

Turismiseaduse muudatuste väljatöötamiskavatsus

Lühiajalised üüriteenus

Majanduskomisjon
20.07.2026



MAJANDUS- JA
KOMMUNIKATSIOONI-
MINISTEERIUM

Mis on VTK eesmärk?

- **Korrastada lühiajalise üüri turgu** (korterite ja majade lühiajaline üürimine ajutiseks majutuseks) - **tagamaks aus konkurents ja õigusselgus kohalduvatest nõuetest:**
 - ✓ luua TurS-is selgus, kas lühiajaline üür on majutusteenus või tavaline üürimine ja mis reeglid kehtivad,
 - ✓ lihtsustada ettevõtluskeskkonda kõigile teenusepakkujatele, st ka teiste majutusteenuse osutajate jaoks
 - ✓ parandada ülevaadet turust, et otsuseid ja järelevalvet saaks teha tõenduspõhiselt
- **Püüame vältida:** uut bürokraatiat, piiranguid ja lisanduvat halduskoormust.

Lühiajalise üüri mõjud

Lühiajaline üür loob majanduslikku väärtust, kuid sellega seotud probleemid on valdavalt kohalikud, mitte üleriigilised

Positiivne

- ✓ Toob turismi- ja piirkonnamajandusse lisatulu (välisturistide panus majandusse 170 mln eurot aastas) ning laiendab majutusvõimalusi.
- ✓ Suurendab konkurentsi ja aitab kasutada olemasolevat elamufondi paindlikumalt.
- ✓ Pakub täiendavat tuluallikat kodumajapidamistele ja kinnisvaraomanikele.

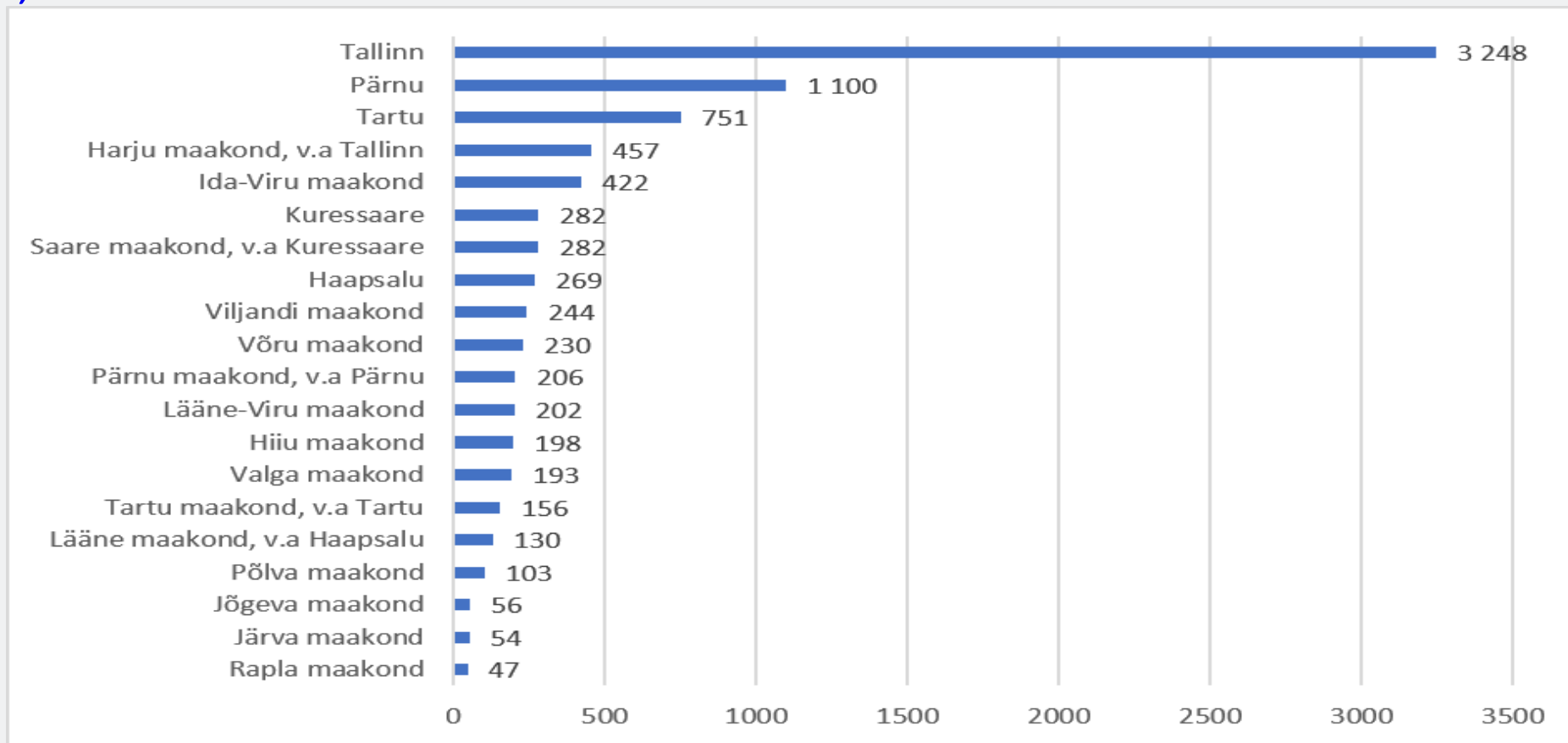
Väljakutsed

- ✓ Mõnes piirkonnas võivad tekkida naabritele häiringud (müra, prügi, parkimine jm).
- ✓ Mõju on ebaühtlane ning koondub peamiselt suurematesse turismikeskustesse.
- ✓ Piiratud juhtudel võib mõjutada kohaliku elukeskkonna iseloomu ja eluasemekasutust.

Eesti lühiajalise üüri turg – põhinäitajad 2025

- **Lühiajaline üür on oluline osa Eesti majutusturust.** 104 mln € müügi mahtu ja 1,9 mln ööbimist aastas.
- **Turg on koondunud Tallinnasse ja suurematele pakkujatele.** Enamik pakkujaid on väikesed, kuid suurem osa tulust tuleb ettevõtetelt.
- **Paljude jaoks on see lisategevus, mitte põhitöö.** Majutuskohiti üüritakse sageli vaid osa aastast.
- **Lühiajaline üür toimub peamiselt tavapärastes kodudes.** Teenust pakutakse eelkõige korterites ja majades.
- **Turul on ligi 10 000 aktiivset majutuskohhta.** Valik on lai ja katab kogu Eesti, enim on pakkumisi Tallinnas. Domineerivad väikesed 1 magamistoaga (1- ja 2-toalised) korterid

Lühiajalise üüri majutuskohdade pakkumine on tugevalt koondunud üksikutesse linnadesse (2025), nende osakaal tavaeluruumidest on 0,2-3,8%



Punkt 1: majutusteenuse mõiste muutmine

- Lühiajalist üürimist eraldi ei reguleeri/defineeri
- Täiendame tänast majutusteenuse üldmõistet, mis hõlmab ka lühiajalist üürimist

Majutusteenus on ajutise majutuse teenus:

- ✓ *tasu eest osutatav,*
- ✓ *osutatakse püsivalt või korduvalt*
- ✓ *pakutakse aktiivselt või tehakse kättesaadavaks avalikusele, sh platvormil*
- ✓ *lühiajaline kasutus (ühe viibimise kestus kuni 3 kuud)*

Alternatiivid (tululävend, päevalävend, majutuskohtade arv ühe pakkuja kohta, ettevõtlusvorm jm) – manipulatsioonirisk

Tagasisidet ootame: Kas pakutud mõiste annab piisava selguse? Kui ei, siis mis vajab täpsustamist?

Mõju

- **Kõigile teenuseosutajatele sarnased baasnõuded**
- **Mõju on eelkõige neile, kes ei tegutse üheski ettevõtlusvormis :**
 - ✓ 5500 teenuseosutajast suurem osa tegutseb juba niigi kutse- või majandustegevuses (on asutanud ettevõtte) nt külaliskorteri, kodumajutuse või puhkemajana
 - ✓ **Potentsiaalne mõju turul tegutsetavatele eraisikutele – ca 2000**
- Muudatuse tulemusel on selge, et peavad täitma reegleid:
 - ✓ täiendavad tuleohutuse nõuded (tuleohutuse meelespea), mis sõltuvad ehitise tüübist/kasutajate arvust;
 - ✓ osadel juhtudel võib kaasneda vajadus kasutusotstarvet muuta (erandiks külaliskorter, kodumajutus, kus ei ole vaja);
 - ✓ külaliste kohta andmete kogumise (registreerimise) kohustus (Schengen);
 - ✓ kohustus esitada Statistikaametile andmeid majutustegevuse kohta (vaid neile, kel 5 või rohkem voodikohta)

Punkt 2: ajakohastame loetelu majutamisest, mis ei ole majutusteenus

Uued välistused:

- ✓ sotsiaal- või tervishoiuteenuse osana lahutamatult seotud majutus (nagu varjupaigad, hoolekandeesutused, haiglad jms),
- ✓ majutus laagri- spordi-, huvi- või noorsootöö raames,
- ✓ avaliku võimu kandja poolt korraldatav majutus kriisi, hädaolukorra vms eesmärgil

Juba kehtivad välistused: õpilaste majutamine koolides, oma töötajate majutamine, pikaajaline üürileping, majutamine transpordis (nt laeva kajutis)

Tagasisidet ootame: Kas välistused on põhjendatud, mõni on puudu või vastupidi, liiga laiad?

Punkt 3: lihtsustame ka laiemalt majutusele kehtivaid nõudeid

Lihtsustame majutuse valdkonna nõudeid:

- ✓ kaotada majutusettevõtte üldmõiste
- ✓ lihtsustame kehtivaid majutusnõudeid, nt kaotame majutusettevõtete liigitused ja liigipõhise kontrollimise – väheneb järelevalve ja nõuete täitmisega seotud koormus

Mõju: ettevõtluses tegutsejate jaoks nõuded lihtsustuvad ja väheneb kontrollivajadus.

Tagasisidet ootame: Kas toetate neid lihtsustusi? Kas see võib tekitada mõnes valdkonnas õigusliku lünga?

Punkt 4: turust paremate andmete kättesaadavaks tegemine seireks ja kohaliku tasandi küsimused

Andmed turu kohta on olemas, kuid neid on kohati keeruline leida, need ei ole ühtlased ja esineb kattuvusi, samuti ei saa neid alati kiiresti kätte.

Oleme andmetele ligipääsu juba lihtsustanud:

- ✓ alates 2026 avaldame põhjalikke ülevaateid Eurostati ja MTA platvormide turuandmetest ja tellime Statistikaametilt täpsemaid ülevaateid regioonide ja suuremate linnade tasemel
- ✓ lisandumas järelevalvet toetav meede: MTA (platvormi)andmete jagamine teistele järelevalveasutustele (maksukorralduse seaduse muudatus)
- ✓ teised asutused (KOV, Päästeamet, PPA, TTJA) saavad sihistatud järelevalveks küsida infot ka otse platvormilt

Kas kohalikel omavalitsustel on piisavad võimalused üksikute probleemkohtade lahendamiseks?

- **Mõju** (müra, prügi, parkimise probleemid, muud elukeskkonna mõjutused) **on kohalik**, mitte üleriigiline. Suurem osa elukeskkonna muredest on koondunud Tallinnasse ja Pärnusse
- **Üleriigilised kohustused ei pruugi olla proportsionaalsed** ega sobi kõikidele piirkondadele
 - ✓ Seetõttu VTK ei näe ette üldist registreerimiskohustust, mis kasvataks märkimisväärselt ettevõtjate, KOV-de ja riigi halduskoormust. Seda vajadust ei näinud ka uuring. Registreerimiskohustuse ja sellega seonduva EL nõuete täitmise kulu riigile oleks 2-4 mln eurot ühekordsel väljaehitamisel, lisanduksid iga-aastased püsikulud ja KOV-dele ka täiendav järelevalvekohustus ja tööjõukulud ca 1,4 mln eurot aastas
- KOV-id on seni soovinud võimalust vajadusel sekkuda, mitte uusi lausalisi kohustusi. Küsimus on, kas KOV-idel on piisavad võimalused probleemsete juhtumite lahendamiseks.

Tagasisidet ootame: Kas KOV-idel on vaja täiendavaid õigusi, andmeid või muid tööriistu kohalike probleemide lahendamiseks? Kui jah, siis milliseid?

Mis edasi?

- ✓ Väljatöötamiskavatsusele esitatud tagasiside analüüs, vajadusel täiendavad arutelud osapooltega – sügisel
- ✓ Turismiseaduse muudatuse eelnõu kooskõlastamisele esitamise aeg – 2026 lõpp
- ✓ Muudatuste eeldatav jõustumise aeg: 2027 – 2028

Tänan!