsaga ning on teostanud selles metsas metsaseaduse tähenduses hooldustöid või asunud täitma samas seaduses sätestatud metsa uuendamise kohustust.

(3) Käesoleva paragrahvi 2. lõikes sätestatud tingimustele vastav isik võib esitada kas ühe avalduse kõikide erastamiseks taotletavate metsamaatükkide kohta või eraldi avalduse iga metsamaatüki kohta. Isikud võivad esitada ühise avalduse vaba metsamaa erastamiseks kaasomandisse. Kaasomanikud peavad igaüks eraldi vastama käesoleva paragrahvi 2. lõikes sätestatud tingimustele. Kaasomanikel on õigus kokku erastada metsamaad käesoleva paragrahvi 6. lõikes sätestatud piirmääras. Kui nimetatud isikud tegelevad metsamajandusega mitme kohaliku omavalitsuse haldusterritooriumil, on neil õigus esitada vaba metsamaa erastamise avaldus mitmele taotletava maa asukohajärgsele vallavalitsusele. Avaldusi võib esitada ühe kuu jooksul pärast käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud avaliku väljapaneku lõppu. Avalduse võib saata ka tähtid kirjana. Vallavalitsus on kohustatud esitatud avaldused registreerima.

(4) Vallavalitsus koostab vaba metsamaa erastamise taotlejate nimekirja. Nimekiri (maatüki number ja suurus, taotleja nimi, äriregistri kood, taotluse sisu) pannakse välja omavalitsuses avalikuks tutvumiseks. Teade nimekirja avaliku väljapaneku kohta, alguse ja kestuse kohta avaldatakse maakonnalehes. Nimekirja avalik väljapanek kestab kümme kalendripäeva.

(5) Kaebusi võib huvitatud isik esitada kümne päeva jooksul, arvates nimekirja avalikustamise kuupäevast. Huvitatud isikute kaebused lahendab vallavolikogu.

(6) Käesoleva paragrahvi alusel võib üks isik erastada kuni 20 ha vaba metsamaad. Maakorralduse nõuetest tulenevalt võib erastatava maa pindala olla kuni 10 ha suurem. Kui ühte maatükki taotleb mitu isikut ja nad omavahel kohaliku omavalitsuse määratud tähtjaks kokku ei lepi, eelistab kohaliku omavalitsuse volikogu



naaberkindistust omanikku, seejärel põllumajandusliku tootmisega tegelejat ja seejärel isikut, kelle omandis on taotlejatest kõige vähem metsamaad.

(7) Vallavolikogu kinnitab metsamaa erastajate nimekirja hiljemalt 2004. aasta 1. aprillil. Isik loetakse vaba metsamaa erastamise õigust omavaks vallavolikogu poolt nimekirja kinnitamisest alates. Vallavolikogu poolt kinnitatavasse nimekirja ei kanta isikuid:

- 1) kes on viimase kümne aasta jooksul võõrandanud enda omandis olnud metsamaad, välja arvatud abikaasale, alanejatele sugulastele ja vanematele või kui toimus metsamaa müük-ost metsamaa terviklikkuse ja otstarbeka kasutamise tagamiseks;
- 2) kes on enda omandis olevat metsamaad puudulikult uuendanud või ei ole seda hooldanud metsaseaduse tähenduses;
- 3) kelle omandis on rohkem kui 100 ha metsamaad.

(8) Vaba metsamaa erastamise õigust omav isik, kes on taotlenud maa erastamist käesoleva paragrahvi 6. lõikes sätestatud piirmäärast suuremas ulatuses, on kohustatud viivitamatult pärast seda, kui talle on saanud teatavaks, et ta on kantud vallavolikogu otsusega kinnitatud nimekirja käesoleva paragrahvi 6. lõikes sätestatud piirmäära ulatuses, teatama sellest kirjalikult vallavolikogule ja loobuma piirmäära ületava maa erastamisest. Vallavolikogu on kohustatud kustutama nimekirjast isiku, kes on kantud nimekirja käesoleva paragrahvi 6. lõikes sätestatud piirmäära ületavas osas. Käesoleva paragrahvi 6. lõikes sätestatud piirmäära ületava maa erastamiseks sõlmitud tehing on õigustühine.

(9) Käesoleva paragrahvi alusel metsamaa erastanud isik ei või seda metsamaad võõrandada enne väljaostuhinna täielikku tasumist, kuid mitte enne viie aasta möödumist ostu-müügilepingu sõlmimisest, välja arvatud abikaasale, alanejatele sugulastele ja vanematele, samuti ei tohi ta sellele metsamaale seada kasutusvaldust kümne aasta jooksul müügilepingu sõlmimisest arvates. Vastavad märged kantakse kinnistusraamatusse ja need on kohustuslikud ka omandiõiguse üleminekul.

[RT I 2006, 30, 232- jõust. 01.01.2007]

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

[Kehtetu -RT I 1996, 36, 738- jõust. 07.06.1996]

## **IV. osa MUNITSIPAALMAA**

#### **§ 25. Maa munitsipaalomandisse andmine**

(1) Munitsipaalomandisse antakse tasuta käesoleva seaduse §-s 28 nimetatud maa.

(2) Munitsipaalomandisse antud maad võib kohalik omavalitsus kasutada üksnes maa munitsipaalomandisse andmise otsuses märgitud sihtotstarbel ja eesmärgil.

(3) Kohaliku omavalitsuse üksus võib munitsipaalomandisse antud hoonestamata sotsiaalmaa sihtotstarvet muuta, nimetatud maad võõrandada või kasutusvalduse või hoonestusõigusega koormata kümne aasta jooksul arvates maa andmisest üksnes valdkonna eest vastutava ministri loal. Luba antakse kohaliku omavalitsuse motiveeritud taotluse alusel. Luba ei ole vaja taotleda, kui maa võõrandatakse või antakse kasutusvaldusse riigile või koormatakse hoonestusõigusega riigi kasuks.

[RT I, 04.07.2017, 1- jõust. 14.07.2017]

(4) Munitsipaalomandisse antud maa võõrandamise, kasutusvalduse andmise või hoonestusõigusega koormamise korral tekib kümne aasta jooksul pärast maa munitsipaalomandisse andmist kohalikul omavalitsusel kohustus maksta riigile hüvitist, välja arvatud juhul, kui maa võõrandatakse tasuta riigile või on antud munitsipaalomandisse ehitise teenindamiseks vajaliku maana käesoleva seaduse § 28 lõike 3 alusel. Hüvitise suurus on 65 protsenti laekuvast rahast, maa tasuta või alla hariliku väärtuse võõrandamisel maa harilikust väärtusest võõrandamise ajal. Maa võõrandamise korral võib laekuvast rahast või maa harilikust väärtusest maha arvata maa parendamiseks, sealhulgas detailplaneeringu koostamiseks, kohaliku omavalitsuse üksuse tehtud põhjendatud kulud. Hüvitis tuleb riigi tuludesse kanda kinnisasja võõrandamise korral viie aasta jooksul tehingu päevast arvates ja kasutusvalduse andmise või hoonestusõigusega koormamise korral ühe kuu jooksul raha laekumise päevast arvates.

[RT I, 29.06.2018, 1- jõust. 01.07.2018]

(4<sup>1</sup>) Käesoleva paragrahvi 4. lõikes sätestatud kohustuse korral esitab notar kolme päeva jooksul pärast kinnisasja võõrandamise, kasutusvaldusesse andmise või hoonestusõigusega koormamise tõestamist tehingudokumendi kinnitatud ärakirja võõrandaja kulul Maa-ametile. Kohalik omavalitsus esitab eelmises lauses nimetatud tehingu objektiks oleva maaüksusega seotud tulude ja kulude andmed Maa-ametile kümne tööpäeva jooksul tehingu tõestamise päevast arvates.

[RT I, 15.03.2013, 26- jõust. 20.03.2013]

(4<sup>2</sup>) Käesoleva paragrahvi 4<sup>1</sup>. lõikes sätestatud kohaliku omavalitsuse esitatavate andmete loetelu kehtestab [Vabariigi Valitsusmäärusega](#).  
[RT I, 15.03.2013, 26- jõust. 20.03.2013]

(5) Munitsipaalomandisse jäävate veekogude aluse maa ja hoonestamata sotsiaalmaa ning munitsipaalomandis olevate teede, tänavate ja raudteede teenindamiseks vajaliku maa katastriüksuse moodustamisel piiriprotokoll ei koostata.

(5<sup>1</sup>) Käesoleva seaduse § 38 lõike 3 kohaselt välja selgitatud munitsipaalomandisse antava maa munitsipaalomandisse andmise otsustab Maa-ameti peadirektor.  
[RT I, 04.07.2017, 1- jõust. 14.07.2017]

(6) Maa munitsipaalomandisse andmise korra ja munitsipaalmaa võõrandamisest, kasutusvaldusesse andmisest või hoonestusõigusega koormamisest riigieelarvesse laekunud raha kasutamise korra kehtestab [Vabariigi Valitsusmäärusega](#).  
[RT I, 04.07.2017, 1- jõust. 14.07.2017]

## **§ 26. Teise tasandi kohaliku omavalitsuse organ esmatasandi kohaliku omavalitsuse munitsipaalmaa haldajana**

[Kehtetu -RT I 1994, 94, 1609- jõust. 29.12.1994]

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

[Kehtetu -RT I 1996, 36, 738- jõust. 07.06.1996]

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

(1) [Kehtetu -RT I, 04.07.2017, 1- jõust. 14.07.2017]

(2) [Kehtetu -RT I, 04.07.2017, 1- jõust. 14.07.2017]

(3) Maa, mille munitsipaalomandisse andmist kohaliku omavalitsuse üksus käesolevas seaduses sätestatud tähtjaks ei taotlenud, antakse munitsipaalomandisse, kui maa ei kuulu käesoleva seaduse alusel tagastamisele, erastamisele või riigi omandisse jätmisele.  
[RT I, 04.07.2017, 1- jõust. 14.07.2017]

# **V. osa RIIGIMAA**

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

Riigi omandisse jäetakse Vabariigi Valitsuse või tema poolt volitatud valitsusasutuse otsusega käesoleva seaduse § 31 1. lõikes nimetatud maa. Maa riigi omandisse jätmise korra, volitatud valitsusasutused ja riigimaa valitseja määramise alused kehtestab [Vabariigi Valitsus](#). Riigi omandisse jäetava maa suurus ja piirid määratakse vastavuses planeeringu ja maakorralduse nõuetega kindlaks detailplaneeringut koostamata.

## **§ 30. Riigimaa valitsemine**

[Kehtetu -RT I 1996, 36, 738- jõust. 07.06.1996]

## **§ 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 kaitseriim teeb võimatuks maa kasutamise teise isiku poolt;
- 3) riigi omandisse jäävate veekogude alune maa;
- 4) sotsiaalmaa;
- 5) riigikaitsemaa;
- 6) [riigimetsamaa](#);
- 7) riigi äriühingute ja riigiasutuste põllumajandusmaa;
- 8) riigi maareserv;
- 9) [kehtetu -RT I, 29.06.2018, 1- jõust. 01.07.2018]
- 10) teise isiku ehitise teenindamiseks vajalik maa, millele seatakse hoonestusõigus;
- 11) [kehtetu -RT I 2000, 54, 347- jõust. 16.07.2000]
- 12) maa, millele seatakse kasutusvaldus vastavalt käesoleva seaduse §-le 34<sup>1</sup>;
- 13) maa, mis antakse välisriigi omandisse, valdusse või kasutusse või mille üleandmises on valitsusdelegatsioonid kirjalikult kokku leppinud;
- 14) riigi omandis oleva maaga piirnev käesoleva seaduse § 31<sup>2</sup>1. lõikes nimetatud maa.  
[RT I, 15.03.2013, 26- jõust. 20.03.2013]

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

(3) Riigi omandisse jäetud maa võõrandamine toimub riigivaraseaduses sätestatud korras, kui seadusega ei sätestata teisiti.

## **VI. osa** **VÄLISRIIGI OMANDISSE ANTAV MAA**

[RT I 1996, 36, 738- jõust. 07.06.1996]

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

[Kehtetu -RT I 1996, 36, 738- jõust. 07.06.1996]

## **VI<sup>1</sup>. osa** **MAAREFORMI LÄBIVIIMINE MAAL,** **MILLEL EI OLE VÕIMALIK MOODUSTADA** **ISESEISVALT KASUTATAVAT KINNISASJA**

[RT I, 15.03.2013, 26- jõust. 20.03.2013]

### **§ 31<sup>2</sup>. Kinnisasjaga liitmiseks sobiv maa**

(1) Kinnisasjaga liitmiseks sobiva maana käsitatakse üldjuhul riba-, siilu- või kiilukujulist või muud ebakorrapärase kujuga või selle väiksusest tingitud iseseisva kasutusvõimaluseta maatükki, millele üldjuhul puudub juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt ning mis on üldjuhul looduses tekkinud maareformi läbiviimise käigus või järele peamiselt eri aegadel kasutusel olnud erinevast plaani- või kaardimaterjalist või erinevatest mõõdistusviisidest tingitud vigade tõttu. Kinnisasjaga liitmiseks sobiva maana võib käsitada ka kinnisasja ja teise isiku omandis või valduses oleva avalikult kasutatava tee ja kinnisasja vahelist maatükki, kui seda ei ole tee omaniku või valdaja arvates otstarbekas arvata teemaa hulka.

(2) Kinnisasjaga liitmiseks sobiva maana ei käsitata maatükki, mis kuulub erastamisele muul käesolevas seaduses sätestatud alusel, tagastamisele või iseseisvalt kasutatava maatüksusena munitsipaalomandisse andmisele või riigi omandisse jätmisele.

[RT I, 15.03.2013, 26- jõust. 20.03.2013]

### **§ 31<sup>3</sup>. Kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa omandamine**

(1) Kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa omandamise menetlus algab piirneva kinnisasja omaniku taotluse esitamisega või menetluse algatamisega valla- või linnavalitsuse poolt.

(2) Valla- või linnavalitsus teeb kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa omandisse andmise eeltoimingud, mille käigus selgitab välja kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa ning koostab maaüksuse asendiplaani, kandes maa piirid katastrikaardi väljatrükile, millelt nähtuvad selgelt piirnevate kinnisasjade piirid ja katastritunnused. Valla- või linnavalitsus selgitab välja, kas kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa kohta on esitatud maa tagastamise või ostueesõigusega erastamise avaldusi või on algatatud maa riigi omandisse jätmise menetlus või kas piirneva kinnisasja riigivara valitseja on huvitatud nimetatud maa riigi omandisse jätmisest või kas on otstarbekas maa liita piirneva munitsipaalomandis oleva kinnisasjaga.

[RT I, 04.07.2017, 1- jõust. 01.01.2018]

(3) [Kehtetu -RT I, 04.07.2017, 1- jõust. 01.01.2018]

(4) Pärast käesoleva paragrahvi alusel maa erastamise võimalikkuse väljaselgitamist edastab valla- või linnavalitsus kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa asendiplaani kõigile piirnevate kinnisasjade omanikele, kelle omandis oleva kinnisasjaga on otstarbekas ning planeeringu ja maakorralduse nõuetest lähtudes võimalik piirnevat maad või selle osa liita. Maa erastamise ettepanekut ei tehta selle piirneva kinnisasja omanikule, kellele kuuluv piirnev kinnisasi kuulub looduskaitseaduse § 20 alusel riigi poolt omandamisele. Ettepaneku saanud isikul on õigus ühe kuu jooksul asendiplaani saamisest arvates esitada valla- või linnavalitsusele taotlus maa omandamiseks. Kõigi teiste piirnevate kinnisasjade omanikke teavitatakse kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa omandamise menetlusest lihtkirjaga.

[RT I, 04.07.2017, 1- jõust. 01.01.2018]

(5) Kui kinnisasjaga liitmiseks sobivat maad soovivad omandada mitme piirneva kinnisasja omanikud ning nad valla- või linnavalitsuse määratud tähtaja jooksul kokkulepet ei saavuta, otsustab valla- või linnavalitsus, kas lähtuvalt planeeringu ja maakorralduse nõuetest on otstarbekas maa jagada või jätta jagamata ning anda võimalus maa omandamiseks vastavalt kas mitmele või ühele taotlejale.

(6) Kui kinnisasjaga liitmiseks sobivat maad taotletakse osaliselt või tervikuna riigi omandisse või munitsipaalomandisse riigi või kohaliku omavalitsuse omandis oleva ehitise, sealhulgas tee juurde kuuluva maatüksega piirneva maana ja selle liitmine riigi või kohaliku omavalitsuse omandis oleva maaga on planeeringu ja maakorralduse nõuetega kooskõlas, ei kuulu riigi või kohaliku omavalitsuse omandisse taotletav osa maast jagamisele teiste maad omandada soovivate isikute vahel.

(7) Kinnisasjaga liitmiseks sobivast maast moodustatakse eraldi katastriüksus või katastriüksused. Katastriüksuse moodustamisel ei kohaldata maakatastriseaduses katastriüksuse minimaalsuurusele sätestatud piirmäära. Katastriüksuse moodustamise kulud kannab maa omandaja.

(8) Omandisse antavast kinnisasjaga liitmiseks sobivast maast moodustatud katastriüksuse sihtotstarbeks määratakse selle kinnisasja sihtotstarve, millega maa liidetakse. Erandina määratakse liidetavale katastriüksusele kinnisasja sihtotstarbest erinev sihtotstarve juhul, kui kinnisasjal või sellega liidetaval katastriüksusel asub veekogu, mis tingib veekogust tuleneva sihtotstarbe määramise, või tee, mis tingib transpordimaa sihtotstarbe määramise. Kui kinnisasjal on rohkem kui üks sihtotstarve, võib kinnisasjaga liidetava maa sihtotstarbeks määrata neist ühe või mitu sihtotstarvet.

(9) Kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa erastamise korral on maa müügihinnaks korraliste hindamiste tulemuste alusel määratud maa maksustamishindadest madalaim. Metsamaa erastamisel lisatakse maa müügihinnale kasvava metsa maksumus, mis määratakse samadel alustel maa ostueesõigusega erastamisel määratava kasvava metsa maksumusega. Kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa omandamise seotud kulud ja lepingute sõlmimisega kaasnevad notaritasud kannab maa omandaja.

(10) Käesoleva paragrahvi 9. lõikes nimetatud kulude koosseisu, piirmäärad ja tasumise korra kehtestab [Vabariigi Valitsusmäärusega](#).

(11) Kui maa-alal, mille kohta kohalik omavalitsus on algatanud detailplaneeringu, on käesoleva seaduse § 31<sup>2</sup> lõikes nimetatud maad, viiakse selle maa omandamise menetlus läbi samal ajal planeerimismenetlusega, sõltumata sellest, kas kõik piirnevad kinnisasjad asuvad planeeritaval maa-alal või mitte. [RT I, 15.03.2013, 26- jõust. 20.03.2013]

## **VII. osa**

# **MAA LEPINGULISE KASUTAMISE ÕIGUS JA HOONESTUSÕIGUS**

### **§ 32. Maa lepingulisse kasutusse andmine**

(1) Riigi omandisse jäetud maa kasutusse andmine toimub riigivaraseaduses sätestatud alustel ja korras, kui käesolevast seadusest ei tulene teisiti.

(2) Maareformi käigus tagastamisele või ostueesõigusega erastamisele kuuluvat maad lepingulisse kasutusse ei anta, välja arvatud käesoleva seaduse §-des 34<sup>1</sup> ja 35<sup>1</sup> sätestatud juhtudel.

### **§ 33. Maa lepingulise kasutamise õiguse subjektid**

[Kehtetu -RT I 1996, 36, 738- jõust. 07.06.1996]

### **§ 34. Maa kasutamine rendilepingu alusel**

[Kehtetu -RT I 2000, 54, 347- jõust. 16.07.2000]

### **§ 34<sup>1</sup>. Maa kasutusvaldusesse andmise kord ja maa kasutamine kasutusvalduse alusel**

(1) Kasutusvalduse võib seada isiku kasuks, kellele anti maa kasutada Eesti NSV taluseaduse alusel ning kes kasutab seda maad kasutusvalduse taotlemise ajal ega soovi maad omandada.

(2) Põllumajandusliku tootmisega tegeleva, käesoleva seaduse § 23<sup>3</sup> alusel maa kasutusvaldusesse saamise õiguse omandanud isiku kasuks seatakse põllumajandusmaale kasutusvaldus kuni 15 aastaks. Nimetatud tähtaja möödumisel on kasutusvaldajal kolme kuu jooksul õigus taotleda lepingu pikendamist veel kuni 15 aastaks. [RT I 2009, 18, 107- jõust. 28.03.2009]

(2<sup>1</sup>) Maa antakse kasutusvaldusesse vastavuses planeeringu ja maakorralduse nõuetega. Maa kasutusvaldusesse andmiseks võib katastripidaja loal katastriüksuse moodustada plaani- ja kaardimaterjali alusel üksnes juhul, kui kasutusvaldusesse antav maa piirneb üksnes riigi maakatastris registreeritud, mõõdistamise teel (välja arvatud aerofotogeodeetilise mõõdistamisviisi) moodustatud katastriüksustega. Maa kasutusvaldusesse andmisel

käesoleva seaduse § 23<sup>3</sup> alusel antakse maa kasutusvaldusesse moodustatud katastriüksuste kaupa, mitte nende kogumina.

(3) Isikul, kelle kasuks on kasutusvaldus seatud käesoleva paragrahvi alusel, on õigus taotleda maa omandamist pärast kahe aasta möödumist kasutusvalduse seadmisest. Kasutusvaldusesse antud maa omandisse andmine reguleeritakse eraldi seadusega, kus sätestatakse kasutusvaldusega koormatud maa omandamiseks õigustatud isikud, maa omandamise ulatus ja tingimused.

[RT I 2009, 18, 107- jõust. 28.03.2009]

(3<sup>1</sup>) Asjaõigusseaduse § 201 3. lõike alusel välistatakse vaba põllumajandusmaana kasutusvaldusesse antud maal kasvava metsa raie kasutusvaldaja poolt. Erandina võib kasutusvaldaja Vabariigi Valitsuse määratud korras ning tasu eest raiuda kasutusvaldusesse antud maal kasvavat metsa. Kasutusvaldusesse antud maad ei või anda rendile ega teisele isikule kasutamiseks.

[RT I 2009, 18, 107- jõust. 28.03.2009]

(4) Isik, kelle kasuks kasutusvaldus on seatud käesoleva paragrahvi alusel, tasub esimesel viiel aastal ainult maamaksu, kasutusvalduse tasu maksmine algab viie aasta möödumisel kasutusvalduse kinnistusraamatusse kandmisest. Kasutusvalduse aastatasu suurus on 2% kehtivast maa maksustamishinnast, kuid mitte vähem kui 6,35 eurot.

[RT I 2010, 22, 108- jõust. 01.01.2011]

(5) Kasutusvalduse seadmist korraldab Maa-amet **Vabariigi Valitsuse** kehtestatud korras. Kohaliku omavalitsuse üksus teeb maa kasutusvaldusesse andmisel käesolevas seaduses ja sellest tulenevates õigusaktides sätestatud eeltoimingud. Käesoleva seaduse § 31 1. lõike punkti 12 alusel riigi omandisse jäetud maa kinnistusraamatusse kandmise avaldusega samaaegselt võib esitada lihtkirjalikus vormis sõlmitud asjaõiguslepingu kasutusvalduse seadmiseks. Kasutusvalduse seadmise lepingu sõlmib Maa-ameti peadirektor või tema volitatud isik.

[RT I, 04.07.2017, 1- jõust. 01.01.2018]

(5<sup>1</sup>) Maale kasutusvalduse seadmise leping peab sisaldama asjaõiguslepingu sätteid maa ja maaga seotud asjaõiguste kinnistamiseks. Maale kasutusvalduse seadmise lepingute kohustuslikeks tingimusteks on vastavalt asjaoludele:

- 1) maa kasutusvaldusesse saaja kinnitus selle kohta, et vaba põllumajandusmaa kasutusvaldusesse saamisega ei ületa ta käesoleva seaduse § 23<sup>3</sup> 6. lõikes sätestatud piirmäära või et maa kasutusvaldusesse saamisega ei ületa ta Eesti NSV taluseaduse alusel või sellega võrdsustatud korras temale kasutusse antud maa ulatust;
- 2) maa kasutusvaldusesse saaja kohustus tasuda lepingu kestuse jooksul maamaksu;
- 3) maa kasutusvaldusesse saaja kohustus pärast viie aasta möödumist kasutusvalduse kinnistusraamatusse kandmisest alustada kasutusvalduse tasu maksmist;
- 4) maa kasutusvaldusesse saaja kohustus kasutusvalduse tasu maksimisega viivitamise korral maksta tähtaegselt tasumata summalt viivist 0,05 protsenti iga tasumisega viivitatud päeva eest;
- 5) maa kasutusvaldusesse saaja kohustus mitte anda maad rendile või teisele isikule kasutamiseks;
- 6) maa kasutusvaldusesse saaja kohustus kasutada maad sihtotstarbeliselt ja head põllumajandustava järgides;
- 7) viide asjaõigusseaduse § 201 3. lõikele, mille alusel välistatakse kasutusvaldusesse antud maal kasvava metsa raie kasutusvaldaja poolt, ja käesoleva paragrahvi 3<sup>1</sup>. lõikes sätestatud erandile;
- 8) maa kasutusvaldusesse saaja kohustus tasuda vähemalt 1270 euro suurune leppetrahv käesoleva lõike punktides 1, 5, 6 või 7 nimetatud kohustuste mittekohase täitmise eest.

[RT I 2010, 22, 108- jõust. 01.01.2011]

(6) Maa kasutusvaldusesse saaja kannab maa kasutusvaldusesse andmisega seotud kulud, mille koosseisu ja määramise alused kehtestab Vabariigi Valitsus.

(6<sup>1</sup>) Kui kasutusvaldaja ei soovi põllumajanduslikku tootmist jätkata, lõpetab Maa-amet maa kasutusvalduse lepingu. Maa-ametil on õigus samaaegselt lepingu lõpetamisega sõlmida samadel tingimustel kasutusvalduse seadmise leping ühe isikuga, kes jätkab põllumajanduslikku tootmist ja on kasutusvaldaja sugulane või kasutusvaldajaga koos elav abikaasa.

[RT I, 04.07.2017, 1- jõust. 01.01.2018]

(7) Kasutusvaldaja surma korral võib tema asemele kasutusvalduse seadmise lepingusse astuda kasutusvaldajaga koos elanud abikaasa. Kui kasutusvaldajal ei olnud temaga koos elanud abikaasat või kui abikaasa ei soovi kasutusvalduse seadmise lepingusse astuda, on kasutusvalduse seadmise lepingusse astumise õigus ühel pärijal vastavalt pärijatevahelisele kokkuleppele.

(8) Kui isik rikub käesoleva paragrahvi 3<sup>1</sup>. lõikes sätestatud või ei kasuta maad sihtotstarbeliselt ega järgi head põllumajandustava või jätab süstemaatiliselt kasutusvalduse tasu tähtaegselt tasumata, lõpetab Maa-amet kasutusvalduse lepingu, nõudes, lisaks käesoleva paragrahvi 5<sup>1</sup>. lõike punktis 8 sätestatud leppetrahvile, vajaduse korral kasutusvaldajalt sisse tekitatud kahju.

[RT I, 04.07.2017, 1- jõust. 01.01.2018]



**§ 35. Maa kasutamine tasuta kasutamise lepingu alusel**  
[Kehtetu -RT I 1996, 36, 738- jõust. 07.06.1996]

**§ 35<sup>1</sup>. Hoonestusõiguse seadmine ehitise omaniku kasuks**

(1) Hoonestusõigus seatakse ehitise omaniku kasuks, kes ei soovi või kellel ei ole õigust maad omandada.  
[RT I, 14.01.2014, 1- jõust. 24.01.2014]

(1<sup>1</sup>) Maareformi käigus riigimaale hoonestusõiguse seadmise korra, tähtajad ja tingimused, sealhulgas hoonestusõiguse aastatasu suuruse, selle muutmise ja tasumise korra kehtestab **Vabariigi Valitsusmäärusega**.  
[RT I, 14.01.2014, 1- jõust. 24.01.2014]

(1<sup>2</sup>) Hoonestusõiguse seadmise menetlust ei alustata ja hoonestusõigust ei seata ehitusloa alusel, kui ehitamist ei ole alustatud. Sellisel juhul loetakse ehitise ehitise püstitamiseks antud maakasutusõigus lõppenuks.  
[RT I, 14.01.2014, 1- jõust. 24.01.2014]

(1<sup>3</sup>) Hoonestusõigus seatakse Maa-ameti peadirektori otsuse alusel. Hoonestusõiguse seadmise lepingu sõlmib Maa-ameti peadirektor või tema volitatud isik.  
[RT I, 04.07.2017, 1- jõust. 01.01.2018]

(2) Ehitise omanikul, kelle kasuks hoonestusõiguse seadmiseks on menetlus algatatud, on pärast ehitise teenindamiseks vajaliku maa maakatastris registreerimist õigus ehitise juurde kuuluv maa erastada juhul, kui tegemist ei ole maaga, mis on vajalik riigile tema ülesannete täitmiseks. Maa-amet teavitab ehitise omanikku kahe kuu jooksul pärast maaüksuse maakatastris registreerimist maa erastamise tingimustest ja teeb ettepaneku maa erastamiseks. Erastatava maa müügihinnaks on erastamise otsustamise ajal kehtiv maa maksustamishind. Maa erastamisel ei saa kasutada käesoleva seaduse § 22<sup>3</sup>2., 9. ja 10. lõikes nimetatud soodustusi.  
[RT I, 04.07.2017, 1- jõust. 01.01.2018]

(3) Kui ehitise omanik soovib maad erastada, esitab ta sellekohase taotluse ühe kuu jooksul pärast Maa-ametilt ettepaneku saamist. Maa erastamise otsustab Maa-ameti peadirektor.  
[RT I, 04.07.2017, 1- jõust. 01.01.2018]

(4) Ehitise omanikul on õigus sõlmida müügi- ja asjaõigusleping kolme kuu jooksul maa erastamise otsuse jõustumisest arvates. Kui ehitise omanik nimetatud tähtaja jooksul maa müügi- ja asjaõiguslepingut ei sõlmi, kaotab ta maa erastamise õiguse ja Maa-amet jätkab hoonestusõiguse seadmise menetlust.  
[RT I, 04.07.2017, 1- jõust. 01.01.2018]

(5) Käesoleva paragrahvi 2. lõike alusel ehitise teenindamiseks vajaliku maa erastamisega seotud kulud ja lepingute sõlmimisega kaasnevad notaritasud kannab erastaja. Hoonestusõiguse seadmise kaaskulud kantakse omandireformi reservfondist.  
[RT I, 15.03.2013, 26- jõust. 20.03.2013]

(6) Käesoleva paragrahvi 5. lõikes nimetatud kulude koosseisu, piirmäärad ja tasumise korra kehtestab **Vabariigi Valitsusmäärusega**.  
[RT I, 15.03.2013, 26- jõust. 20.03.2013]

(7) Kui ostueesõigusega erastamiseks määratud maatükk, mille osas isik on kaotanud erastamise õiguse, on suurem kui ehitise teenindamiseks vajalik maa, algatab Maa-amet samal ajal ehitise teenindamiseks vajaliku maa katastriüksuse moodustamisega ehitise teenindamiseks vajalikust maast ülejääva maa osas maa riigi omandisse jätmise menetluse.  
[RT I, 04.07.2017, 1- jõust. 01.01.2018]

(8) Riigimaale hoonestusõiguse seadmise leping sõlmitakse kirjalikus vormis. Maale hoonestusõiguse seadmise leping tuleb sõlmida kahe kuu jooksul maa riigi omandisse jätmise otsuse jõustumise päevast arvates. Kui ehitise omanik ei sõlmi hoonestusõiguse seadmise lepingut nimetatud tähtaja jooksul, seatakse ehitise omaniku kasuks riigimaale hoonestusõigus Maa-ameti peadirektori otsuse alusel. Maa-amet esitab kinnistusosakonnale hoonestusõiguse seadmise lepingu või otsuse ning avalduse riigi omandisse jäetud maa kinnistamiseks ja hoonestusõiguse seadmiseks.  
[RT I, 04.07.2017, 1- jõust. 01.01.2018]

(9) Hoonestusõiguse tasu maksmise kohustuse tagamiseks kantakse hoonestusõiguse kinnistusregistriossa reaalkoormatis maaomaniku kasuks. Reaalkoormatis seadmiseks sõlmitakse kirjalikus vormis asjaõigusleping. Kui ehitise omanik lepingut ei sõlmi, seatakse reaalkoormatis Maa-ameti peadirektori otsuse alusel. Tasu muutmise nõude tagamiseks kantakse vastav märge hoonestusõiguse kinnistusregistriossa reaalkoormatisega samale järjekohale. Hoonestaja on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele reaalkoormatisega tagatud rahalise nõude rahuldamiseks.  
[RT I, 04.07.2017, 1- jõust. 01.01.2018]

(10) Kui ehitis on abikaasade ühisvara, seatakse hoonestusõigus mõlema abikaasa kasuks nende ühise avalduse alusel. Kui abikaasad ühist avaldust ei esita, seatakse hoonestusõigus selle abikaasa kasuks, kes on registreeritud

ehitise omanikuna. Teine abikaasa kantakse ühisomanikuna kinnistusraamatusse abikaasade ühise notariaalselt tõestatud avalduse alusel.

[RT I, 14.01.2014, 1- jõust. 24.01.2014]

### § 36. Senise maakasutuse lõppemine

(1) Senine maakasutusõigus lõpeb maakasutuse ümbervormistamisega käesolevas seaduses või riigivaraseaduses sätestatud alustel.

(2) [Kehtetu]

(3) [Kehtetu]

### § 37. Füüsiliste isikute maakasutuse jätkumine talumaal ning maal, millel asuvad neile kuuluvad hooned

[Kehtetu -RT I 1993, 72, 1021- jõust. 01.12.1993]

## VIII. osa MAAREFORMI TAGAMINE

### § 38. Maareformi läbiviimise kord

(1) Maareformi viivad läbi Vabariigi Valitsus Maa-ameti kaudu ja kohalikud omavalitsused käesoleva seaduse alusel [Vabariigi Valitsuse kehtestatud](#) korras.

[RT I, 04.07.2017, 1- jõust. 01.01.2018]

(2) Maareformi läbiviimisel on Maa-ametil õigus:

1) kontrollida riigiasutuse või kohaliku omavalitsuse organi tegevust maareformi läbiviimisel;

[RT I, 04.07.2017, 1- jõust. 01.01.2018]

2) nõuda riigiasutuselt või kohaliku omavalitsuse organilt infot ja aruandeid maareformi läbiviimise kohta;

[RT I, 04.07.2017, 1- jõust. 01.01.2018]

3) teha riigiasutusele või kohaliku omavalitsuse organile kohustuslikke ettekirjutusi maareformi läbiviimise küsimuses;

[RT I, 04.07.2017, 1- jõust. 01.01.2018]

4) anda selgitusi maareformiga seotud õigusakti rakendamisel;

5) kaasata maareformi käigus tekkinud probleemide lahendamisse ministeeriumide ja teiste riigiasutuste asjatundjaid ning vastava ala teadlasi ja praktikuid;

6) kui kohaliku omavalitsuse üksus ei täida tähtaegselt talle maareformi läbiviimisel õigusaktiga antud ülesannet, võtta ülesande täitmise õigus üle Maa-ametile.

[RT I, 04.07.2017, 1- jõust. 01.01.2018]

(3) Käesoleva seaduse §-s 2 sätestatud eesmärgi saavutamiseks ning §-s 3 sätestatud ülesannete täitmiseks võib Maa-amet korraldada erastatava, munitsipaalomandisse antava ja riigi omandisse jäetava maa väljaselgitamist ning esitada dokumente maa kandmiseks maakatastrisse ja kinnistusraamatusse.

[RT I, 04.07.2017, 1- jõust. 14.07.2017]

(4) Maa erastamise õigust omav isik on kohustatud maa erastamise menetluses tegema [Vabariigi Valitsuse](#) kehtestatud tähtaegadel ja korras menetluseks vajalikke toiminguid. Kui maa erastamise õigust omav isik mõjuva põhjuseta ei tee talle kirjalikult teatatud tähtaja jooksul vajalikke toiminguid, loetakse ta erastamisnõudest loobunuks ja erastamismenetlus lõpetatakse, ehitise teenindamiseks vajalik maa jäetakse riigi omandisse ning sellele seatakse Vabariigi Valitsuse poolt kehtestatud korras hoonestusõigus ehitise omaniku kasuks.

(5) Kui maareformi käigus vastuvõetud haldusakti kohta on algatatud järelevalvemenetlus, peatub haldusakti täitmine ja selle haldusaktiga seotud maareformi läbiviimise menetlus kuni järelevalve tulemuste selgumiseni. Järelevalve teostaja teavitab järelevalvemenetluse algatamisest viivitamata kohaliku omavalitsuse üksust ja puudutatud isikuid.

[RT I, 04.07.2017, 1- jõust. 01.01.2018]

### § 38<sup>1</sup>. Maareformi käigus vastu võetud haldusakti või muu dokumendi kättetoimetamine

Maareformi käigus vastu võetud haldusakt või muu dokument toimetatakse menetlusosalisele kätte haldusmenetluse seaduses ettenähtud viisil. Haldusmenetluse seaduse § 31 lõikes 1 sätestatud juhul võib maareformi käigus vastu võetud haldusakti või muu dokumendi avaldada väljaandes Ametlikud Teadaanded.

[RT I, 04.07.2017, 1- jõust. 14.07.2017]

### § 39. Maataotluste esitamine

## VIII<sup>1</sup>. osa

# MAA JÄRELMAKSUNÕUETE INFOSÜSTEEM

[RT I, 14.01.2014, 1- jõust. 24.01.2014]

### § 39<sup>1</sup>. Maa järelmaksunõuete infosüsteemi asutamine

(1) Maa järelmaksunõuete infosüsteem (edaspidi *andmekogu*) on riigi infosüsteemi kuuluv andmekogu, mis asutatakse maareformi läbiviimisel sõlmitud maa müügi-, asjaõigus- ja hüpoteegi seadmise ning riigimaa koormamise lepingute haldamiseks ning hüpoteegipidaja ja riigimaa valitseja ülesannete tõhusamaks täitmiseks.

(2) Andmekogu asutab ja selle pidamise põhimääruse kehtestab **valdkonna eest vastutav minister**määrusega.

(3) Andmekogu vastutav töötleja on Rahandusministeerium ning volitatud töötleja määratakse andmekogu põhimääruses.

[RT I, 04.07.2017, 1- jõust. 01.01.2018]

(4) Andmekogusse kantakse maareformi läbiviimisel sõlmitud maa võõrandamise ja koormamise lepingud ning nendest lepingutest tulenevate riigi rahaliste nõuete haldamiseks vajalikud andmed. Andmekogusse kantavate andmete täpsem loetelu kehtestatakse andmekogu põhimääruses.

(5) Andmekogus on isikuandmete töötlemine lubatud üksnes mahus, mis on vajalik andmekogu asutamise eesmärgi saavutamiseks.

[RT I, 14.01.2014, 1- jõust. 24.01.2014]

## IX. osa

# RAKENDUSSÄTTED

[RT I 2003, 26, 155- jõust. 15.03.2003]

### § 40. Maareformi lõpuleviimise tähtajad

[RT I, 15.03.2013, 26- jõust. 20.03.2013]

(1) Avaldusi maa ostueesõigusega erastamiseks võetakse vastu 2003. aasta 31. detsembrini, kui seadusest ei tulene varasem tähtaeg. Avaldusi maa erastamiseks ehitise juurde, mis omandatakse vallasasjana ning mille võõrandaja pole maa erastamise avaldust esitanud, võetakse vastu kuni 2006. aasta 1. märtsini, avaldusi ehitise teenindamiseks vajaliku maa erastamiseks kuni 2006. aasta 1. juunini. Ehitise, mille juurde maa erastamiseks ei ole 2006. aasta 2. juuniks avaldust esitatud, teenindamiseks vajalikule maale seatakse Maa-ameti peadirektori otsuse alusel ning Vabariigi Valitsuse poolt kehtestatud korras ja tingimustel hoonestusõigus.

[RT I, 04.07.2017, 1- jõust. 01.01.2018]

(2) Avaldusi maa piiratud või avaliku enampakkumisega erastamisel osalemiseks võetakse vastu 2003. aasta 31. detsembrini. Pärast nimetatud kuupäeva võetakse avaldusi maa piiratud enampakkumisel erastamiseks vastu üksnes juhul, kui see esitatakse käesoleva seaduse § 22 lõike 4 punktis 1 või 2 sätestatud maa mittetagastamise otsusest tulenevalt ning nimetatud otsus on võetud vastu pärast 2003. aasta 1. oktoobrit. Eelmises lauses sätestatud alustel esitatud erastamisavaldusi võetakse vastu 2006. aasta 1. märtsini.

[RT I 2005, 61, 476- jõust. 27.11.2005]

(3) Valla- või linnavalitsus koostab ehitise teenindamiseks vajaliku maa piiride kulgemise ettepaneku hiljemalt 2015. aasta 31. detsembril.

[RT I, 15.03.2013, 26- jõust. 20.03.2013]

(4) Kohalik omavalitsus esitab taotluse maa munitsipaalomandisse saamiseks hiljemalt 2016. aasta 30. juunil.

[RT I, 04.07.2017, 1- jõust. 14.07.2017]

(5) Valla- või linnavalitsus esitab hiljemalt 2014. aasta 31. jaanuaril maavanemale nimekirja ehitistest, mille omaniku kasuks seatakse käesoleva seaduse § 35<sup>1</sup> alusel hoonestusõigus, märkides iga ehitise puhul ära, kas hoonestusõiguse seadmise avaldus on esitatud või mitte.

[RT I, 15.03.2013, 26- jõust. 20.03.2013]

(6) Kui käesoleva seaduse § 35<sup>1</sup> lõikes nimetatud isik ei ole esitanud hoonestusõiguse seadmise avaldust, algatab valla- või linnavalitsus või maavanem hiljemalt 2015. aasta 31. jaanuaril hoonestusõiguse seadmise menetluse.

[RT I, 15.03.2013, 26- jõust. 20.03.2013]

(7) Kui ehitise omanik kaotab maa ostueesõigusega erastamise õiguse, lõpetab erastamise korraldaja maa erastamise menetluse ja algatab hoonestusõiguse seadmise menetluse.  
[RT I, 04.07.2017, 1- jõust. 01.01.2018]

#### **§ 40<sup>1</sup>. Enne 2016. aasta 1. juulit esitatud maa munitsipaalomandisse andmise taotluste menetlus**

Maa munitsipaalomandisse andmise menetlus, mille algatamiseks on taotlus esitatud enne 2016. aasta 1. juulit, viiakse lõpule seni kehtinud alustel ja korras ning maa munitsipaalomandisse andmise otsustab kuni 2017. aasta 31. detsembrini maavanem või keskkonnaminister.  
[RT I, 04.07.2017, 1- jõust. 14.07.2017]

#### **§ 40<sup>2</sup>. Käesoleva seaduse kuni 2017. aasta 13. juulini kehtinud § 28 lõike 1 alusel munitsipaalomandisse antud maa võõrandamise korral riigile hüvitise tasumine**

Kohalikul omavalitsusel ei teki käesoleva seaduse § 25 lõikes 4 sätestatud hüvitise tasumise kohustust, kui võõrandatakse maa, mis on antud munitsipaalomandisse käesoleva seaduse kuni 2017. aasta 13. juulini kehtinud § 28 lõike 1 punkti 1, 9 või 11 alusel.  
[RT I, 29.06.2018, 1- jõust. 01.07.2018]

#### **§ 41. Seaduse kohaldamine seoses Euroopa Liiduga liitumisega**

(1) Käesoleva seaduse § 21 8. lõige jõustub Eesti Euroopa Liiduga liitumise hetkest, välja arvatud käesoleva paragrahvi lõigetes 2 ja 3 sätestatud eritingimuste osas.

(2) Seitsme aasta jooksul pärast Eesti liitumist Euroopa Liiduga võib põllumajandusmaa kõlvikut sisaldavat rohkem kui 2 ha suurust maaüksust erastada või erastamise eesõigusega kasutusvaldusesse anda üksnes:

- 1) Eesti kodanikule;
- 2) lepinguriigi kodanikule, kes on Eestis püsivalt elanud ja siin põllumajandussaaduste tootmisega käesoleva seaduse § 23<sup>3</sup> 2. lõike tähenduses tegelenud vähemalt kolm viimast aastat;
- 3) äriregistrisse kantud ja selles vähemalt kolm viimast aastat registreeritud olnud Eesti või lepinguriigi juriidilisele isikule, kes on tegelenud Eestis vähemalt kolme viimase aasta vältel põllumajandussaaduste tootmisega käesoleva seaduse § 23<sup>3</sup> 2. lõike tähenduses.

(3) Seitsme aasta jooksul pärast Eesti liitumist Euroopa Liiduga võib metsamaa kõlvikut sisaldavat rohkem kui 2 ha suurust maaüksust erastada üksnes:

- 1) Eesti kodanikule;
- 2) lepinguriigi kodanikule, kes on Eestis püsivalt elanud vähemalt kolm viimast aastat.

(4) Kui maa erastamise avaldus on esitatud enne käesoleva paragrahvi lõigete 2 ja 3 jõustumist tingimustel, mis on isikule soodsamad kui nimetatud lõigetes sätestatud tingimused, rakendatakse erastamisel enne nimetatud lõigete jõustumist kehtinud tingimusi.

#### **§ 42. Keelumärgete rakendamine maa riigi poolt omandamisel**

Seaduse § 20 lõike 1<sup>2</sup> alusel kinnistusraamatusse kantud märget maa vahetamisele mittekuulumise kohta kohaldatakse ka riigi poolt omandamisele. Vastav mäрге kantakse kinnistusraamatusse erastamise korraldaja avalduse alusel.

[RT I, 04.07.2017, 1- jõust. 01.01.2018]

#### **§ 43. Seaduse kohaldamine nõudeõiguse pärimisel**

(1) Kui maa tagastamise nõudeõigus on lõppenud käesoleva seaduse § 19<sup>2</sup> lõike 3 või maareformi seaduse muutmise seaduse (RT I 2005, 61, 476) § 26 kohaselt, kuid maa tagastamise menetlust ei ole lõpetatud, loetakse nõudeõigus taastatuks alates 2010. aasta 1. septembrist.

(2) Kui maa tagastamise nõudeõigus on lõppenud käesoleva seaduse § 19<sup>2</sup> lõike 3 või maareformi seaduse muutmise seaduse (RT I 2005, 61, 476) § 26 kohaselt ja maa tagastamise menetlus on lõpetatud, siis taastab maa asukohajärgne linna- või vallavalitsus õigustatud subjekti taotlusele või omal algatusel nõudeõiguse ja uuendab tagastamise menetluse, kui selleks on mõjuv põhjus. Taotlus nõudeõiguse taastamiseks ja menetluse uuendamiseks tuleb esitada hiljemalt 2011. aasta 31. augustil.

(3) Pärast tagastamise menetluse lõpetamist, kuid enne käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud taotluse esitamist õigusvastaselt võõrandatud maa suhtes antud haldusaktid ning tehtud tehingud ja haldustoimingud jäävad kehtima.

(4) Juhul kui maad ei ole võimalik tagastada käesoleva paragrahvi lõikes 3 nimetatud ja õiguspäraselt antud haldusakti, tehtud toimingu või tehingu tõttu, siis maa kompenseeritakse käesolevas seaduses sätestatud korras. [RT I 2010, 41, 242- jõust. 01.09.2010]

#### § 44. Maareformi toimikute üleandmine

Maareformi seaduses ja selle alusel antud õigusaktides sätestatud menetluste kohta koostatud toimikud antakse pärast alalise säilitamise nõuetele vastavat korrastamist ja sulgemist üle Maa-ametile. Kui maavanem on käesoleva seaduse § 22<sup>2</sup>. lõike alusel volitanud kohaliku omavalitsuse üksust korraldama riigi nimel maa ostueesõigusega erastamist ja toimikuid säilitatakse valla- või linnavalitsuses, annab toimikud Maa-ametile üle valla- või linnavalitsus kahe aasta jooksul alates toimiku lõpetamisest, aga hiljemalt 2019. aasta 31. detsembril. [RT I, 04.07.2017, 1- jõust. 01.01.2018]

---

Väljavõte Eesti Vabariigi maareformi seaduse ja maareformiga seonduvate õigusaktide muutmise seaduse muutmise seadusest (RT I 1997, 81, 1363) maareformi seaduse rakendamise kohta:

### III. Rakendussätted

§ 14.(1) Maa tagastamise ja kompenseerimise menetluses kohaldatakse Eesti Vabariigi omandireformi aluste seaduse (RT 1991, 21, 257; RT I 1997, 27, 391; 74, 1230) § 12 lõikes 7, § 13 lõikes 7 ja § 16 lõikes 5 sätestatud korda.

(2) Isikul, kellel maareformi seaduse alusel on õigus maad ostueesõigusega erastada ja kes ei ole vastavat avaldust esitanud, tuleb see esitada 1998. aasta 1. jaanuariks. Kui kehtestatud tähtajaks avaldust esitatud ei ole, jäetakse ehitise teenindamiseks vajalik maa riigi omandisse ja ehitise omaniku kasuks seatakse hoonestusõigus.

(2<sup>1</sup>) Kui ehitise omandatakse pärast 1998. aasta 1. jaanuari vallasasjana, on ehitise omandanud isikul õigus maad ostueesõigusega erastada maareformi seaduses sätestatud alustel. Ehitise omandanud isikul tuleb maa ostueesõigusega erastamise avaldus esitada kolme kuu jooksul ehitise omandamise päevast arvates. Kui kehtestatud tähtajaks avaldust esitatud ei ole, jäetakse ehitise teenindamiseks vajalik maa riigi omandisse ja ehitise omaniku kasuks seatakse hoonestusõigus Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras. [RT I 2000, 54, 347]

(2<sup>2</sup>) Kui ehitise omandatakse pärast 1998. aasta 1. jaanuari vallasasjana ja ehitise võõrandaja on hiljemalt 1998. aasta 1. jaanuariks esitanud maa ostueesõigusega erastamise avalduse, jääb ehitise võõrandaja poolt 1998. aasta 1. jaanuariks esitatud maa ostueesõigusega erastamise avaldus kehtima ka ehitise uue omaniku suhtes. Ehitise uus omanik esitab avalduse kolme kuu jooksul ehitise omandamise päevast arvates üksnes juhul, kui ta ei soovi maad erastada. Sellisel juhul jäetakse ehitise teenindamiseks vajalik maa riigi omandisse ja ehitise omaniku kasuks seatakse hoonestusõigus Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras. [RT I 2000, 54, 347]

(2<sup>3</sup>) Kui ehitise kaasomanik ei ole tähtaegselt esitanud avaldust maa ostueesõigusega erastamiseks, kuid erastamise eeltoimingute teostamise ajal avaldab soovi maad ostueesõigusega erastada, esitades valla- või linnavalitsusele vastava avalduse, erastatakse maa vastavalt kaasomanike osadele ehitises. Kui eelmises lauses nimetatud kaasomanik ei soovi maad ostueesõigusega erastada, on maa ostueesõigusega erastamiseks avalduse esitanud kaasomanikul õigus kas taotleda ehitise aluse ja selle teenindamiseks vajaliku maa erastamist ning sellele maale Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras ja tingimustel hoonestusõiguse seadmist kõigi ehitise kaasomanike kasuks või algatada asjaõigusseaduse rakendamise seaduse (RT I 1993; 72/73, 1021; 1999, 44, 510) §-s 12 sätestatud korras ehitiseosa sundvõõrandamise menetlus. [RT I 2000, 54, 347]

(3) Maa eest ettemaksu tasumise korra kehtestab Vabariigi Valitsus ühe kuu jooksul, alates käesoleva seaduse jõustumisest.

(4) Kui piiratud enampakkumine on enne käesoleva seaduse jõustumist välja kuulutatud, viiakse see lõpuni senistel alustel.

(5) Maa tagastamise õigustatud subjekt, kelle tagastamisele kuuluv maa asub Ida-Petserimaal, saab piiratud enampakkumisel osta maad Põlvamaal või Võrumaal, ning subjekt, kelle tagastamisele kuuluv maa asub Narva jõe tagusel Virumaal, saab piiratud enampakkumisel osta maad Ida-Virumaal.

(6) Isikul, kes kasutas erastatud ehitise juurde kuuluvat riigimaad enne käesoleva seaduse jõustumist sõlmitud hoonestusõiguse või rendilepingu alusel, on õigus taotleda lepingu alusel kasutatava maa ostueesõigusega erastamist, arvestades maareformi seaduse §-s 21 sätestatud kitsendusi.

(7) Endise kinnistu maad võib õigustatud subjekti nõusolekul tagastada osadena erinevatel aegadel, kui vaidlusküsimuste lahendamise, kokkulepete sõlmimise, planeeringute, maakorralduse või mõõdistamiste tõttu pole võimalik osade üheaegne tagastamine.



(8) Maareformi seaduse § 22<sup>1</sup> lõigetes 2 ja 2<sup>2</sup> sätestatu laieneb ka isikule, kellele maa on tagastatud või ostueesõigusega erastatud enne käesoleva seaduse jõustumist.

(9) Maareformi seaduse § 22<sup>4</sup> jõustub 1998. aasta 1. jaanuaril.

Väljavõtte maareformi seaduse muutmise seadusest (RT I 2005, 61, 476) maareformi seaduse rakendamise kohta:

## II. Seaduse rakendamine

§ 19. Kui maa ostueesõigusega erastamise õigust omav isik on saanud selleks pädevalt isikult Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras koostatud ostueesõigusega erastatava maa piiride kulgemise ettepaneku, kuid ei ole nimetatud ettepaneku alusel esitanud tellimust katastriüksuse moodustamiseks vastavat litsentsi omavale isikule, on erastamise õigust omav isik kohustatud vastava tellimuse esitama kolme kuu jooksul käesoleva seaduse jõustumisest arvates. Kui erastamise õigust omav isik mõjuva põhjuseta ei esita tellimust katastriüksuse moodustamiseks nimetatud tähtaja jooksul, kaotab ta maa erastamise õiguse. Sellisel juhul jäetakse ehitise teenindamiseks vajalik maa riigi omandisse ja ehitise omaniku kasuks seatakse hoonestusõigus Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras.

§ 20. Maareformi seaduse § 23<sup>1</sup> lõike 4 ja § 23<sup>2</sup> lõike 4 alusel vallavolikogu poolt vaba põllumajandus- ja metsamaa erastajate nimekirja kantud erastamise õigust omavad isikud, kes Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras sätestatu kohaselt ei ole vastavalt maa erastamise korraldaja poolt tehtud ettepanekule tellinud katastriüksuse moodustamise töid vastavat litsentsi omavalt isikult, on kohustatud vastava tellimuse esitama kolme kuu jooksul käesoleva seaduse jõustumisest arvates. Kui erastamise õigust omav isik mõjuva põhjuseta ei esita tellimust katastriüksuse moodustamise tööde teostamiseks nimetatud tähtaja jooksul, kaotab ta maa erastamise õiguse.

§ 21. Kui seadusega ei ole sätestatud varasemat tähtaega piiratud või avalikul enampakkumisel või vaba põllumajandus- ja metsamaana erastatud maa ostu-müügilepingu sõlmimiseks, on maa erastamise õigust omaval isikul õigus maa ostu-müügileping sõlmida kolme kuu jooksul käesoleva seaduse jõustumisest arvates. Erastamise õigust omav isik, kes mõjuva põhjuseta ei sõlmi maa ostu-müügilepingut nimetatud tähtaja jooksul, kaotab maa erastamise õiguse.

§ 22. Maa ostueesõigusega erastamise õigust omaval isikul, kes ei ole sõlminud maa ostu-müügilepingut, on õigus maa ostu-müügileping sõlmida seitsme kuu jooksul käesoleva seaduse jõustumisest arvates. Erastamise õigust omav isik, kes mõjuva põhjuseta ei sõlmi maa ostu-müügilepingut nimetatud tähtaja jooksul, kaotab maa erastamise õiguse. Sellisel juhul jäetakse ehitise teenindamiseks vajalik maa riigi omandisse ja ehitise omaniku kasuks seatakse hoonestusõigus Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras.

§ 23. Maareformi seaduse §-s 23<sup>1</sup> sätestatud vaba põllumajandusmaa kasutusvaldusesse andmine viiakse lõpule senikehtinud alustel ja korras, kui kohaliku omavalitsuse volikogu on maa kasutusvaldusesse saajate nimekirja kinnitanud enne 2003. aasta 1. jaanuari. Eelmises lauses nimetatud korras viiakse lõpule ka nende vabade põllumajandusmaade kasutusvaldusesse andmise menetlus, mille kasutusvaldusesse saajate nimekiri on vallavolikogu otsusega kinnitatud enne 2003. aasta 1. jaanuari, kuid vastav otsus on kohtu poolt seadusevastaseks või tühiseks tunnistatud.

§ 24. Vabariigi Valitsus võib kehtestada maareformi seaduse § 31 lõikes 2 nimetatud maa ajutiseks kasutamiseks andmise ning kasutusse andmise seotud kulude kandmise korra.

§ 25. Käesoleva seaduse jõustumise hetkeks Vabariigi Valitsusele esitatud maa munitsipaalomandisse andmise taotlused lahendatakse seni kehtinud alustel ja korras.

§ 26. Kui pärand on avanenud enne käesoleva seaduse jõustumist ja nõudeõigust pärima õigustatud isik või nõudeõiguse pärinud isik ei ole õigusvastaselt võõrandatud maa asukohajärgsele kohalikule omavalitsusele esitanud pärimisõiguse tunnistust nõudeõiguse pärimise kohta, peab ta selle esitama üheksa kuu jooksul käesoleva seaduse jõustumisest arvates. Kui pärimisõiguse tunnistust nimetatud tähtaja jooksul ei esitata, tagastamise menetlus lõpetatakse ning kompenseerimise menetlust ei alustata.

§ 27. Maareformi seaduse § 25 lõiget 4 ei kohaldata enne käesoleva seaduse jõustumist munitsipaalomandisse antud maa võõrandamise, kasutusvaldusesse andmise või hoonestusõigusega koormamise korral.