

Erastamisest laekuva raha kasutamise seaduse kehtetuks tunnistamise ja sellega seondult teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu seletuskiri

1. Sissejuhatus

1.1. Sisukokkuvõte

Käesoleva seadusega tunnistatakse kehtetuks erastamisest laekuva raha kasutamise seadus (edaspidi *ELRKS*) ning seaduse jõustumisel Vabariigi Valitsuse omandireformi reservfondist (edaspidi *ORF*) eraldamata ja edaspidi maa erastamisest laekuv raha suunatakse riigi likviidsete finantsvarade hulka. Seaduse kehtetuks tunnistamisega likvideeritakse ORF ja maa erastamisest laekunud raha kasutamise otsustamine toimub edaspidi riigieelarve menetluse käigus. Ka kaotatakse seni erastamisest laekuva raha kasutamise otstarbed ja jäetakse teistest seadustest välja viited kulude katmise võimalustele ORFist. Käesolev seadus jõustub 1. jaanuaril 2026. aastal.

1.2. Eelnõu ettevalmistaja

Käesoleva eelnõu on ette valmistanud riigihalduse osakonna juhtivspetsialist Annike Riibe (e-post: annike.riibe@fin.ee, tel 5885 1316) ja sama osakonna jurist Helje Päivil (e-post: helje.paivil@fin.ee, tel 5885 1353). Eelnõu ja seletuskiri toimetatakse keeleliselt enne teist kooskõlastusringi. Eelnõu ja seletuskirja juriidilist kvaliteeti on kontrollinud personali ja õigusosakonna nõunik Marge Kaskpeit (e-post: marge.kaskpeit@fin.ee, tel 5885 1423).

1.3. Märkused

Vabariigi Valitsuse 14. novembri 2024 kabineti nõupidamisel otsustati alates 2026. aastast likvideerida ORF.

Eelnõu ei ole seotud muude menetluses olevate seaduseelnõudega. Kavandatavad seadusemuudatused ei lähe vastuollu Euroopa Liidu õigusega.

Eelnõuga tunnistatakse kehtetuks erastamisest laekuva raha kasutamise seadus (RT I, 19.03.2019, 111) ja muudetakse:

- 1) Eesti Vabariigi omandireformi aluste seaduse redaktsiooni RT I, 06.07.2023, 24;
- 2) erastamiseseaduse redaktsiooni RT I, 04.07.2017, 59;
- 3) maareformi seaduse redaktsiooni RT I, 04.12.2024, 20;
- 4) õigusvastaselt võõrandatud vara maksumuse määramise ja kompenseerimise seaduse redaktsiooni RT I, 12.12.2018, 17.

Eelnõu vastuvõtmiseks on vajalik Riigikogu poolthäälte enamus.

2. Seaduse eesmärk

Vabariigi Valitsuse 14. novembri 2024 kabinetinõupidamisel otsustati, et 2026. aastast tuleb kanda ORFi vaba jääk ja edaspidi maa erastamise järelmaksulepingutest tulenev tulu ORF likvideerimise tõttu riigieelarvesse.

Sama otsusega tehti Rahandusministeeriumile ülesandeks valmistada ette sellekohased eelnõud. Püstitatud eesmärk on:

1. Tunnistada kehtetuks erastamisest laekuva raha kasutamise seadus ning likvideerida ORF.
2. Maa erastamisest ORFi laekunud vahendid kantakse jaotamata tulemisse ja tulevikus laekuv raha arvestatakse riigi likviidsete finantsvarade hulka alates 1. jaanuarist 2026. a;
3. 2026. kuni 2030. aasta riigieelarvesse planeerida ORF vahendite arvelt Vabariigi Valitsuse 14. novembri 2024 kabinetinõupidamisel kokkulepitud tegevusteks raha.

ORF loodi selleks, et katta Eesti Vabariigi taastamise järgselt demokraatlikule riigikorrale ülemineku reformidega kaasnevaid kulusid. Raha ORFi laekus laiemalt erastamisest, viimastel aastatel ainult maa erastamisest. Omandireformi eesmärk oli omandisuhete ümberkorraldamine omandi puutumatuse ja vaba ettevõtluse tagamiseks, omandiõiguse rikkumisega tehtud ülekohtu heastamine ning eelduste loomine turumajandusele üleminekuks.

ELRKS alusel kasutatakse ORFi laekunud raha vara tagastamise, kompenseerimise ja erastamise korraldamise ning muude maa- ja omandireformi läbiviimisega seotud kulude katteks (ORFi põhieesmärk), millele hilisemate seaduse muudatustega on erinevaid otstarbeid lisatud. Nii näiteks võidakse ORFi vahendeid kasutada ka omandireformi käigus või selle tulemusena tekkivate tööhõivega seotud probleemide ennetamiseks ja lahendamiseks; tööhõive riiklike programmide rahastamiseks ning ettevõtluse arendamiseks ja selleks vajaliku keskkonna ja tingimuste loomiseks; erastatavatel ja erastatud objektidel keskkonnaekspertiiside teostamiseks ja looduskahjustuste likvideerimiseks; pensionireformi läbiviimisega, laenu andmiseks tagastatavate eluruumide üürnikele nende ümberasumiskulude ja nimetatud eluruumide omandamise kulude katteks; laenu andmiseks kohalikele omavalitsustele üüripindade ehitamiseks, renoveerimiseks või ostmiseks tagastatavate eluruumide üürnike jaoks ja toetuse andmiseks omandireformi käigus tagastatud ehitismälestise hooldamiseks, remontimiseks, konserveerimiseks, restaureerimiseks ja taastamiseks.

Tegevused, mille katmiseks ORF ette nähti, on ammendumas ja ORF on oma eesmärgid enamjaolt täitnud. Järelejäänud põhivajaduste katteks ettenähtud vahendid kaetakse edaspidi riigieelarvest, täpsem hüvitamise menetlus sätestatakse vastavate määrustega (vt seletuskirja lisa 1 ORF kulude prognoos). ELRKS seni sätestatud otstarvetel raha eraldamine lõpetatakse.

Viimastel aastatel on ORFist rahastatud lisaks maareformiga seotud kuludele mh ehitismälestiste hooldamist, rekonstrueerimist ja taastamist ja riigile loobutud korteriomanditega seotud arendusprojekte jm kulusid.

Maareformi seis ja edasine rahastamine

Maa- ja Ruumiameti andmetel on kõikides valdades ja linnades 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%. 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.

Õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamise ja kompenseerimise menetlused on praktiliselt lõppenud, ligikaudu 150 000 taotlusest on pooleli veel umbes 10 taotluse menetlus.

Vabariigi Valitsuse 14. novembri 2024 kabineti nõupidamisel otsustati kanda 2026. aastast ORFi vaba jääk jaotamata tulemisse ja edaspidi maa erastamise järelmaksulepingutest tulenev riigi likviidsete finantsvarade hulka.

Samal nõupidamisel otsustati ORFi likvideerimisel vabaneva raha arvelt katta alljärgnevate jätkutegevustega kaasnevad kulud.

Tabel 1. Vabariigi Valitsuse 14. novembri 2024. a kabineti nõupidamisel otsustatud ORFi likvideerimisel vabaneva raha arvelt tehtavad kulud

	Otstarve	2026	2027–2031	2030
1.	Maareformiga seotud kulude katmine ja ruumiloome kompetentsi kasvatamine	1,338 miljonit eurot	1,309 miljonit eurot iga aasta kohta	Otsustada edasine rahavajadus
2.	Ehitismälestiste hooldamise, rekonstrueerimise ja taastamise toetamine ¹	2 miljonit eurot	iga aasta kohta	Otsustada edasine rahavajadus
3.	Riigile loovutatud kinnisasjade ülalpidamise ja tühjenevate kortermajade probleemide lahendamise rahastamine	1 miljon eurot	2027. aastal 1 miljonit eurot, alates 2028. aastast 2 miljonit eurot aastas ²	Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumil anda ülevaade toetusmeetme kasutamisest ja otsustada edasine toetusvajadus ka juba eraldatud 2 miljoni euro kohta.

¹ Viimati eraldati Vabariigi Valitsuse 12.12.2024 korraldusega nr 248 "Raha eraldamine Vabariigi Valitsuse omandireformi reservfondist" 3 miljonit eurot

² Täpne rahastamise mehhanism leppida kokku asjaõigusseaduse muutmise seaduse menetluse käigus

Tabel 2 Ülevaade loovutatud kinnisasjade meetme raha kasutamise kohta valitsemisalade kaupa (eurodes)

Valitsemisala	2026	2027	2028	2029	2030
Rahandusministeerium	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000
Regionaal- ja Põllumajandus-ministeerium	350 000	350 000	350 000	350 000	350 000
Regionaal- ja Põllumajandus-ministeerium	590 000	590 000	1 590 000	1 590 000	1 590 000

Riigieelarvesse planeeritakse omandireformi reservfondi likvideerimise otsusest tulenevalt kuni 2030. aastani riigile loovutatud kinnisasjade ülalpidamise ja tühjenevate kortermajade probleemide lahendamiseks seonduvad kulud esimesel kahel aastal 1 miljon eurot aastas, alates 2028. aastast 2 miljonit eurot aastas. Rahastus jaguneb kahe ministeeriumi vahel, sh täiendavad vahendid Rahandusministeeriumile kehtiva seaduse alusel juba riigile loovutatud kinnisasjade, sh korteriomandite ülalpidamiskuludeks. Rahastamine on seotud seotud asjaõigusseaduse (edaspidi AÕS) § 126 muutmise eelnõuga³, millega muudetakse kinnisomandist loobumise regulatsiooni selliselt, et loobutud kinnisasja omand läheb edaspidi KOVile, mitte riigile (KOV-i pädevuses on elamumajanduse korraldamine ning üldiselt elukeskkonna kujundamine oma territooriumil). Kinnisomandi hulgas loovutatakse kõige rohkem korteriomandeid tühjenevates kortermajades ning tühjenevate kortermajade probleemi lahendamine nõuab vastavate rahaliste kulude katmist ja meetmete väljatöötamist.

Tabelis 1 real 3 nimetatud summadest planeeritakse rahastada Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi kaudu eelnimetatud AÕS § 126 muutmise seotud toetusmeetmed:

- 1) toetusmeetme KOVile AÕS § 126 alusel loovutatud vara ülalpidamiskulude ajutiseks katmiseks. Toetus võimaldaks KOVil katta jooksvaid ja halduskulusid, kuni on korterile leitud uus eesmärgipärane kasutus, see on võõrandatud või probleemne korterelamu on lammutatud.
- 2) Toetusmeetme KOVidele tühjenevate kortermajade probleemistiku kompleksseks lahendamiseks (tühjenevas kortermajas KOV-i poolt kinnisasja sundvõõrandamise seaduse (KAHOS) § 10 lg 1 p 4 alusel korterite omandamiseks, elanike ümberkolimiseks sh, asenduskorteri omandamiseks, kortermaja lammutamiseks, korteriomandite ja korteriühistu likvideerimiseks).

Täpne rahastamise mehhanism nähakse ette AÕS § 126 muutmise menetluse käigus. Meetmeid saab hakata rakendama pärast AÕS § 126 muutmist ning vastavate rahaliste vahendite ettenägemisel.

Aastal 2030 peab vastav ministeerium andma ülevaate toetusmeetme kasutamisest ja siis otsustatakse edasine toetusvajadus.

³ EIS toimik nr [22-1342](#)

Tabel 3 Ülevaade ehitismälestiste hooldamise, rekonstrueerimise ja taastamise toetamine eelarve vajaduse kohta (eurodes)

Valitsemisala	2026	2027	2028	2029	2030
Kultuuriministeerium	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000

Kultuuriministeerium valitsemisalas jagab Muinsuskaitseamet toetust avaliku konkursi kaudu. Seda reguleerib eraldi määrus⁴.

Tabel 4 Ülevaade maareformiga seotud kulude katmise ja ruumiloome kompetentsi kasvatamise toetamise eelarve vajaduste kohta (eurodes)

Valitsemisala	2026	2027	2028	2029	2030
Rahandusministeerium			84 700	84 700	84 700
Majandus- ja Kommunikatsiooni-ministeerium	1 338 051	1 309 149	1 309 149	1 309 149	1 309 149

Rahandusministeeriumi valitsemisala püsikulud on seotud maamaksu tõusu piirmäära arvestamise infotehnoloogilise võimekuse tagamisega.

Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi valitsemisala kulude osas palume kooskõlastamise käigus Maa- ja Ruumiametil selgitada ja täpsustada, milliseid maareformi läbiviimise ja ruumiloome kompetentsi kasvatamisega seotud kulusid plaanitakse katta, kuna tegemist on sihtotstarbelise raha kasutamisega.

Eelnõu kooskõla põhiseadusega

Eelnõu on kooskõlas Eesti Vabariigi põhiseadusega (PS). PS § 115 kohaselt võtab Riigikogu iga aasta kohta seadusena vastu riigi kõigi tulude ja kulude eelarve. Seega peavad kõik riigi kulud ja tulud sisalduma eelarves (kõikehaaravuse põhimõte). ORF loodi algselt Vabariigi Valitsuse eelarv välise reservfondina⁵. Esimest korda kajastati ORFi vahendid riigieelarves alles [2003. aasta riigieelarve seaduses](#) ja seda Vabariigi Valitsuse osa all. Sellest ajast on ORFi selliselt kooskõlas PS-ga kajastatud. Eelnõuga ORF likvideeritakse, kuid selles varasemalt laekunud vahendid kantakse jaotamata tulemisse ja edaspidi maa erastamise järelmaksulepingutest tulenev tulu kajastub riigieelarves ning kulud planeeritakse prognoosi alusel kuni aastani 2030 ministeeriumite eelarvetes vastavalt Vabariigi Valitsuses otsustatud sihtotstarbele.

Ka nende vahendite arvelt tehtavad kulud planeeritakse riigieelarvesse vastavate valitsemisalade alla, vt ülal Tabel 1 ja ORF kulude prognoosid (Lisa 1). Seda tehakse riigi eelarvestrateegia/riigieelarve eelnõu koostamise (nn RES-RE) protsessis. Ometi ei ole need tulu- ja kuluartiklid üksteisest sõltuvuses (universaalsuse põhimõte), see tähendab, et kui ORFist varasemalt laekunud vahendid on kantud jaotamata tulemisse ning edaspidi erastamisest laekuvad vahendid kantakse riigi likviidsete varade hulka, st tulud tervikuna on mõeldud finantseerimaks kulusid tervikuna. See tähendab, et tulusid ja kulusid käsitletakse

⁴ 9. mai 2019. a määrus nr 22 „Mälestise ja muinsuskaitsealal asuva ehitise säilitamise toetamise tingimused ja kord“ [Mälestise ja muinsuskaitsealal asuva ehitise säilitamise toetamise tingimused ja kord–Riigi Teataja](#)

⁵ Vt erastamisest laekuva raha kasutamise seaduse algse redaktsiooni § 7

eraldi. Seda ka teatud jätkutegevuste sihtotstarbelise rahastamise puhul, mille Vabariigi Valitsus ORF likvideerimisel vabaneva raha arvelt ette nägi, vt ülal Tabel 1. Kõik nimetatud rahastamisotsused tehakse eelarvemenetluse käigus, 2025. aastal enam ühtegi raha eraldamist ORFist ei planeerita (vt seletuskirja lisa 1).

3. Eelnõu sisu ja võrdlev analüüs

Eelnõu peaesmärgiks on tunnistada aegunud regulatsiooni, ümberkorralduste ning vajaduse ammendumise tõttu kehtetuks erastamisest laekuva raha kasutamise seadus. Seetõttu on eelnõu § 1 ELRKS kehtetuks tunnistamine. Järgnevate seaduste muudatused on seotud ELRKS kehtetuks tunnistamisega.

Eelnõu §-ga 1 tunnistatakse kehtetuks ELRKS

ELRKS eesmärgiks oli määrata kindlaks ORASE ja sellest tulenevate seaduste alusel vara, sh maa erastamisest laekuva raha kasutamine (§ 1). Käesolevaks ajaks on seadusesse jäänud veel ORFi puudutavad sätted, kõik ülejäänud on kehtetuks tunnistatud.

Eelnõu § 1 eesmärk on likvideerida Vabariigi Valitsuse omandireformi reservfond ja suunata erastamisest laekunud ja edaspidi laekuv raha riigieelarvesse. Sellega seoses kaotab ELRKS oma eesmärgi. ORF on riigieelarve osa, selle likvideerimisega muutub seaduse jõustumisel raha eraldamise reeglistik ehk raha eraldamise otsuseid sihtotstarbeliseks kasutamiseks ei tee enam Vabariigi Valitsus, vaid Riigikogu läbi riigieelarve seaduse.

ELRKS-s on sätestatud ka, millisteks otstarveteks võidakse ORF vahendeid kasutada. Need on: omandireformi ja maareformi läbiviimiseks, aga ka omandireformi käigus tekkivate tööhõive probleemide lahendamiseks, keskkonnakahjustuste likvideerimiseks, ettevõtluse arendamiseks ja ettevõtluskeskkonna loomiseks, tagastamisele kuuluvate elamute üürnike ümberasustamiseks vajaliku elamispinna ehitamiseks ja muudeks seaduses loetletud otstarveteks, millest mitmed on tänaseks oma aktuaalsuse kaotanud.

Omandireformi reservfondi vahendeid on mitmel juhul kasutatud paindliku abinõuna kriisiolukorra lahendamiseks olukorras, kus tavapärane eelarveprotsess seda ei võimaldaks.

ORF-i laekub raha riigimaa erastamisest. 2025. aasta alguse seisuga on ORFi eraldamata jääk **39,64 miljonit eurot. Lähiaastatel laekub** ORFi keskmiselt 3 miljonit eurot aastas. Iga-aastaselt laekuv summa väheneb maa järelmaksunõuete kustutamisega. Riigi Tugiteenuste Keskuse andmetel on 2024. a 31. detsembri seisuga laekumata järelmaksunõuete põhiosa saldo (tulevikus laekuv raha) **37,3 miljonit eurot** (nõudega toimikuid 6619 tk). Seega saab arvestada ca 80 miljoni euro riigieelarve vahenditega, mida saab kasutada riigieelarve seaduse alusel, kuid millest ca 38 miljonit laekub kuni aastani 2050 (vt tabel 5 laekumiste viie aasta prognoos).

Tabel 5
Laekumiste prognoos järgneviks viieks aastaks

	2025	2026	2027	2028	2029
Intress tasumata maa järelmaksunõuetelt.	110 000	110 000	105 000	105 000	95 000
Maa erastamisest järelmaksuga laekuvad tulud	3 300 000	3 300 000	3 200 000	3 000 000	2 800 000

Eelnõu §-ga 2 muudetakse Eesti Vabariigi omandireformi seadust.

ORAS § 12¹ tunnistatakse kehtetuks lõiked 5, 7 ja 9.

Alternatiiv **ORAS § 12¹ lõikest 5** jäetakse välja teine lause. Lõikes 5 on sätestatud, et üürniku väljatõstmisel käesoleva paragrahvi 4. lõike punktides 2, 3 ja 4 sätestatud alustel peab kohalik omavalitsusüksus andma üürniku kasutusse eluruumi, mis asub samas asulas, ei ole vähem heakorrastatud varem kasutatud eluruumist ja elamispinna suurus ning ruumide arv vastab sotsiaalselt põhjendatud normile. Kohalik omavalitsusüksus kasutab seejuures eluruumide erastamise seaduses ja erastamisest laekuva raha kasutamise seaduses sätestatud võimalusi. Nimetatud lause jäetakse sättest välja, kuna käesoleva sätte mõttes vajalikke meetmeid enam rakendada ei ole vaja. Korterimajade tagastamine lõppes valdavalt 90-ndatel aastatel, samuti on eluruumide erastamise protsess lõppenud ning tagastatud majade elanikele on üürimajad valmis ehitatud. Kehtiva sätte alusel ettenähtud rahastamist ei ole palju aastaid juba tehtud, kuna vajadus on ära langenud. Seega käesoleva eelnõuga eluruumide erastamise seaduse meetmed lõpetatakse ja koos sellega ka nende rahastamine.

ORAS § 12¹ lõige 9 tunnistatakse kehtetuks. Nimetatud sätte alusel on tagastatud elamus elavatel üürnikel õigus uue eluruumi saamiseks eluruumide erastamise seaduses sätestatud korras või õigus taotleda laenu või toetust riigilt või kohalikult omavalitsusüksuselt ümberasumiseks või eluruumi ostmiseks erastamisest laekuva raha kasutamise seaduse alusel.

ORAS § 12¹ nimetatud võimalus realiseeriti nn EVP-laenudena, mille puhul üürnikele antavat eluasemelaenu, mille ressurss pärines erastamisest laekunud rahast, oli võimalik tagasi maksta erastamisväärtpaberites. EVP-laene anti sihtasutuse Eesti Eluase vahendusel aastatel 1997–2002 kogusummas umbes 510 miljonit krooni, omafinantseeringuga 1/3 laenusummast, keskmise laenusummaga 180 000 krooni. Perioodil, kui erastamisväärtpaberite turuhind oli suhteliselt madal, oli tegemist väga soodsa laenusaamise võimalusega. Ent mõnel hinnangul katsid antud sooduslaenu vaid umbes poole kuni kolmveerandi tegelikust vajadusest.

Olulise panuse tagastatud eluruumide üürnike probleemide lahendamisel andsid „Eesti elamumajanduse arengukavas 2003–2008“ planeeritud ja Sihtasutuse KredEx vahendusel antud toetused munitsipaalalamuehituse arendamiseks. Tallinna linnavalitsuse kinnitusele olid kõik Tallinna sundüürnike eluasemevajadused 2009. aastaks rahuldatud.

Üürilepingute jätkugarantiid võimaldasid pikendada üürilepinguid tagastatud eluruumides kokkuvõttes kuni 13 aasta võrra.

Hilisemate seadusemuudatustega loodi erastamisvõimaluseta üürnikele ka muid võimalusi soodustingimustel erastamisprotsessis osalemiseks, näiteks sätestati maareformi seaduses võimalus osta piiratud enampakkumisel elamumaad. Ka muud riigi poolt pakutud võimalused oma erastamisväärtpaberite ärakasutamiseks (aktsiate ja hüvitusfondi obligatsioonide müük) kompenseerisid eluruumide erastamisel tekkinud ebavõrdsust.

Üürnike vajadusteks ei ole kohalikud omavalitsused ORFist juba aastaid toetust taotlenud, kuna on rajatud üürimaju tagastatud majade üürnikele (vt tabel nr 2 ORFist raha eraldamiste kohta) ning on rakendatud ka muid meetmeid. Käesoleva sätte kehtetuks tunnistamine ei ole vastuolus põhiseadusega, kuna ei too kaasa riigieelarves rahaliste vahendite muutust, kehtiva seadusega sätestatud abinõud tagastatud majade üürnikele on ammendunud.

Eelnõus on sätestatud ka alternatiiv, mille kohaselt välistatakse rahastamine ORFist, kuid ülejäänud osas jäetakse õigused kehtima. Palume eelnõu kooskõlastusringi käigus avaldada kohaliku omavalitsuse üksuste esindajatel arvamust, kumba sätet peaks eelistama.

Eelnõu §-ga 3 muudetakse erastamisseaduse § 29¹ lõiget 2 jättes esimesest lausest välja lauseosa „Vabariigi Valitsuse omandireformi reservfondist, selles vahendite puudumisel aga muudest“. Muudatusega arvatakse välja sättest erastamisväärtpaberite hüvitamine ORFist, kuid jäetakse alles võimalus hüvitada erastamisväärtpaberitega seotud nõuded riigieelarve vahenditest. Samas tõenäosus, et taolist hüvitamist edaspidi ette tuleb, on väike, kuna seaduse alusel lõppes massiline hüvitamine 2012. aastal. Hetkel on ORFist Vabariigi Valitsuse korraldusega selleks otstarbeks eraldatud vahendid olemas, mida saab vajaduse lõpuni kasutada. Edaspidi tuleb vajadusel raha planeerida Rahandusministeeriumi eelarves.

Eelnõu §-ga 4 muudetakse maareformi seadust.

Maareformi seaduse § 23 lõike 3¹ neljandas lauses ja § 35¹ lõike 5 teises lauses asendatakse sõnad „omandireformi reservfondist“ sõnaga „riigieelarvest“. Mõlema sätte puhul oli seni kehtinud korra järgi ette nähtud kulude hüvitamine Vabariigi Valitsuse omandireformi reservfondist.

Maareformi seaduse § 23 lõikes 3¹ juhul on tegemist pärandvara hoiumeetmete rakendamisega ning maareformi seaduse § 35¹ lõikes 5 nähakse ette, et hoonestusõiguse seadmisega kaasnevad kulud kaetakse omandireformi reservfondist. ORFi likvideerimisel kaetakse needsamad kulud riigieelarvest. Pärandvara hoiumeetmete rakendamiseks on ORFist Rahandusministeeriumile raha eraldatud ning neid vahendeid saab sihtotstarbeliselt ka edaspidi kasutada. Ka hoonestusõiguse seadmise kuludeks on Maa- ja Ruumiametile ORFist raha eraldatud ning ka neid vahendeid saab edasi kasutada. Eraldatud vahendeid peaks jaguma 2030. aastani. Edaspidi nähakse ette vaja minevad vahendid Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi haldusala Maa- ja Ruumiameti baaseelarvesse vastavalt ORF kulude prognoosile (Lisa 1).

Maareformi seadust täiendatakse §ga 46 Vabariigi Valitsuse omandireformi reservfondi likvideerimine, milles sätestatakse seaduse rakendussätted. Kuna ELRKS tunnistatakse kehtetuks, siis ORF-ga seonduvad rakenduslikud tegevused tuleb reguleerida muus seaduses. ORFi laekub raha maareformi kaudu läbi maa erastamise, seetõttu on rakendussätted maareformi seaduses.

Lõike 1 alusel erastamisest laekuva raha kasutamise seaduse alusel moodustatud Vabariigi Valitsuse omandireformi reservfond lõpetatakse 2025. aasta 31. detsembri seisuga ja selle järele jäänud vahendid kantakse 2026. aastast riigieelarve tuludesse. Lõike 2 alusel

võimaldatakse enne seaduse jõustumist Vabariigi Valitsuse omandireformi reservfondist eraldatud rahalisi vahendeid kasutada selleks eraldatud sihtotstarbel kuni vastava tegevuse lõpuni.

ELRKS võimaldas anda ORFist ka laenu. AS-le Estonian Air anti laenu kokku 37 miljonit eurot. 2022.a laekus Estonian Airi pankrotimenetlusest tagasi ca 5,4 mln ja ülejäänud osa laenust kanti lootusetuks (bilansist välja). 2023. a laekus ca 140 tuhat eurot ja 2024.a ca 99 tuhat eurot. Viimane laenumakse tuli oktoobris 2024 (99 tuhat eurot) selgitusega, et see on viimane väljamakse pankrotimenetluses, seega rohkem selle laenuga seondult vahendeid ei laeku. Estonian Air kustutati äriregistrist oktoobris 2024.

Eelnõu §-ga 5 muudetakse õigusvastaselt võõrandatud vara maksumuse määramise ja kompenseerimise seadust.

Seaduse § 9 tunnistatakse kehtetuks. Paragrahv 9 alusel katab valla- või linnavalitsus vara maksumuse määramisega seotud kulud riigi- või munitsipaalvara erastamisest laekunud ja tema käsutusse jäävast rahast, kui seaduses ei ole ette nähtud teisiti. Kui nimetatud rahast ei jätku, kaetakse kulud riigi- või munitsipaalvara erastamisest laekunud ja Vabariigi Valitsuse käsutusse jäävast rahast. Nimetatud säte on kaotanud aktuaalsuse, kuna järele on jäänud umbes 10 õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamise või kompenseerimise menetlust, mis tuleb lõpuni menetleda. Vara maksumuse määramisega seotud kulusid riik juba aastaid praktiliselt ei hüvita. Vara maksumuse määramise reeglid on lihtsad ja kulu ei võta. Õigusvastaselt võõrandatud vara maksumuse määramise ja kompenseerimise seaduse § 4 lõike 1 alusel katab ekspertiisiga seotud kulud õigustatud subjekt ehk kompensatsiooni saaja.

Paragrahv 14 lõige 1¹ sõnastatakse uuesti. Sisuliselt jäetakse välja lauseosa „Vabariigi Valitsuse omandireformi reservfondist, selles vahendite puudumisel aga muudest“. Sõnastuse kohaselt: kui õigustatud subjektile ei ole sama paragrahvi lõikes 1 nimetatud tähtpäevaks hüvitusväärtpaberit välja antud, makstakse talle määratud kompensatsioon välja rahas riigieelarve vahenditest. Õigusvastaselt võõrandatud vara eest kompensatsioonide maksmiseks on ORFist Rahandusministeeriumile raha eraldatud ning nende vahendite kasutamine jätkub kuni kõigi nõuete rahuldamiseni. Täpsem maksete tegemise kord on Vabariigi Valitsuse 13. juuli 1993. a. määruse nr 216 „Õigusvastaselt võõrandatud vara eest kompensatsiooni määramise kord“.

Paragrahvi 15 lõige 4 tunnistatakse kehtetuks, milles on viide kehtetuks tunnistatavale seaduse §-le 9.

Analoogselt §-le 9 peetakse ka § 15 lõike 4 all silmas eelkõige kulusid, mis on seotud kompenseerimise menetluses vara maksumuse määramisega, mida riik edaspidi ei hüvita. Õigusvastaselt võõrandatud vara kompenseerimise protsess on praktiliselt lõppenud. Üldjuhul on tegemist kohaliku omavalitsuse tööjõu kuluga, mida riik ka varasemalt pole hüvitanud. Kõige suurem vara maksumuse määramisega seotud kulu on ekspertiisi tegemine, mille tasub õigustatud subjekt § 4 lõike 1 alusel. Erisus on vaid, kui riik järelevalve menetluse käigus tellib vara maksumuse määramise ekspertiisi, siis toimub ekspertiis riigi kulul. Taolise ekspertiisi tellimine tänasel päeval ei ole enam aktuaalne, kuna protsess on vaibunud. Kompensatsioonide väljamaksmine on sätestatud seaduse § 14 lõikes 1¹, mis sätestab kompensatsiooni väljamaksmise riigieelarve vahenditest.

Eelnõu § 6 on jõustumissäte. Sellega sätestatakse, et käesolev seadus jõustub 1. jaanuaril 2026. Nimetatud tähtpäevast loetakse ORF likvideerituks. Otsuse kuupäev on kokku lepitud Vabariigi Valitsuse 14. novembri 2024 kabinetinõupidamisel ning seotud 2026. aasta riigieelarve jõustumisega. Alates 1. jaanuarist 2026 on ORF üldise riigieelarve osa ning raha kasutamine toimub kooskõlas riigieelarve seaduse reeglitega.

3. Eelnõu terminoloogia

Eelnõuga ei võeta kasutusele uusi termineid.

4. Seaduse mõjud

ELRKSe nimetatud eesmärkidel ORFist raha eraldamiseks tegi otsused Vabariigi Valitsus ning selliste otsustuskorras ettenähtud rahastamisvõimaluste lõpetamine kellegi õigustatud ootusi ei kitsenda.

Kehtivas seaduses ja Vabariigi Valitsuse 27.08.1996. a määruses nr 221 „Vabariigi Valitsuse omandireformi reservfondist raha eraldamise ja kasutamise korra kinnitamine“ on üldisel kujul määratletud sihtotstarbed, millistel ORF-i laekunud raha on lubatud kasutada. Osa neist sihtotstarvetest on vastavuses ELRKSe põhieesmärgiga ehk maa ja omandireformi läbiviimisega seotud ja konkreetsete sätetega, ülejäänud on aga suures ulatuses vabalt tõlgendatavad ning mõned ainult kaudselt või tinglikult seotud omandireformiga või on oma aktuaalsuse omandireformi praegusel etapil kaotanud (vt allpool tabelis 6 ülevaade raha eraldamist kohta 2018–2024). Kõik ELRKSe sätestatud sihtotstarbed kaotatakse. Kulude kandmine, mis oli otseselt ette nähtud seadusega, nähakse edaspidi ette riigieelarvest, v.a. need otstarbed, mis on ammendunud ja edaspidi riigi poolt ei rahastata.

Tabel 6. 2018 – 2024 ORFist eraldamised teemade kaupa

Laekunud ORFi 2018-2024		40,85 miljonit eurot
Raha eraldamine ja kasutamine ORFist 2018 -2024		
Raha kasutamise sihtotstarve		Eraldatud summa
õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamise ja kompenseerimise korraldamise ja omandireformi uuringu läbiviimise kuludeks		273 878,00 €
aadressandmete korrastamiseks		1 432 138,00 €
autoveo-ettevõtjate tegevuslubade tasuta ümbervahetamise kulude kompenseerimiseks		77 544,00 €
omandi- ja maareformi menetluste kohta koostatud toimikute arhiveerimisega seotud kuludeks ja kahju hüvitamiseks		117 819,60 €
riigile loovutatud korterite ülalpidamiskuludeks		192 013,00 €
projekti „Kahaneva rahvastikuga piirkondades probleemsete korterelamute elanike ümberasustamine ja kasutusest väljalangenud		1 381 476,00 €

korterelamute lammutamine“ läbiviimiseks

omandireformi käigus tagastatud ehitismälestiste hooldamiseks, remontimiseks, konserveerimiseks, restaureerimiseks ja taastamiseks	12 000 000,00 €
teadusuuringu „Omandireformi sotsiaalsed ja õiguslikud mõjud“ läbiviimiseks	191 280,00 €
õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamise ja kompenseerimise korraldamise kuludeks	228 942,76 €
riigivara munitsipaliseerimise ja maareformi elluviimisega seotud kulude katteks	4 705 586,00 €
maa korralist hindamist ettevalmistavateks tegevusteks	3 056 979,00 €
õigusvastaselt võõrandatud vara eest kompensatsioonide makseteks	430 000,00 €
elamumajanduse ümberkorraldamise üleriigilise toetusmeetme käivitamiseks kohaliku omavalitsuse üksustele ja asjaõigusseaduse § 126 alusel loovutatud vara ülalpidamise kuludeks	3 660 000,00 €
Kokku eraldatud	27 747 656,36 €

Käesolev seaduse eelnõu eelarvemenetlusele mõju ei avalda. Seadusega võetakse ära Vabariigi Valitsuselt otsustusõigus eraldada raha seadusega sätestatud sihtotstarveteks eelarv välise otsustuse käigus. Edaspidi laekub erastamisest raha eelarvesse ning selle kasutamine otsustatakse eelarvemenetluse käigus. Käesoleva seletuskirja lisaks on tabel, milles on planeeritud varem eraldatud ORF vahendite ja RES-RE 26-29 ning tulevaste perioodide täiendavate vahendite eelarve tegevuste läbiviimiseks. Vabariigi valitsuse otsuse punktidesse tuleb lisada protokolliline otsus rahastuse kohta vastavalt tabelile/Lisale 1.

5. Seaduse rakendamisega seotud riigi ja kohaliku omavalitsuse tegevused, eeldatavad kulud ja tulud

Käesolev seadus ei too kaasa täiendavaid riigieelarvelisi kulusid. Kohalike omavalitsuste tegevusi seaduse muudatus omandireformi mõttes ei puuduta, kuna ORFist rahastatavad peamised tegevused on lõppenud. Toetusmeetmeid probleemsete korterite lahendamiseks rahastatakse edaspidi ORF vahendite arvelt riigieelarvest. Seaduse muudatus täiendavaid kulusid KOVidele ega riigile kaasa ei too. Samuti ei suurenda käesoleva seaduse eelnõu vastuvõtmine riigieelarve tulusid, kuna ka ORF on olnud eelarve osa. Maa erastamisest saadud tulu kajastatakse Maa- ja Ruumiameti aruandluses tuluna ning tulud laekuvad riigikassasse Maa- ja Ruumiameti kontole. Selles ei muutu midagi. Siiani sai võetud need tulud teadmiseks ja riigi netovarad ümber paigutatud kogunenud tulemist ORFi. Kõik riigi tulud laekuvad riigile. Kui nende tulude arvel oli varem vaja netovarades (varad miinus kohustised riigi bilansis) suurendada ORF reservi ja vähendada jaotamata tulemit, siis nüüd seda pole vaja enam teha.

Riigieelarve positsiooni käesolev seaduse muutmine ei muuda.

6. Seaduse kooskõla Euroopa Liidu õigusega

Käesolev eelnõu ei ole vastuolus Euroopa Liidu õigusega.

7. Rakendusaktid

Eelnõu rakendamiseks tunnistatakse kehtetuks Vabariigi Valitsuse 27. augusti 1996. a. määrus nr 221 „Vabariigi Valitsuse omandireformi reservfondist raha eraldamise ja kasutamise korra kinnitamine“.

Muudetakse järgmiseid Vabariigi Valitsuse määruseid:

- [Vabariigi Valitsuse 13. juuli 1993 määrus nr 216 „Õigusvastaselt võõrandatud vara eest kompensatsiooni määramise kord“](#), sätestades sinna kompensatsiooni väljamaksmise riigieelarve vahenditest Rahandusministeeriumi kaudu;
- [Vabariigi Valitsuse 5. veebruari 1993 määrus nr 36 „Õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamise kord“](#), sätestades varem ORFist kulude hüvitamise riigieelarvest;
- [Vabariigi Valitsuse 5. juuni 2014. a määrust nr 74 „Maareformi käigus riigimaale hoonestusõiguse seadmise ja selle käigus maa erastamise kord“](#) sätestatakse hoonestusõiguse seadmisega seotud kulude kandmine riigieelarvest.

Kuna muudatused on väikesed ja neid on kirjeldatud juuresolevalt, siis ei ole seletuskirjale lisatud rakendusaktide kavandeid.

8. Seaduse jõustumine

Seadus on planeeritud jõustuma 1. jaanuaril 2026. Jõustumise kuupäev on kokku lepitud Vabariigi Valitsuse 14. novembri 2024 kabinetinõupidamisel ning on seotud 2026. aasta riigieelarve jõustumisega. Alates 1. jaanuarist 2026 ei ole eraldi ORFi, vaid vastavad vahendid on riigieelarve osa ning raha kasutamine toimub kooskõlas riigieelarve seaduse ja teiste seadustega.

9. Eelnõu kooskõlastamine

Seaduseelnõu saadetakse kooskõlastamisele Justiits- ja Digiministeeriumile, Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumile, Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile, Kliimaministeeriumile, Kultuuriministeeriumile õigusaktide eelnõude infosüsteemis EIS. Seaduseelnõu saadetakse arvamuse avaldamiseks Maa- ja Ruumiametile, ja Eesti Linnade ja Valdade Liidule.