

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

Riigikogu  
seadus  
terviktekst  
01.09.2010  
31.12.2010

## Maareformi seadus

Vastu võetud 17.10.1991  
RT 1991, 34, 426  
jõustumine 01.11.1991

### Muudetud järgmiste aktidega

Vastuvõtmine	Avaldamine	Jõustumine
12.03.1992	RT 1992, 10, 145	12.03.1992
15.04.1993	RT I 1993, 20, 354	28.04.1993
27.10.1993	RT I 1993, 72, 1021	01.12.1993
07.12.1993	RT I 1993, 79, 1182	29.12.1993
09.02.1994	RT I 1994, 13, 231	05.03.1994
28.06.1994	RT I 1994, 51, 859	25.07.1994
09.11.1994	RT I 1994, 86, 1488	01.01.1995
14.12.1994	RT I 1994, 94, 1609	29.12.1994
terviktekst RT paberandjal	RT I 1995, 10, 113	
30.04.1996	<a href="#">RT I 1996, 36, 738</a>	07.06.1996
terviktekst RT paberandjal	RT I 1996, 41, 796	
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 1. 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 1.06.2001
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 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	<a href="#">RT I 2006, 30, 232</a>	01.01.2007
19.06.2008	<a href="#">RT I 2008, 34, 211</a>	01.08.2008
25.02.2009	<a href="#">RT I 2009, 18, 107</a>	28.03.2009
14.05.2009	<a href="#">RT I 2009, 26, 162</a>	06.06.2009
11.11.2009	<a href="#">RT I 2009, 57, 381</a>	01.01.2010
09.12.2009	<a href="#">RT I 2009, 61, 404</a>	17.12.2009
22.04.2010	<a href="#">RT I 2010, 22, 108</a>	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	<a href="#">RT I 2010, 38, 231</a>	01.07.2010
10.06.2010	<a href="#">RT I 2010, 41, 242</a>	01.09.2010

## 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 kokkuleppes 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, 9, 10 ja 13 või antakse munitsipaalomandisse vastavalt käesoleva seaduse § 28 1. lõike punktidele 1, 3 ja 4;
- 5) [kehtetu]

(3) Hoone või rajatis käesoleva seaduse tähenduses on maapinnaga püsivalt ühendatud ehitise ehitusseaduse tähenduses, samuti lõpetamata ehitise ja ehitise püstitamiseks seaduslikus korras väljaantud ehitisluba. 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 muinsuskaitsealuses sätestatud alustel ja korras tunnistatud kultuurimälestisteks.

(3<sup>1</sup>) Teed ning tehnovõrgud ja -rajatised, mis võimaldavad tagastatava maa otstarbekohast kasutamist, ei ole rajatised käesoleva seaduse tähenduses. Samuti ei käsitata ehitisena ajutisi hooned või rajatise ning lagunenuid ja kasutusest väljalangenud ümbrust või maastikupilti tunduvalt kahjustavaid ehitiseid. Viimati nimetatud ehitised teeb omanik korda või kõrvaldab kohaliku omavalitsuse määratud tähtpäevaks. Tähtaeg ei või olla lühem kui üks aasta. Tähtpäevaks korrastamata või kõrvaldamata ehitised sundvõõrandatakse kinnisasja sundvõõrandamise seaduse § 3 1. lõike punktis 8 sätestatu alusel. Kui kohalik omavalitsus määrab käesoleva lõike teises lauses nimetatud ehitise omanikule ehitise kordategemiseks tähtpäeva, määratakse ehitisele teenindamiseks vajalik maa, mida ehitise omanikul on õigus erastada pärast ehitise korrastamist.

(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 ehitusseaduse tähenduses hoonele sätestatud tunnustele. Lõpetamata ehitise vastavus käesolevas lõikes sätestatud elamu tunnustele määratakse ehitise ehitusprojekti alusel. Lõpetamata elamut, mis ei vasta ehitusseaduse tähenduses hoonele sätestatud tunnustele, ja enne 2003. aasta 1. jaanuari elamu püstitamiseks seaduslikus korras väljaantud ehitisluba käsitletakse käesolevas seaduses muu ehitisena.

(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 ekspluateerimise 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. Munitsipaalomandisse antava maa suurus ja piirid kooskõlastatakse maavanema või tema volitatud esindajaga.

(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 õigusvastaselt 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 kinnistamisvalduse alusel kantakse kinnistusraamatusse märge 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 märge 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, maa-asulate planeerimise ja hoonestamise projektid ning muud planeerimisprojektid, mida ei ole kehtetuks tunnistatud. Nimetatud planeeringute puudumise korral määrab tiheasustusega alad kohaliku omavalitsuse volikogu ettepanekul maavanem.

(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. Eluasemekohta 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 maavanem.

## § 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 ehitise 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 aiamaa 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)–(6) [Kehtetud]

(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 ehitise 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 ehitise 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 subjektil, 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 ehitise 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. [Kehtetu]

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

(1) Kui tagastataval maal asuv 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 maavanem või tema volitatud isik.

(1<sup>2</sup>) Kui tagastataval maal asuv 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. Juhul kui ehitise omanikust õigustatud subjekti nõudeõiguse osale vastab vähem maad kui ehitise teenindamiseks vajalik, on tal õigus omandada ehitise teenindamiseks vajalikku maad nõudeõiguse osa ületavas osas maa ostueesõigusega erastamist taotlevate isikutega samadel tingimustel eraldi erastamisavaldust esitamata.

(1<sup>3</sup>) Kui väljaspool linna piire asuv ühe õigustatud subjekti omandis olev ehitis 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.

(2) Kui tagastataval maal asub abikaasade ühisomandis olev ehitis, 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 ehitis või istandus

(1) Ajutine ehitis käesoleva seaduse tähenduses on:

1) enne käesoleva seaduse jõustumist seadusliku maakasutuse alusel püstitatud maaga mittepüsivalt ühendatud ehitis;

2) kehtiva mäeeraldise piires maavara kasutus- või kaevandamisloa alusel püstitatud ehitis.

(1<sup>1</sup>) Ajutise ehitisena käesoleva seaduse tähenduses ei käsitleta lagunenuid 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 ehitis 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 rendileandmise või maa tagastamise nõudeõiguse loovutamises ajutise ehitise või istanduse omanikule, ehitise või istanduse võõrandamises õigustatud subjektile, ajutise ehitise või istanduse teiseldamises või muul viisil. Kokkulepe sõlmitakse notariaalses vormis ja esitatakse kohalikule omavalitsusele.

(4) Kui õigustatud subjekt ja ajutise ehitise või istanduse omanik määratud tähtjaks kokku ei lepi, siis maa tagastatakse ja jäetakse ajutise ehitise või istanduse omaniku kasutusse kuni tähtjalise maakasutusõiguse või maavara kasutus- või kaevandamisloa tähtaja lõpuni. Tähtjata 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 ja teised õigustatud subjektid taotleavad 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.

(4) Kui õigusvastaselt võõrandatud maa oli kaasomandis, tagastatakse maa kaasomandi osade suhtes õigustatud subjektide kaasomandisse vastavalt nende osadele. Kui mõnda kaasomandi osa ei taotleta tagasi kogu ulatuses, on selle osa nõudeõigusest suuremana tagastamist õigustatud nõudma sama kaasomandi osa 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 taotleavad 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.

(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 järeilmaksu 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 maavanem või tema volitatud isik.  
[RT I 2005, 61, 476- jõust. 27.11.2005]

§ 14<sup>1</sup>. [Kehtetu]

### § 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. Riik soodustab Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras õigustatud subjektide poolt maa tagastamise kulude katmiseks laenu võtmist.

(3) Maa tagastamise korraldamise üle teostab järelevalvet maavanem.

(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.

§ 16–19. [Kehtetud]

### § 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 tunnistatud 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) naaberkiinnistu 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 tunnistatud 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)-(3)

[Kehtetud - 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



## § 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 looduskaitsealade 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 muinsuskaitsealade 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. Käesoleva lõike alusel erandina erastatud maa ei kuulu looduskaitsealade §-s 20 sätestatud alustel riigi poolt omandamisele. Vastav märge kantakse kinnistusraamatusse ja see on kohustuslik ka omandiõiguse üleminekul.

[RT I 2008, 34, 211- jõust. 01.08.2008]

(2) [Kehtetu]

(3) Kui elamus vallasasjana omatava eluruumi või mitteiluruumi juurde ei ole iseseisva kinnistu moodustamine maakorralduse nõuetest või ehitustehnilistest tingimustest tulenevalt võimalik või otstarbekas, on eluruumi või mitteiluruumi 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 ja talle kuuluva ehitise teenindamiseks vajalikku maad. Välismaalane käesoleva seaduse tähenduses on füüsiline isik, kes ei ole Eesti kodanik.

(3) Välismaine juriidiline isik võib erastada talle kuuluva ehitise teenindamiseks vajalikku maad maavanema loal. Seejuures peab välismaise äriühingu filiaal olema kantud Eesti äriregistrisse. Välisriigil ei ole maa ostueesõigusega erastamise õigust.

(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 maavanema luba.](#)

(6) Maavanem 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 maavanem soovib seda anda, peab maavanem esitama taotluse

otsustamiseks Vabariigi Valitsusele. Loa andmine või sellest keeldumine otsustatakse ühe kuu jooksul, arvates selle taotlemisest või taotluse edastamisest Vabariigi Valitsusele.

(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 kohalikule omavalitsusele.

[Lõige 8 jõust. alates 1.05.2004, 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>) Kui eraomandis oleva kinnisasjaga piirneval maal ei ole võimalik moodustada iseseisvalt kasutatavat kinnisasja, on piirnevate kinnisasjade omanikel õigus taotleda selle maa erastamist liitmiseks oma kinnisasjaga. Maa erastamisel käesoleva lõike alusel määratakse erastamishind maa ostueesõigusega erastamisega samadel alustel ning erastamine toimub maavanema loal [Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras](#).

(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, mis on moodustatud detailplaneeringu alusel.

(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 sihtotstarbeta 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 sihtotstarbeta 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)–6) [kehtetud]

[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 rikuta 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 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.

(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 ehitis 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 ehitis 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.

(5) Kui mõni ehitise kaasomanikest on maa tagastamise õigustatud subjekt ja maad taotletakse tagasi, siis tagastatakse ja erastatakse käesoleva paragrahvi 1. lõikes sätestatud ulatuses maa kaasomandisse vastavalt kaasomanike mõttelistele osadele ehitises.

(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 ringpiiri sees asuv suvila või aiamaja omanikule ostueesõigusega erastatav maa võib koosneda mitmest lahustükist.

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

(1) Maa erastamist korraldab maavanem. 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, ülejäänud maade erastamist korraldab maa asukoha järgne maavanem. Kohalik omavalitsus teeb maa erastamisel seaduses ja sellest tulenevates õigusaktides sätestatud erastamise eeltoimingud.

(2) Maavanem võib kokkuleppel kohaliku omavalitsuse volikoguga volitada kohalikkude omavalitsust korraldama riigi nimel maa ostueesõigusega erastamist.

### § 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 sihtotstarbete maa müügihinnaks ning enampakkumisega erastatava maa alghinnaks on maa erastamise avalduse esitamise ajal kehtinud maa maksustamishind. Metsamaa erastamisel lisatakse maa müügihinnale või enampakkumisega erastatava maa alghinnale kasvava metsa maksumus.

(2) Elamu, suvila ja aiamaa krundi või teenindamiseks vajaliku maa, sealhulgas elamu, suvila ja aiamaa püstitamiseks antud maa või väljaspool linna elamu juurde maa ostueesõigusega erastamisel Eesti alalisele elanikule korrutatakse erastatava maa müügihind kuni 2 ha ulatuses koefitsiendiga 0,5. Üks isik saab sooduskoefitsiendiga erastada maad ühe elamu ja ühe suvila või aiamaa 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 aiamaa krundi või teenindamiseks vajaliku maa, sealhulgas elamu, suvila ja aiamaa püstitamiseks antud maa ning eluruumi juurde kuuluva maa mõttelise osa eest, ning põllumajandus-, metsa-, sihtotstarbete 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 elumumaa 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 järeelmaksu. 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 taastriigistamise 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 enampakkumisega 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 moodustamist vastavalt käesoleva seaduse §-le 22<sup>4</sup>.

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

- 1) kuni 5 aastat, kui maa müügihind on 25 000 kuni 300 000 krooni;
- 2) kuni 10 aastat, kui maa müügihind on 300 001 kuni 5 000 000 krooni;
- 3) kuni 15 aastat, kui maa müügihind on üle 5 000 000 krooni;
- 4) käesoleva paragrahvi 4. lõikes sätestatud maa erastamisel kuni 50 aastat arvestusega, et tasumisele kuuluv summa intresse arvestamata ei oleks väiksem kui 2000 krooni aastas.

(8) Vähemalt 10 protsenti ostuhinnast tasutakse enne müügilepingu sõlmimist. Võla tasumine tagatakse hüpoteegiga. Järeelmaksu 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 müügihinda võib vähendada või väljaostuvõlga kustutada maaomaniku või maa erastaja iga pärast 1996. aasta 7. juunit sündinud lapse kohta kuni 25 000 krooni ulatuses, sõltumata ostu-müügilepingu sõlmimise ajast. Kui müügihinna tasumata osa on väiksem kui 25 000 krooni või müügihind on täielikult tasutud (ka ettemaksuna), on eelmises lauses nimetatud isikul õigus nõuda enammakstud summa tagastamist, sõltumata maa ostu-müügilepingu sõlmimise ajast. [Käesolevas lõikes sätestatud soodustuste rakendamise korra kehtestab Vabariigi Valitsus](#) .

(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 müügihinda vähendada või väljaostuvõlga kustutada kuni 25 000 krooni ulatuses. Enne 1997. aasta 30. novembrit sõlmitud maa ostu-müügilepingute korral võib müügihinda 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 müügihinda 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 25 000 krooni või müügihind on täielikult tasutud (ka ettemaksuna), on käesolevas lõikes nimetatud isikul õigus nõuda enammakstud summa tagastamist. [Käesolevas lõikes sätestatud soodustuste rakendamise korra kehtestab Vabariigi Valitsus](#) .

(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. ja 10. lõikes nimetatud enammakstud summa tagastatakse erastamisväärtpaberites. Avaldus enammakstud summa tagastamiseks erastamisväärtpaberites esitatakse erastamise korraldajale hiljemalt 2006. aasta 1. oktoobriks. Pärast erastamisväärtpaberite kasutamise tähtaja lõppu tagastatakse enammakstud summa rahas.  
[RT I 2006, 7, 40- jõust. 04.02.2006]

#### § 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 kohalikule 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 suuruses. 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 üleminekul.

(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 katastriõigustajal katastriüksuse moodustada plaani- ja kaardimaterjali alusel juhul, kui erastatav maa piirneb üksnes riigi maakatastris registreeritud, mõõdistamise teel (välja arvatud aerofotodeeetilise mõõdistamisviisi) moodustatud katastriüksustega.

(1<sup>1</sup>) Kui maa ostueesõigusega erastamise õigust omav isik on saanud selleks pädevalt isikult Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras koostatud 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 kirjalikult 10 päeva jooksul kohalikku omavalitsust tellimuse esitamisest. 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. 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 teostamiseks nimetatud tähtaja jooksul, kaotab ta maa erastamise õiguse.

(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) Ostueesõigusega erastamise avalduse kohta tehakse otsus kolme kuu jooksul, arvates avalduse esitamisest.

(4) Erastamise korraldaja, kuulunud 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 1000 krooni, 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.

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

3) ostja kohustus tasuda erastamise korraldaja eriarvele rahas kolmekordne seadusliku müügihinna ning ostu-müügilepingus 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 20 000 krooni suurune leppetrahv käesoleva lõike punktis 4 nimetatud kohustuste mittekohase täitmise eest;

6)–7) [Kehtetud]

(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 maa erastamise korraldaja või tema poolt volitatud isik. 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.

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

§ 23<sup>1</sup>. [Kehtetu]

§ 23<sup>2</sup>. [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 maavanemale. Kasutusvaldusesse antava vaba põllumajandusmaa plaani ja maatükkide registreerimislehe avalik väljapanek toimub pärast asjakohase loa saamist maavanemalt. Teade plaani 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]

(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 tähitud 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 taotlejal 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 maavanemale. Vallavolikogu poolt kinnitatavasse nimekirja ei kanta isikuid, kes ei vasta käesolevas seaduses sätestatud nõuetele.

(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.  
[RT I 2009, 61, 404- jõust. 17.12.2009]

(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 maavanem 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 maavanem ei nõustu vallavolikogu ettepanekuga või leiab, et kohaliku omavalitsuse otsus ei ole õiguspärane, saadab ta ettepaneku volikogule tagasi uueks arutamiseks.  
[RT I 2009, 18, 107- jõust. 28.03.2009]

(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)–(8)  
[Kehtetud – 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 maatügid. 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 tähtitud 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 naaberkiinnistu 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 märked kantakse kinnistusraamatusse ja need on kohustuslikud ka omandiõiguse üleminekul.

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

§ 24. [Kehtetu]

## 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) Kohalik omavalitsus võib munitsipaalomandisse antud sotsiaalmaa sihtotstarbega maa sihtotstarvet muuta, nimetatud maad võõrandada, kasutusvalduse või hoonestusõigusega koormata maavanema otsusega saadud maa korral üksnes keskkonnaministri loal ning Vabariigi Valitsuse otsusega saadud maa korral üksnes Vabariigi Valitsuse loal. Luba antakse kohaliku omavalitsuse motiveeritud taotluse alusel.

(4) Munitsipaalomandisse antud maa, välja arvatud käesoleva seaduse § 28 lõike 1 punktis 1 nimetatud maa võõrandamisest, kasutusvaldusse andmisest või hoonestusõigusega koormamisest laekunud rahast, maa tasuta või alla harilikku väärtuse võõrandamisel aga maa harilikust väärtusest võõrandamishetkel, millest on maha arvatud võõrandatud või kasutusvalduse või hoonestusõigusega koormatud maa parendamiseks, sealhulgas detailplaneeringu koostamiseks, kohaliku omavalitsuse üksuse tehtud põhjendatud kulud, kannab kohaliku omavalitsuse üksus 65 protsenti kolme kuu jooksul laekumise päevale järgnevast päevast arvates üle

riigieelarvesse kooskõlas riigieelarve seaduse § 32 lõike 1 alusel kehtestatud riigieelarve kassalise teenindamise eeskirjaga. Käesolevas lõikes sätestatud kohustus kehtib 10 aastat maa munitsipaalomandisse andmisest arvates. [RT I 2009, 57, 381 - jõust. 01.01.2010]

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

(6) Maa munitsipaalomandisse andmise otsustajad määrab ja maa munitsipaalomandisse andmise korra ning munitsipaalmaa võõrandamisest, kasutusvaldusesse andmisest ja hoonestusõigusega koormamisest riigieelarvesse laekunud raha kasutamise korra kehtestab Vabariigi Valitsus. [RT I 2005, 61, 476 - jõust. 27.11.2005]

§ 26–27. [Kehtetud]

## § 28. Munitsipaalomandisse antav maa

(1) Munitsipaalomandisse antakse:

- 1) munitsipaalomandisse jäävate hoonete ja rajatiste alune ning neid teenindav maa;
- 2) [kehtetu]
- 3) munitsipaalomandisse jäävate veekogude alune maa;
- 4) sotsiaalmaa;
- 5) osatühingu, mille ainus osa kuulub kohalikule omavalitsusele, või aktsiaseltsi, mille kõik aktsiad kuuluvad kohalikule omavalitsusele, põllumajandusmaa ja kohaliku omavalitsuse hallatava asutuse ülesannete täitmiseks vajalik põllumajandusmaa;
- 6) [kehtetu]
- 7) 1940. aasta 16. juuni seisuga kohaliku omavalitsusüksuse omandis olnud ja käesoleval ajal munitsipaliseerimist taotleva kohaliku omavalitsuse haldusterritooriumil asuv maa, välja arvatud maa, mis kuulub riigi omandisse jätmisele vastavalt käesoleva seaduse §-le 31 või mis kuulub ostueesõigusega erastamisele vastavalt käesoleva seaduse §-dele 7, 8, 9 või 10 või mis kuulub omandisse andmisele endise kruntrendimaa (obrokimaa) omandisse andmise ja kompenseerimise seaduse alusel;
- 8) 1940. aasta 16. juuni seisuga külakogukonna omandis olnud ühismaa, välja arvatud maa, mis kuulub tagastamisele või ostueesõigusega erastamisele käesoleva seaduse §-des 6 kuni 10 sätestatud ulatuses.

(2) Munitsipaalomandisse võib anda ka käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud maad, mis on vajalik kohaliku omavalitsusüksuse ülesannete täitmiseks ja arenguks.

# 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. [Kehtetu]

## § 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 kaitserežiim 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) üleriigilise tähtsusega maardlate maa olemasoleva mäeeraldise piirides, välja arvatud kehtestatud korras rekultiveeritud maa, mille tagastamist taotletakse;
- 10) teise isiku ehitise teenindamiseks vajalik maa, millele seatakse hoonestusõigus;
- 11) [kehtetu]
- 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.

(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**

### **[Kehtetu]**

§ 31<sup>1</sup>. [Kehtetu]

## **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.

§ 33–34. [Kehtetud]

### **§ 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 aerofotogeodeetiline mõõdistamisviis) 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 100 krooni. [RT I 2009, 18, 107- jõust. 28.03.2009]

(5) Kasutusvalduse seadmist korraldab maavanem Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras. Kohalik omavalitsus 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. Maavanem võib kokkuleppel kohaliku omavalitsuse volikoguga volitada kohalikku omavalitsust korraldama riigi nimel kasutusvalduse seadmist riigi omandisse jäetud ja kinnistusraamatusse kantud maale. Kasutusvalduse seadmise lepingu sõlmib maavanem või tema poolt volitatud maavalitsuse ametnik. [RT I 2009, 18, 107- jõust. 28.03.2009]

(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 maksmisega 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 20 000 krooni suurune leppetrahv käesoleva lõike punktides 1, 5, 6 või 7 nimetatud kohustuste mittekohase täitmise eest.

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

(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 maavanem kasutusvalduse lepingu, nõudes, lisaks käesoleva paragrahvi 5<sup>1</sup>. lõike punktis 8 sätestatud leppetrahvile, vajaduse korral kasutusvaldajalt sisse tekitatud kahju. [RT I 2005, 61, 476- jõust. 27.11.2005]

§ 35. [Kehtetu]

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

Ehitise omaniku kasuks, kes ei soovi või kellel ei ole õigust maad omandada, võib riigimaale seada hoonestusõiguse [Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras](#).

### § 36. Senise maakasutuse lõppemine

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

(2)–(3) [Kehtetud]

§ 37. [Kehtetu]

## 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.

(2) Maareformi läbiviimisel on Maa-ametil õigus:

- 1) kontrollida riigiasutuse või kohaliku omavalitsuse organi tegevust maareformi läbiviimisel;
- 2) nõuda riigiasutuselt või kohaliku omavalitsuse organilt infot ja aruandeid maareformi läbiviimise kohta;
- 3) teha riigiasutusele või kohaliku omavalitsuse organile kohustuslikke ettekirjutusi maareformi läbiviimise küsimuses;
- 4) anda selgitusi maareformiga seotud õigusakti rakendamisel;

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

6) kui kohalik omavalitsus ei täida tähtaegselt seadusel põhinevaid ettekirjutusi, anda kooskõlastatult maavanemaga maareformi seadusega kohaliku omavalitsuse pädevusse antud toimingute teostamise õigus üle maavalitsusele.

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

(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.

§ 39. [Kehtetu]

## IX. osa RAKENDUSSÄTTED

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

### § 40. Maa erastamise lõpptähtajad

(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 maavanema otsuse alusel ning Vabariigi Valitsuse poolt kehtestatud korras ja tingimustel hoonestusõigus. Avaldusi maa erastamiseks käesoleva seaduse § 22 lõike 1<sup>2</sup> alusel võetakse vastu 2006. aasta 1. juunini.

(2) Avaldusi maa piiratud või avaliku enampakkumisega erastamisel osalemiseks võetakse vastu 2003. aasta 31. detsembrini. Pärast nimetatud kuupäeva võetakse avaldus 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]

### § 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 maavanema avalduse alusel.

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

#### **§ 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 taotlusel 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]