



JUSTIITS- JA DIGIMINISTEERIUM

Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium
info@mkm.ee

Teie 20.07.2026 nr 2-1/2519-1,
MKM/26-0827/-1K

Meie 16.09.2026 nr 8-2/5451

Maareformi seaduse ja teiste seaduste muutmise väljatöötamiskavatsuse kooskõlastamine

Lugupeetud minister

Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium (MKM) on esitanud Justiits- ja Digiministeeriumile kooskõlastamiseks maareformi seaduse ja teiste seaduste muutmise väljatöötamiskavatsuse (VTK). Justiits- ja Digiministeerium (JDM) kooskõlastab VTK märkustega.

I. Sisulised märkused

- VTK punktide 3.2.5 ja 3.5.1** kohaselt jääksid tähtaja saabumisel reformimata maaüksused seaduse alusel riigi omandisse ning Maa- ja Ruumiamet esitaks kinnistusraamatusse vastava kande tegemiseks avalduse. Juhime tähelepanu, et kinnistusraamatusse (KRS) § 8¹ lg 1 kohaselt avaldab enne registriosa avamist kinnistusraamatusse kandmata kinnisasja kohta kinnistusosakond selle kohta teate ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded ning vajadusel muul puudutatud isikutele kättesaadaval viisil. Sama paragrahvi lõige 2 punkt 3 selgitab, et teates märgitakse mh ettepanek isikutele teatada kinnistusosakonnale ühe kuu jooksul, arvates teate avaldamisest ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded, teates esitatud andmetes esinenud ebatäpsustest või vigadest. Sama paragrahvi lõige 3 lisab, et registriosa avamise ja tehtava kande suhtes esitatud kaebus ei takista registriosa avamist ning kaebuse esitanud isik võib nõuda märke tegemiseks avatavasse kinnistusregistri ossa nõusolekut isikult, kes kantakse omanikuna kinnistusraamatusse. Tuleb ka arvestada, et KRS § 46 lõike 2 esimese lause kohaselt teeb kinnistamiseks pädev isik pärast kinnistamisavalduse läbivaatamist kolme kuu jooksul avalduse vastuvõtmise päevast arvates kandemääruse.

Kinnistusraamatu pidamise seisukohalt tuleb eelnõus üheselt reguleerida maa riigi omandisse jäämise kande alus, Maa- ja Ruumiameti avalduse esitamise pädevus ja vorm. Eesmärk peaks olema tagada, et kinnistusosakond saab piirduda seaduses ette nähtud formaalsete eelduste kontrolliga.

Kui valitakse lahendus, et kõik reformimata maaüksused jäävad seaduse alusel riigi omandisse ning need kantakse üheaegselt või suuremate kogumitena kinnistusraamatusse, siis palume arvestada kinnistusosakonna töökoormuse suurenemisega. Leiame, et maareformiga seotud vaidlused võiksid olla lahendatud enne kinnistusraamatu kannet.

- VTK punktis 3.7.3** on ribade liitmise puhul toodud välja, et kinnisasja omanikult maa eest hüvitist ei nõuta. Tegemist on üldjuhul väikeste ja kitsaste juurdelõigetega, mille tõttu ei kaasne maaomanikule eelduslikult märkimisväärset lisakoormust, sealhulgas maamaksu näol (lk 16). Maamaksu aspektist tuleneb võimalik koormus üksnes juhul, kui liidetud riba kuulub maksustatava maa hulka ning selle pindala arvestatakse kinnisasja kogupindala koosseisus. Arvestades ribade olemust, on tegemist valdavalt väikese pindalaga, iseseisva kasutusvõimaluseta maa-aladega, seega on maamaksust tulenev lisakoormus üldjuhul väike ja marginaalne ega mõjuta oluliselt

kinnisasja omaniku senist majanduslikku positsiooni. Oluline on ka see, et ribade sundliitmine ei muuda kinnisasja senist sihtotstarvet ega maakasutuse põhisuunda. Liidetud maa ei kujunda iseseisvat kasutusotsust ega eelda maaomanikult aktiivset kasutamist või investeeringuid.

Asjaõigusseadus (AÕS) § 54 lõige 1 sätestab, et kinnisasju võib ühendada üheks kinnisasjaks ainult omaniku soovil. Samuti tuleb võtta arvesse, et kinnisomandi piiride muutmine on asjaõiguse tähenduses omandi käsutamine, mis nõuab iseenesest notariaalset tõestamist. Seega oleks selline tegevus otseselt vastuolus asjaõiguse põhimõttega, et omand on puutumatu.

Palume täiendavalt selgitada, millises suuruses võib keskmiselt maamaks suurened. Samuti vajab täpsustamist, kas peale riba omandamist võib omanikul tekkida veel täiendavaid kohustusi riba hooldamise näol (kraavid) ning kas riba ühendamise võib kaasneda ka tehnovõrkude talumiskohustus kinnisasjal.

3. **VTK punktis 3.5.2** soovitakse kaotada asjaõigusseaduse rakendamise seaduse (AÕSRS) § 13 lõige 2 regulatsioon, mille kohaselt ehitise kui vallasasja omandamine ei toimu igamisega. AÕS § 110 lõikes 1 on üldregulatsioon, mille kohaselt tekib vallasomand igamisega, kui isik valdab vallasasja katkematult viie aasta jooksul nagu omanik. Seega AÕSRS on eriregulatsioon, mille kaotamisega taastatakse AÕS § 110 lg 1 toime. AÕSRS § 13 lg 1 kohaselt saab vallasasjaks olla õiguslikul alusel püstitatud ehitise ja AÕSRS § 14 lg 1 kohaselt on maakasutusõigusega või ehitusloata püstitatud ehitise maatüki oluline osa. Kui tegemist ei ole vallasasjaga, vaid maatüki olulise osaga, siis ei ole võimalik sellele kohaldada igamise sätteid.

Teeme ettepaneku täpsustada, et igamine sellisel juhul saaks toimuda üksnes olukorras, kus ehitise on püstitatud õiguslikul alusel.

II. Märkused VTK mõjuanalüüsi osa kohta

4. **VTK-s** kasutatakse avaliku sektori mõju kirjeldamisel mitmel juhul terminit „halduskoormus“. Eelnõu seletuskirja koostamisel peab selguse huvides eristama halduskoormust, mis tekib füüsilistele isikutele, ettevõtjatele ja teistele haldusvälistele isikutele, ning töökoormust, mis tekib avaliku sektori asutustele.
5. Avaliku sektori mõju on VTK-s põhjalikult käsitletud, kuid vähem tähelepanu on pööratud sellele, kuidas kavandatavad võimalikud muudatused mõjutavad maa taotlejate, ehitiste omanike ja teiste puudutatud isikute halduskoormust. Võimalusel palume täpsustada, millised toimingud neile lisanduvad või muutuvad ning kuidas kohaldatakse halduskoormuse tasakaalustamise reeglit juhul, kui halduskoormus suureneb.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Liisa-Ly Pakosta
justiits- ja digiminister

Kristel Soodla
kristel.soodla@justdigi.ee
Kadri Laud
Tanel Kivi
Karen Alamets