

SELETUSKIRI

Vabariigi Valitsuse korralduse eelnõule „Raha eraldamine Vabariigi Valitsuse omandireformi reservfondist“

1. Sissejuhatus

Käesoleva korraldusega eraldatakse Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi taotlusel Vabariigi Valitsuse omandireformi reservfondi vahenditest Maa-ametile (alates 2025. aasta 1. jaanuarist Maa- ja Ruumiamet Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi valitsemisalas¹) tagastamatu toetusena **1 381 000 eurot** (ilma käibemaksuta) eurot maareformi tegevuste rahastamiseks ja ettevõtluse arendamiseks vajaliku keskkonna ja tingimuste loomiseks. Eraldatavast toetusest kasutatakse 417 024 eurot maareformi läbiviimiseks (seletuskirja punkt 2) ja 963 976 eurot maareformi järelmõjudega seotud tegevusteks (seletuskirja punkt 3).

Erastamisest laekuva raha kasutamise seaduse § 7 lõike 1 kohaselt kasutatakse Vabariigi Valitsuse omandireformi reservfondi laekuvat raha vara tagastamise, kompenseerimise ja erastamise korraldamise ning muude maa- ja omandireformi läbiviimisega seotud kulude katteks. Vabariigi Valitsuse 27.08.1996. a määrusega nr 221 kinnitatud (edaspidi kord) “Vabariigi Valitsuse omandireformi reservfondist raha eraldamise ja kasutamise korra” punkti 3 alapunkti 7 alusel võib omandireformi reservfondist vahendeid eraldada maa tagastamise ja erastamise ning muude maareformi läbiviimisega seotud kulude katteks. Korra punkti 3 alapunkti 16 alusel võib omandireformi reservfondist vahendeid eraldada ka ettevõtluse arendamiseks ja selleks vajaliku keskkonna ja tingimuste loomiseks.

Korraldus jõustub 2025. aasta 1. jaanuaril. Maa-amet korraldatakse ümber Maa- ja Ruumiametiks alates 2025. aasta 1. jaanuarist ja kuna vajadust täiendavate vahendite järele ei ole enne 2025. aastat, on otstarbekas eelarvetechniliste probleemide vältimiseks raha eraldada otse Maa- ja Ruumiametile.

2. Maareformi seis

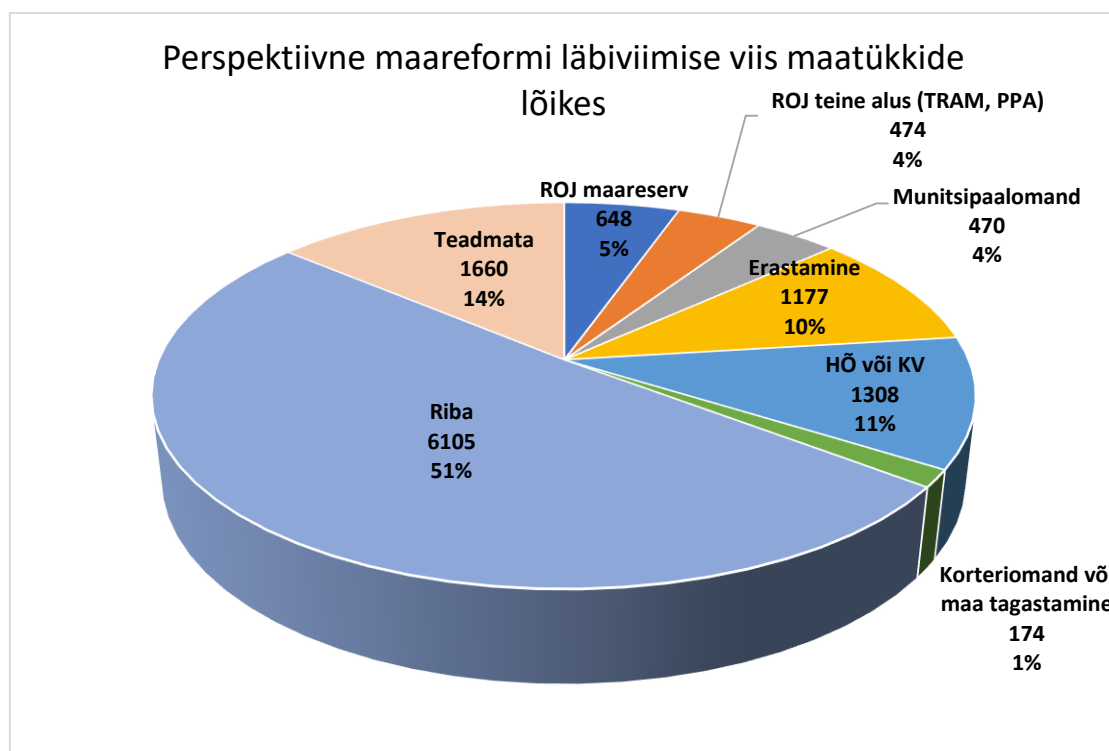
Kõikides valdades ja linnades on maareform lõpusirgel, kuid siiski on Eesti Vabariigis kokku veel ligikaudu 12 016 maaüksust, mille osas on vaja maareformi toiminguid teha. Eesti maismaa pindalast moodustab see ligikaudu 0,18%. Maa-ameti ja KOVide koostöös koguti 2019. ja 2020. aastal Maa-ameti reformimata maade kaardirakendusse maareformi läbiviimiseks hulgaliselt erinevaid andmeid. Maaüksused piiritleti ja vastavalt olemasolevatele andmetele püüti iga maaüksuse kohta märkida eeldatav maareformi liik. Ligikaudu 6% algselt moodustatud reformimata maatüki kohta olid andmed niivõrd puudulikud või vastuolulised, et maareformi eeldatavat liiki ei olnud võimalik määrata.

¹ Vabariigi Valitsuse seaduse muutmise ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seadus (Maa-ameti ümberkorraldamine Maa- ja Ruumiametiks) [505 SE](#) võeti Riigikogus vastu 19. novembril 2024 ja on edastatud Vabariigi Presidendile välja kuulutamiseks.

Reformimata maadest on kaardimaterjalil nn masskandega moodustatud aastatel 2019–2024 kokku 29 122 esialgset katastriüksust. Ajavahemikul 01.01.2020 – 31.08.2024 on maareformi lõpp-otsused vastu võetud 16 524 katastriüksuse osas. Sealhulgas on lisaks Maa-ameti, keskkonnaministri ja regionaalministri otsusega reformitud maadele ligikaudu 1400 katastriüksust reformitud siseministri ja kaitseministri otsustega ning Transpordiameti vajadusteks vastava valdkonna eest vastutava ministri otsusega. Valla- või linnavalitsuste otsuste alusel on omandiõigus tekkinud vähemalt 110 maa tagastamise või korteriomandi seadmise menetluses.

Seisuga 14.08.2024 on teada 12 016 maaüksust, mille osas on veel vaja läbi viia maareformi toimingud. Nende maade koosseisus on valdavalt nn masskandega moodustatud katastriüksused, aga lisaks ka 530 katastriüksust, mis on moodustatud enne reformimata maast masskannete tegemist, kuid ei ole jõudnud kinnistamiseni. Koostöös kohalike omavalitsustega tuleb välja selgitada nende menetluste peatumise põhjused ja teha vajalikud maareformi toimingud. Lisaks on teada 506 maaüksust, mille osas on vaja veel teha mõned toimingud enne maakatastrisse kandmist ja maareformiga alustamist.

Joonis 1. Reformimata maa jaotus eeldatava maareformi liigi alusel 14. augusti 2024 seisuga.



Menetluste arv ja liigid võivad muutuda seoses iga üksiku menetluse käigus ilmnevate asjaoludega, erinevate isikute õiguste selgumise ning maaüksuste lõplike piiride määramisega. Praegu veel reformimata maaüksustest ligi 1500-l on esialgne maareformi liik juba muutunud. Mitmed riigi omandisse jäetavaks märgitud maaüksused tuleb tegelikult anda munitsipaalomandisse ja vastupidi. Ehitistega maadest suure osa kohta puuduvad andmed ehitise seisukorra, rajamise õigusliku aluse, esitatud taotluste jms kohta. Seega ei saa nende maade puhul kindlalt väita, et maareform viiakse läbi maal asuva ehitise omaniku kasuks. Lisaks on reformimata maade hulgas ligikaudu 14% niisuguseid maid, mille kohta isegi

esialgne maareformi läbiviimise viis ei ole teada. Enamasti ei ole nendel maadel maareformi toimingutega alustatud. Iseseisva kasutusvõimaluseta maaüksuste ehk ribade hulgas on nii eraomandis olevate maadega piirnevaid kui ka selliseid, mis on vaja liita riigi või omavalitsuse maaga.

Reformimata maaüksuste arv on pidevas muutumises, enne maareformi toiminguid võib ilmnedu vajadus maaüksusi jagada, vahel ka liita, vastavalt sellele, millised asjaolud konkreetsete menetlustoimingute käigus selguvad.

Reformimata maad jagunevad omavalitsuste lõikes väga erinevalt. Nii on 17 vallas või linnas reformimata vaid 1–50 maaüksust (kokku 415 maaüksust), sh Loksa linnas 3, Keila linnas 13 ja Luunja vallas 13. Samas on 7 omavalitsust, kus on reformimata üle 300 maaüksuse (kokku 3166), sh Kohtla-Järve linnas 842, Tallinnas 522, Narva-Jõesuu linnas 466 ja Võru vallas 400.

2.1. Maa-ameti toimingud maareformi läbiviimisel

Peaaegu kõikides maareformi menetlustes (v.a maa tagastamine, korteriomandi seadmine ja osa maa riigi omandisse jätmise menetlusi) teeb maareformi lõpp-otsuse Maa-amet. Kõikides menetlustes tuleb valla- või linnavalitsusel teha omapoolsed maareformi eeltoimingud ja võtta vastu otsused. Sageli takistab maareformi läbiviimist õigustatud isikute huvi puudus, tegevusetus või soovid, mis ei ole kooskõlas kehtiva õigusega. Seega on maareformi edukus lisaks Maa-ameti võimalustele otseselt sõltuv ka eraõiguslike isikute tegevusest või tegevusetusest ja iga KOVi võimekusest maareformi eeltoimingute tegemisel.

☐ Maa-amet on viimastel aastatel seadnud esikohale munitsipaalmaade ja riigimaade vormistamise. 2020. ja 2021.a jooksul anti munitsipaalomandisse kokku 4872 maaüksust ja jäeti riigi omandisse 2492 maaüksust. Järgmise kahe aasta jooksul (2022. ja 2023. a) anti munitsipaalomandisse 1874 ja jäeti riigi omandisse 1900 maaüksust.

Praeguste andmete kohaselt on vajalik munitsipaalomandisse anda veel vähemalt 470 ja riigi omandisse jätta vähemalt 648 maaüksust. Neist kokku umbes 150 menetlust soovib Maa-amet läbi viia 2024. a jooksul. Pooleliolevate riigi- ja munitsipaalmaa menetluste hulgas on 364 menetlust, kus valla- või linnavalitsus ei ole teinud ühtegi maareformi läbiviimiseks vajalikku toimingut ega esitanud vajalikke dokumente. Ülejäänud maaüksustest enamiku puhul on omavalitsusel vaja teha erinevaid toiminguid nagu näiteks samal või piirneval maaüksusel asuva ehitise õigusliku aluse ja omaniku vm maakasutaja väljaselgitamine, ehitise teenindusmaa määramine jne. Enne maareformi lõpp-otsuse tegemist peab Maa-amet vähemalt 153 maaüksuse osas tegema veel muid toiminguid nagu näiteks katastripiiride korrastamine või katastrimõõdistamise tellimine.

Osade maade munitsipaalomandisse andmise vajadus selgub alles edaspidi. Samuti selgub järkjärgult neid maid, mis tuleb jätta riigi omandisse. Näiteks selliseid, kus maa ostueesõigusega erastamise või hoonestusõiguse seadmise menetlus lõpetatakse ehitise nõuetele mittevastava seisukorra või muude põhjuste tõttu ning maareformi läbiviimiseks ei ole muud võimalust kui maa riigi omandisse jätmine või munitsipaalomandisse andmine. Sellest tulenevalt jätkub maade munitsipaalomandisse andmine ja riigi omandisse jätmine 200–300 menetluse kaupa aastas ka 2025. a.

☐ Reformimata maaüksustest ligikaudu 2659 on seotud eraõiguslike isikute huvide või õigustega. Neist 1170 osas on valla- või linnavalitsuselt saadud andmete kohaselt vaja läbi viia maa ostueesõigusega erastamine ja 1307 osas on vaja alkatada või jätkata hoonestusõiguse seadmise menetlust. Maareformi lõpuleviimise täpne viis selgub alles valla- või linnavalitsuse tehtavate eeltoimingute või riigipoolsete toimingute käigus. Enne reformimata maade nn masskannet on moodustatud vähemalt 530 katastriüksust, mis on seni kinnistusraamatusse kandmata. Valdav osa neist on moodustatud maa ostueesõigusega erastamiseks või hoonestusõiguse seadmiseks kuid vastav menetlus on Maa-ametile teadmata põhjustel peatunud.

Maareformi alane kompetents ja riigipoolsed toimingud on koondunud Maa-ametisse (alates 2025. aasta 1. jaanuarist Maa- ja Ruumiamet). Üha enam on Maa-ametil vaja korraldada maareformi alast nõustamist just maa erastamisel ja hoonestusõiguse seadmisel. Valla- ja linnavalitsustes maareformi alaste teadmistega ametnike vähenemine toob Maa-ametile toimingute mahu kasvu nii valla- ja linnavalitsuste ametnikele detailsete selgituste ja nõuannete andmisel kui ka KOV toimingute kontrollimisel. Vabade põllumajandus- ja metsamaade erastamise ning põllumajandusmaale kasutusvalduse seadmise menetlusi on lõpule viimata üksikuid, kuid need on see-eest eriti keerukad.

Eeltoodu põhjal on ilmne, et iga üksiku menetluse läbiviimisele kulub aina enam Maa-ameti (alates 2025. aasta 1. jaanuarist Maa- ja Ruumiamet) tööaega jm ressursse. Siiski kavandab Maa- ja Ruumiamet järgmisel aastal läbi viia 350 eraisikutega seotud maareformi menetlust.

☐ Maareformi käigus kinnisasjade vahele tekkinud iseseisva kasutusvõimaluseta maatükke ehk ribasid piiritleti 2020. a reformimata maade maakatastrisse kandmise ajal ligikaudu 7000. Ajavahemikul 1.jaanuarist 2022. a kuni 31. augustini 2024. a on 1307 nn riba reformitud ehk liidetud piirneva kinnisasjaga ja üle 1100 riba on maakatastrist kustutatud, sest katastriandmete kontrollimisel ja korrastamisel selgus, et tegelikkuses ei ole kinnisasjade vahel reformimata maad.

14. augusti 2024. a seisuga on reformimata ribasid 6105. Iseseisva kasutusvõimaluseta reformimata maaribade arv ei muutu üksnes maareformi toimingute tulemusena, vaid ka seetõttu, et neid liidetakse ja jagatakse ning katastriüksuste andmeid maakatastris korrigeeritakse ja täpsustatakse. Vähemalt 110 juhul on algselt piiritletud riba jagatud reformitoimingute käigus mitmeks osaks ja liidetud erinevate kinnisasjadega.

Kuivõrd iseseisva kasutusvõimaluseta maaribade hulk on suur ning huvi selliste maade omandamiseks on piirkonniti erinev, siis on läbiviidavate menetluste hulka ja mahtusid keeruline prognoosida. Maa-amet (Maa- ja Ruumiamet) kavandab reformimata ribade hulka vähendada 700 võrra aastas. Maa-ameti (Maa- ja Ruumiamet) edukus sõltub ka selle maareformi liigi puhul valla- ja linnavalitsuste võimekusest ja huvist. Eriti oluline on see eraomandis olevate kinnisasjadega piirnevate maade puhul, kus osa menetlusest viib läbi valla- või linnavalitsus ning piirneva kinnisasja omanik ei pruugi olla riba omandamisest huvitatud või ei ole temaga võimalik kontakti saada. Keerukamaks kujunevad ka need menetlused, kus sama maad soovib omandada mitu isikut.

☐ Reformimata maade kaardirakendusse kantud ja KOVidelt saadud andmete kohaselt on reformimata maade hulgas 1660 maaüksust, mille osas on maareformi liik veel välja selgitamata. Maa-ameti hinnangul võib nende hulgas olla nii riigi omandisse jäetavaid maid kui ka ehitise omaniku kasuks reformitavaid või munitsipaalomandisse antavaid maid. Nende

maaüksuste osas ei ole valla- või linnavalitsused enamasti mingeid menetlustoiminguid teinud ja maareformi läbiviimiseks olulised asjaolud vajavad veel KOVi ja Maa-ameti (Maa- ja Ruumiamet) koostöös välja selgitamist. Lisaks võib eeldada, et ka nende maaüksuste hulgas on hulgaliselt niisuguseid, kus tuleb maaüksus jagada mitmeks osaks ja viia läbi mitu maareformi menetlust.

2.2. Maareformi läbiviimise rahastamine omandireformi reservfondist

Vabariigi Valitsus võttis 29. aprillil 2021. a valitsuskabineti nõupidamisel teadmiseks keskkonnaministri esitatud maareformi ülevaate ja hetkeseisu ning ülevaate maareformi järeloomõjudest ja nendega seotud kuludest. Valitsus otsustas, et Keskkonnaministeeriumil tuleb taotleda omandireformi reservfondist (edaspidi ORF) vahendeid maareformi lõpule viimiseks. Keskkonnaministeeriumi esitatud taotluse alusel eraldati Vabariigi Valitsuse 23. detsembri 2021. a korraldusega nr 455 Maa-ametile 2 732 119 eurot maareformi elluviimiseks ning ettevõtluse arendamiseks vajaliku keskkonna ja tingimuste loomiseks. Eraldatud rahast 1,36 miljonit eurot oli ette nähtud aastatel 2022–2024 maareformi läbiviimiseks vajalikeks tööjõukuludeks ja kuni 2024. a lõpuni kasutatakse seda maareformiga tegelevatele teenistujatele töötasu maksmiseks. Teenistujate vähenemisest, lapsehoolduspuhkustest ja haiguslehtedest tekib 2024. a lõpuks eeldatavalt ligikaudu 100 000 – 120 000 euro suurune jääk. Kuna raha on eraldatud tähtajatult, siis on seda võimalik kasutada 2025. aastal maareformi läbiviimiseks vajalike lisaülesannete eest töötasu või asendustasu maksmiseks.

Aastatel 2015 – 2020 on Vabariigi Valitsus Maa-ametile ORF-ist erinevate maareformi toimingute läbiviimiseks vajalike tööjõukulude katmiseks eraldanud tagastamatut toetust kolmel korral:

- 2015. ja 2017. aastal eraldati kokku 950 700 eurot maa riigi omandisse jätmise ja kaardimaterjalil katastriüksuste moodustamise toimingute tegemiseks.
- 2017. aastal eraldati 318 000 eurot maareformialase nõustamise töörühma tööjõukuludeks.
- 2020. aastal eraldati 592 467 eurot riigivara munitsipaliseerimise ja maareformi elluviimisega seotud kulude katteks.

Seni on raha eraldatud kahe või kolme aasta pikkusteks perioodideks ja kuna tegelik kasutamine on olnud prognoositust väiksem, siis on raha kasutamise tähtaega kahel juhul pikendatud. Kahel viimasel korral on raha eraldatud tähtajatult.

ORF-ist maareformiga seotud tööjõukulude katmine on võimaldanud läbi viia hulgaliselt erinevaid riigipoolseid maareformi toiminguid. Eelnimetatud korraldustega ORF-ist eraldatud raha moodustab Maa-ameti maareformi osakonna tööjõukuludest väga olulise osa. ORF-ist kaetavate tööjõukulude osatähtsus on iga-aastaselt kasvanud, arvestades maareformiga seotud tegevuste muudatusi ja lisandunud ülesandeid. ORF-ist saadud lisarahastus on alates 2015. aastast andnud võimaluse maksta teenistujatele avaliku sektori keskmise palga lähedast töötasu ning säilitada Maa-ametis otstarbeka arvu vajalike teadmiste ja oskustega inimesi. Maa-ameti maareformi osakonnas on kokku 37 ameti- ja töökohta. Koos lisarahastusega ORF-ist on osakonna teenistujate keskmine brutopalk 2181 eurot.

Maareformi seaduse § 38 lõike 1 kohaselt viivad maareformi läbi Vabariigi Valitsus Maa-ameti kaudu ja kohalikud omavalitsused maareformi seaduse (edaspidi MaaRS) alusel ning Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras (Vabariigi Valitsuse seaduse muutmise ja sellega seondult teiste seaduste muutmise seaduse (Maa-ameti ümberkorraldamine Maa- ja Ruumiametiks) asendatakse Maa-amet 1. jaanuarist 2025. a Maa- ja Ruumiametiga). MaaRS-ist ja selle

rakendusaktidest tulenevalt on Maa-ametil (Maa- ja Ruumiamet) hulgaliselt ülesandeid maa erastamise korraldajana, riigimaale hoonestusõiguse seadjana, maa kasutusvaldusesse andjana ning maa munitsipaalomandisse andja ja riigi omandisse jätkjana. Sellele lisaks tuleb Maa-ametil (Maa- ja Ruumiamet) läbi viia iseseisva kasutusvõimaluseta maa kinnisasjaga liitmise riigipoolsed toimingud, kontrollida riigiasutuse või kohaliku omavalitsuse organi tegevust maareformi läbiviimisel ja anda selgitusi maareformiga seotud õigusakti rakendamisel.

Selleks, et lahendada eraisikutega seotud pooleliolevad menetlused, viia lõpule riigi- ning munitsipaalmaade reformitoimingud ja korraldada iseseisva kasutusvõimaluseta maatükkide reformimine, on vajalik jätkata maareformi toimingute rahastamist Vabariigi Valitsuse omandireformi reservfondist. **Maareformi tegevuste ORF-ist rahastamine on seadusega tagatud. Erastamisest laekuva raha kasutamise seaduse § 7 lõigetest 1 ja 1¹ tulenevalt on ORF-i laekunud raha kasutamise esmane ja peamine eesmärk maa- ja omandireformi läbiviimine** ning alles sellele lisaks on võimalik reservfondi laekunud raha kasutada teiste tegevuste rahastamiseks.

2.3. Maareformi läbiviimiseks vajalik personal ja tööjõukulud

Maa-ameti maareformi osakonnas on 37 ameti- või töökohta, millest 7 seni ORF-ist rahastatud teenistukohta on hetkel täitmata. Osade kohtade täitmiseks korraldatud konkursid on nurjunud vajalike teadmiste ja oskustega kandidaatide puudumise tõttu. Mõnel korral on välja valitud kandidaat loobunud, viidates mh väikesele palgale. 2023. a lõpus liikusid kaks riigimaade büroo peaspetsialisti ja 2024. a septembrist üks munitsipaalmaade büroo peaspetsialist Maa-ametis pikema perspektiiviga töökohtadele. Lisaks lahkus 2024. a juulis ametist riigimaade büroo juhataja. Alates 2024 aasta algusest ei ole maareformi osakonda uusi teenistujaid otsitud, seda muuhulgas ka palgafondi kitsikuse tõttu. Kuivõrd maareformi alaste teadmiste ja oskustega spetsialiste jääb tööturul üha vähemaks, siis ei ole vabade teenistukohtade täitmine kuigi tõenäoline ja sellest edaspidi loobutakse, välja arvatud juhul, kui töölt lahkub kriitiline arv inimesi või keegi võtmeisikutest.

Maareformi menetluste iga-aastased arvud vähenevad menetluste keerukuse tõttu (lihtsad menetlused on juba lõpule viidud) ja ka seepärast, et maareformi eeltoiminguid tegevate ametnike arv valla- ja linnavalitsustes samuti väheneb.

Maa-ameti eelarvest on 2024.a ja eelnevatel aastatel kavandatud maareformi valdkonna töötasudeks 594 072 eurot koos tööjõumaksudega, mis katab 14–16 teenistuja tööjõukulud. ORF-ist on vaja maareformi läbiviimiseks juurde taotleda raha maareformi osakonna 30 teenistujast 14 teenistuja tööjõukuluks aastal 2025. Seega tuleb vahendid eraldada juba Maa- ja Ruumiametile.

Andmed kavandatavate maareformi menetluste hulga ja teenistujate koosseisu kohta ning tööjõukuludeks vajalikud summad on koondatud Tabelisse 1.

Töömahtude planeerimisel on arvestatud senist praktikat ja olemasolevate teenistujate pikaajalist töökogemust ning oskusi. Kõiki asjaolusid, sealhulgas menetlustes ilmnevaid probleeme ja maareformis osalevate isikute tegevuse või tegevusetusega kaasnevat, ei ole võimalik ette prognoosida. Iga-aastaselt muutuvad menetlused rohkem aega jm ressursse nõudvaks. Lisaks võivad menetluste arvud maatükkide jagamise vm asjaolude selgumise tõttu

oluliselt suurenda. **Hinnanguliselt jääb pärast 2025. aastat reformida veel ligikaudu 8700 maaüksust.**

ORF-ist tööjõukuludeks vajalike summade arvutamisel on lähtutud 2024. a Maa-ameti maareformi osakonna põhipalkadest.

Tabel 1. Kavandatavad maareformi menetlused ja tööjõukulud

Menetluse liik	Teadaolev mü arv 01.01.24	Reformitavate maaüksuste arv aastas	
		2024.a	2025.a
Maa munitsipaalomandisse andmine	645	320	200
Maa riigi omandisse jätmise reservmaana	816	350	300
Maa erastamine, sh OEE, vaba põllumajandusmaa ja vaba metsamaa	1198	300	250
Hoonestusõiguse seadmine	1373	50	100
Kasutusvalduse seadmine	1	0	1
Ribade reformimine	6128	700	700
Maareformi liik teadmata või mitu liiki koos. Menetluste täpne arv ja liik selgub iga menetluse käigus eraldi	1754	280	309
Korteriomandi seadmine, tagastamine,	170	Maa tagastamise ja korteriomandi seadmise viib läbi KOV, Maa-amet nõustab maa tagastamisel, aga ei tee menetlustoiminguid ega järelevalvet	
Teiste riigivara valitsejate otsusega RO jäetav maa, sh TRAM huviga	500	Menetlustoimingud ja maareformi otsuse teeb KLIM vm riigivara valitseja	
Maaüksusi KOKKU	12585	2000	1860
Teenistuskohdade arv maareformi osakonnas		37(32)	30
sh ainult eelarvest tasustatavad		0	16
sh ainult ORF-ist tasustatavad		10(5)	14
sh osaliselt ORF-ist tasustatavad		27	0

Tööjõukuludeks ORF-ist	x	490 252
Maareformi toiminguteks rahavajadus ORF-ist KOKKU		490 252
Maa-ameti taotlusel		

Maareformi toiminguid tegevate teenistujate tööjõukuludeks aastal 2025 vajab Maa-amet (Maa- ja Ruumiamet) kokku 490 252 eurot, kuid Vabariigi Valitsuse 14.11.2024 valitsuskabineti nõupidamisel tehtud otsuse kohaselt vähendatakse Maa-ameti taotlust (1,454 mln) 5% võrra sarnaselt 2025. aasta riigieelarvele rakendatud kärpe määrale ning **eraldatakse maareformi teenistujate tööjõu kuludeks 417 024 eurot**. Juhul kui töölt lahkub eeldatust rohkem teenistujaid ja neid ei asendata, viiakse menetlusi läbi vastavalt pikema aja jooksul ning pikeneb ka vajadus taotletud raha kasutamiseks. Seetõttu ei ole otstarbekas määrata raha kasutamise lõpp-tähtaega. Maareformi läbiviimisega seotud toimingud jätkub ka peale 2025. aastat.

3. Maareformi järelmõjudega seotud toimingud

- Maareformi kiirema lõpuleviimise eesmärgil tuleb paratamatult riigi omandisse jätta maaüksusi, millel paikneb ebaselge õigusliku taustaga ja kasutusest väljas ehitisi, sh lagunevaid hooneid, katmata auke ja süvendeid, mis on ohtlikud nii inimestele kui ka loomadele. Samuti tuleb maareformi käigus riigi omandisse kasutusest välja langenud maaüksusi, millel on enne maa reformimist kogunenud jäätmeid ja muid keskkonda kahjustavaid objekte.

Riik peab maaomanikuna olema eeskujuks maa kvaliteedi tõstmisel ja selle hoidmisel, kuid riigimaale jäänud objektid vähendavad riigivara väärtust ja takistavad nende kinnisasjade käibesse suunamist. Riigimaa heaperemeheliku haldamise tagamiseks tuleb inimestele ja keskkonnale potentsiaalset ohtu põhjustavad objektid likvideerida või vähemalt ohutuks muuta, vajadusel ligipääs sulgeda. Maareformi järgselt elukeskkonna kvaliteedi taastamine on oluline nii looduse hoidmise kui ka riigivara kasutamise majandusliku otstarbekuse seisukohalt.

- Maareformi tulemusel tuleb riigi omandisse ka maaüksusi, millel jääb maareformi järgselt kestma maa ebaseaduslik kasutus, nt parkimiseks, aiamaadena, erinevate materjalide ladustamiseks, eraomandis kinnisasja valduse omavolilise laiendusena ning samuti põllumajanduslikul eesmärgil. Riigivaraseaduse kohaselt võib riigivara teise isiku kasutuses olla vaid turupõhise kasutustasu eest ja riigivara kasutusse andmine või võõrandamine peab toimuma enampakkumise teel. Seega on **Maa-ametil riigimaa volitatud valitsejana kohustus valitseda riigimaad heaperemehelikult**, sh ebaseaduslik maakasutus lõpetada.

- Maareformi seadusega, maareformi käigus kasutusvaldusesse antud maa omandamise seadusega ja riigivaraseadusega on pandud **Maa-ametile (Maa- ja Ruumiamet) kohustus hallata maareformi käigus sõlmitud kasutusvalduse ja hoonestusõiguse lepinguid** (edaspidi *maareformi lepingud*), sealhulgas korraldada koormatud maa kasutajatele võõrandamist, kasutusvalduse pikendamist ja tagada, et maa kasutajad täidaksid maareformi seaduse alusel maakasutajale pandud kohustusi.

- Tuginedes Vabariigi Valitsuse 29.04.2021. aasta valitsuskabineti nõupidamisel otsustatule taotles Keskkonnaministeerium Maa-ametile 2021. aastal ORFi vahendeid maareformi lõpule viimiseks ja maareformist tulenevate probleemide ehk järelmõjude lahendamiseks (edaspidi *eelmine taotlus*). Vabariigi Valitsuse 23.12.2021 korraldusega nr 455 eraldati ORFist tagastamatu toetusena Keskkonnaministeeriumi valitsemisalale keskkonna tulemusvaldkonna keskkonnakaitse ja -kasutuse programmi Maa-ametile 2 732 119 eurot (ilma käibemaksuta) maareformiga seotud tegevusteks. Eraldatud vahenditest saab katta maareformist tulenevate järeltegevuste kulud kuni 2024. aasta lõpuni.

Kui ORFi rahastus alates 2025. aastast lõpeb, siis Maa-ameti (Maa- ja Ruumiamet) eelarvelised vahendid ei võimalda nende tegevustega vajalikus mahus jätkata. Seega jäävad riigimaadelt eespool kirjeldatud objektid likvideerimata, millega kaasneb õnnetusjuhtumite oht ning sellised maaüksused on potentsiaalsed kohad, kuhu ebaseaduslikult jäätmeid juurde viiakse, mis omakorda tõstab edaspidi nende riigimaade korrastamise kulu.

Samuti väheneb ORFi rahastuse lõppemisel oluliselt Maa-ametil (Maa- ja Ruumiamet) võimekus panustada maareformi lepingute mahu vähendamisse, mistõttu maareformi seadusest tulenevate ülesannete täitmisega kaasneb kokkuvõttes suurem aja- ja tööjõuressursi kulu.

- Kuna maareformiga seotud tegevusi on vaja jätkata, esitab Regionaal- ja Põllumajandusministeerium taotluse eraldada Vabariigi Valitsuse omandireformi reservfondist Maa-ametile (Maa- ja Ruumiamet) maareformiga seotud tegevuste jätkamiseks täiendav tagastamatu toetus.

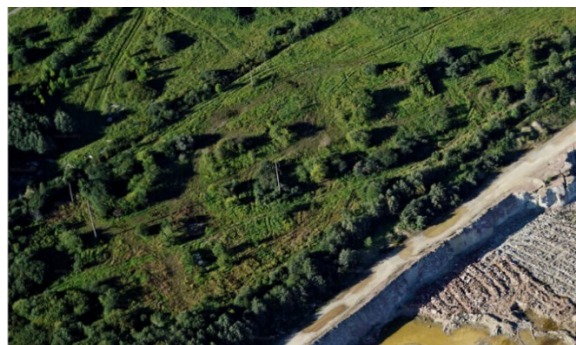
3.1. Maareformi järgselt riigimaal paiknevate ehitiste likvideerimise kulud

Eelmise taotluse rahuldamisel eraldati selliste objektide likvideerimiseks või ohutuks muutmiseks 500 000 eurot. ORFist eraldatud vahenditega on likvideeritud või ohutuks muudetud 41 ehitisega kinnisasja. Menetlus on pooleli veel 39 kinnisasjalt ehitiste likvideerimiseks. Eelmise taotluse rahuldamisel ORFist eraldatud vahendid saavad 2024. aasta lõpuks ära kasutatud ja ehitised likvideeritud kokku ligikaudu 80 kinnisasjalt.

Maa-amet koostas kaardiinfo ja kaldfotode alusel riigi omandisse jäetud kinnisasjade analüüsi, millest selgus, et riigimaa heaperemeheliku hoidmiseks ja maa väärtustamiseks tuleb Maa-ametil (Maa- ja Ruumiamet) korraldada **lammutus- ja korrastustöid hinnanguliselt kokku 290 kinnisasjal**. Selleks tuleb teha välivaatlusi, selgitada välja riigimaal asuvate objektide võimalikud omanikud, esitada nõudeid ja tähtaegu objektide likvideerimiseks ning kontrollida tähtajast kinnipidamist, pidada juriidilisi vaidlusi nii ehitiste ebaseaduslike kasutajatega, vajadusel suhelda omavalitsusega ebaseaduslike maakasutajate ümberasustamise ja lammutamise tingimuste osas. Nimetatud toimingud on vajalikud, et riigimaa ebaseaduslikud kasutajad panustaks võimalikult palju maa korrastamisse ja riigi kulud tööde tellimisel oleks optimaalselt väikesed.

Kinnisasjadel, kus kirjeldatud toimingute järgselt ei saa maa siiski korda, tuleb Maa-ametil (Maa- ja Ruumiamet) **tellida hanke korras** ehitiste lammutamine ja/või riigimaale jäänud ehitus- jm jäätmete koristamine. Selleks tuleb ette valmistada riigihanked ning kontrollida hankelepingu nõuetekohast täitmist. Eelnevate aastate kogemuse järgi võib eeldada, et hanke korras tuleb üheaasta jooksul töid tellida kuni 100 üksuse korrastamiseks.

Joonis 1. Kliko kinnisasi enne ja pärast korrastamist



3.2. Maareformi järgselt jätkuva ebaseadusliku maakasutuse lõpetamine

Maa-ameti tehtud kaardiandmete analüüsimisel selgus, et 2024. aasta alguses riigi omandis olnud kinnisasjadest ligikaudu 818 kinnisasjal jätkus ebaseaduslik kasutus, mille asjaolud tuleb välja selgitada ja valdus vabastada. Neist 218 kinnisasja saab eeldatavalt 2024. aasta lõpuks vabastatud. Samas selgub nii maareformi kui kinnisasjade detailsema analüüsi tulemusel igal aastal lisaks 150–200 maaüksust, millel esineb ebaseaduslik kasutus. Eelnevate aastate kogemus näitab, et ühe aasta jooksul on Maa-ametil olemasoleva tööjõuga võimalik tegeleda ebaseadusliku maakasutuse lõpetamisega ~300 kinnisasjal.

3.3. Maareformi seaduse alusel sõlmitud kasutusvalduse ja hoonestusõiguse lepingute haldamine

Maa-ameti haldamisel on (2024. a septembrikuu seisuga) maareformi seaduse alusel sõlmitud 3100 kasutusvalduse lepingut ja 1500 hoonestusõiguse lepingut.

Käesoleval aastal toimunud maa maksustamishinna tõusuga kaasnes ka kasutustasude tõus, see omakorda on toonud kaasa korduvate tasunõuete esitamise ja lepingute ülesütleamise mahu suurenemise. Samas lõpeb 2025. aastal **471 maareformi käigus sõlmitud kasutusvalduse lepingut**, mille osas tuleb Maa-ametil maareformi seaduse alusel läbi viia kas lepingu pikendamise, maa võõrandamise või lepingu lõpetamisega seotud menetlused. Lisaks tuleb sellel perioodil läbi viia menetlus maa väljaostu taotluste osas, mille kasutusvaldaja võib esitada kogu lepingu kehtivuse ajaperioodi jooksul.

Maa-ameti tehtud analüüsi andmetel on hinnanguliselt 1500 maareformi käigus seatud hoonestusõiguse ja reaalkoormatise kinnistusraamatu kanded sellised, et hoonestusõiguse tasu muutmiseks tuleb kinnistusraamatu kanded muuta ja selleks tuleb sõlmida notariaalne kokkulepe. Maa-ametil on eesmärgiks saada aasta jooksul kokkulepe **200 hoonestusõiguse tasu muutmiseks ja kinnistusraamatu kande muutmiseks**. Samas tuleb Maa-ametil igal aastal teha hinnanguliselt **250 kinnisasja hoonestajale võõrandamise menetlust**, kui hoonestaja selleks soovi avaldab.

Lisaks on Maa-amet alates 2024. aastast Riigi Tugiteenuste keskuselt üle võtnud maareformi käigus sõlmitud kasutusvalduse ja hoonestusõiguse lepingute (kokku 4500 lepingut) tasude arvestus ja maksete haldamise, mis edaspidi toimub maa järelmaksude infosüsteemi asemel riigi kinnisvararegistris. Arvestades viimase kahe aasta kogemust, maa maksustamishinna muutuse tulemusel oluliselt tõusnud maa kasutustasusid ja maksekordade sagenemist tuleb Maa-ametil tegeleda hinnanguliselt **aastas kokku ~1450 maareformi lepingust tuleneva võlamenetluse või muu toiminguga**.

3.4. Maareformi järelmõjude tõttu Maa-ametile (Maa- ja Ruumiamet) tekkinud kulude katmine ORF-ist

Tööjõukulud maareformi järelmõjude likvideerimiseks

Riigi omandisse jäetud maaüksustel paiknevate lagunenenud ja ohtlike ehitiste likvideerimise ning maareformi järgselt ebaseaduslikku kasutusse jäänud maaüksuste valduste vabastamise vajadus on tekkinud maareformi käigus, kuna nende menetlustega tegelemine enne maareformi otsuste tegemist aeglustaks oluliselt maareformi lõpuleviimist. Samuti tuleneb otseselt maareformi seadusest Maa-ameti (Maa- ja Ruumiameti) kohustus teha kasutusvalduse ja hoonestusõiguse lepingute haldamisega seotud toiminguid, sh koormatud kinnisasjade kasutajale võõrandamist. Seega tuleb maareformi tulemusel riigimaale jäänud objektide likvideerimise ja maareformi seaduse alusel sõlmitud lepingute haldamisega seotud kulud rahastada ORFist.

Eespool kirjeldatud maareformist tulenevate tegevustega on Maa-ametis hõivatud kõik riigimaa haldamise osakonna töökohad, millest 6 töökoha töötasu on rahastatud 100% ORFist ja 23 töökoha töötasud osaliselt ORFist. Osaliselt ORFist rahastatud töökohtade teenistujad täidavad nii eelarvest rahastatavaid põhitööülesandeid kui ka maareformist tulenevate tegevustega seotud ülesandeid, kuna maareformist tulenevad ülesanded on dünaamiline osa nende teenistujate kogu tööprotsessist.

Vabariigi Valitsuse 23.12.2021 korraldusega nr 455 Maa-ametile tööjõukuludeks eraldatud vahendid saavad 2024. aasta lõpuks valdavalt ära kasutatud. Juhul, kui aasta lõpuks jääb nendest vahenditest mõningane jääk, siis on kavas seda kasutada vaid nendeks tegevusteks, milleks raha on eraldatud. Muu hulgas tuleb arvestada koondamistasude maksmise vajadusega, kui kirjeldatud toimingute tegelevate ametnike koosseisu tuleb vähendada.

Maareformist tulenevate ülesannete täitmisega seotud tööülesannete eest konkurentsivõimelise töötasu maksmiseks vajab Maa-amet (Maa- ja Ruumiamet) rahastust 2024. aastal **kokku 403 909** eurot. Täpsem tööjõukulude arvestus on toodud järgnevas tabelis.

Tabel 2. Taotletava raha kasutamine ja menetluste mahud 2024. aastal.

Maareformi järgsed tegevused	menetluste keskmine maht aastas	Maareformi ja selle järelmõjude toiminguid tegevad teenistujad			ORFist vajalik lisatööjõukulu	
		teenistujate arv		Eelarvest rahastatav töötasu kuus	ORFist brutotöötasu kuus	ORFist tööjõukulu aastas (maksudega)
Ohtlike objektide likvideerimine	290	osaliselt rahastatud ORFist	3	5300	1625	26 091
		Kogu tasu ORFist	4	0	8775	140 891
Ebaseadusliku kasutuse lõpetamine	400	osaliselt rahastatud eelarvest	8,5	14300	4712	75 656
		Kogu tasu ORFist	1	0	2167	34 793
Maareformi lepingute haldamine	1450	osaliselt rahastatud eelarvest	11,5	19400	5710	91 685
		Kogu tasu ORFist	1	0	2167	34 793

		KOKKU	29	39000	25156	403 909
--	--	--------------	-----------	--------------	--------------	----------------

Ehitiste ja muude objektide likvideerimise kulud

Maa-ameti haldamisel oleva maareservi hoidmise ja hooldamisega seotud kulude katmiseks on riigieelarve strateegias aastateks 2024 – 2027 Maa-ametile ette nähtud riigimaade haldamise kulu iga-aastaselt 1 516 000 eurot. Riigimaade maamaksuks kulub hinnanguliselt 1 230 000 eurot ja riigimaade korrastamiseks jääb 286 000 eurot aastas. Tavapärasteks korrashoiu töödeks (niitmine, lume ja libeduse, jäätmete ja ohtlike puude likvideerimine) kulub hinnanguliselt 263 500 eurot aastas. Seega on maareservi jäävaid ehitiste ja muude likvideerimist vajavate objektidega maaüksusi võimalik korrastada hinnanguliselt vaid 22 500 euro ulatuses aastas, mis võimaldab korrastada hinnanguliselt vaid 3 – 4 objekti aastas. Kuna nii maamaks, kinnisasjade üldise hoolduse kui ka ehitiste jm objektide likvideerimise tööde kulud iga-aastaselt tõenäoliselt suurenevad, siis juba mõne aasta pärast **ei ole eelarvest ettenähtud vahenditega võimalik riigimaalt likvideerida enam ühtegi ehitist ega muud objekti.**

Vabariigi Valitsuse 23.12.2021 korraldusega nr 455 Maa-ametile ehitiste likvideerimiseks eraldatud summa on kaetud hankelepingutega, mille alusel töö vastuvõtmine ja tasumine peab toimuma käesoleval aastal. Seega **saavad hangeteks eraldatud vahendid 2024. aasta lõpuks kasutatud.**

Kui Maa-ametile (Maa- ja Ruumiamet) eraldatakse tööjõukulude katmiseks lisavahendid, siis on 2025. aastal võimalik korraldada ehitiste ja muude keskkonda kahjustavate objektide likvideerimise töid eeldatavalt 96 kinnisasjal.

Tabel 3. Ehitiste jm objektide likvideerimise kulu prognoos

töö liik	üksuste arv	eeldatav keskmine kulu objekti kohta	summa
ehitiste likvideerimine	71	6 895,2	489 559
jäätmete jm objektide likvideerimine	25	2 820,3	70 508
KOKKU	96		560 067

4. Kokkuvõte

Maa-amet esitas 2025. aastaks taotluse 1 454 228 euro eraldamiseks, kuid Vabariigi Valitsuse 14.11.2024 valitsuskabineti nõupidamisel tehtud otsuse kohaselt vähendatakse Maa-ameti taotlust (1,454 mln) 5% võrra sarnaselt 2025. aasta riigieelarvele rakendatud kärpe määrale. eraldatakse Maa- ja Ruumiametile (Maa-amet) tagastamatu toetusena **1 381 000 eurot** (ilma käibemaksuta) maareformi läbiviimise ja ettevõtluse arendamiseks vajaliku keskkonna ja tingimuste loomise seotud kulude katteks kuni rahastatavate tegevuste lõpule viimiseni.

Ettepanek on tehtud ühe aasta kohta eeldusel, et ORF tegevusi rahastatakse veel ühe aasta kuni ORFi võimaliku reorganiseerimiseni ning alates 2026. aastast arvestatakse maareformi

läbiviimise ja selle järelmõjudega seotud tööjõu- ja ehitiste jm objektide likvideerimise kulud Maa- ja Ruumiameti baasrahastusse.

Vabariigi Valitsuse omandireformi reservfondi jääk enne käesoleva korralduse vastuvõtmist on **41,59** miljonit eurot.

Korraldus jõustub 2025. aasta 1. jaanuaril. Maa-amet (Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi valitsemisalas) on taotlenud vahendeid 2025. aasta vajadusteks. Seega, et vältida vahendite 2025. eelarveaastasse ülekandmisega seonduvaid probleeme, ei eraldata raha 2024. aastasse, vaid 2025. aastasse. Siis aga on Maa-amet ümberkorraldatud Maa- ja Ruumiametiks Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi valitsemisalas.

Vabariigi Valitsuse korralduse eelnõu ja seletuskirja on koostanud Rahandusministeeriumi riigivara osakonna juhtivspetsialist Annike Riibe (tel 5885 1316, e-post annike.riibe@fin.ee) ja Maa-ameti riigimaa haldamise osakonna juhataja Tiina Vooro (tel 5698 0664; e-post tiina.vooro@maaamet.ee) ja Maa-ameti maareformi osakonna juhataja Maire Salu (tel 5621 5796; e-post maire.salu@maaamet.ee).