



Riigikogu maaelukomisjoni istungi protokoll nr 167

Tallinn, Toompea

Esmaspäev, 28. september 2026

Algus 11.10, lõpp 11.58

Juhataja: Urmas Kruuse (esimees)

Protokollija: Jaanika Lokk (konsultant)

Võtsid osa:

Komisjoni liikmed: Anti Allas, Maido Ruusmann, Andrus Seeme, Kalev Stoicescu

Komisjoni ametnikud: Marin Daniel (nõunik-sekretariaadijuhataja), Merle Kruusimägi (nõunik)

Puudus: Siim Pohlak

Kutsutud: siseminister Igor Taro, Siseministeeriumi sisejulgeoleku asekanstler Joosep Kaasik ning nõunik Silvester Soop, siseministri nõunik Katarina Budrik, Siseministeeriumi esindaja (2. päevakorrapunkt); Riigikogu infonõunik Maiki Vaikla (1.–3. päevakorrapunkt)

Päevakord:

1. Nädala töökava kinnitamine
2. Vabariigi Valitsuse algatatud kinnisasja omandamise kitsendamise seaduse muutmise ja sellega seondult teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu (990 SE) esimese lugemise ettevalmistamine
3. Info ja muud küsimused

1. Nädala töökava kinnitamine

Anti Allas tegi ettepaneku täiendada maaelukomisjoni nädala töökava ning lisada sellesse 18 Riigikogu liikme algatatud loomakaitse seaduse muutmise seaduse eelnõu (828 SE) arutelu.

Urmas Kruuse märkis, et maaelukomisjoni menetluses on samasisuline eelnõu 970 SE, mis peatselt võetakse maaelukomisjoni päevakorda.

Komisjoni esimees pani hääletusele Anti Allase ettepaneku.

Ettepaneku poolt 2: Anti Allas, Kalev Stoicescu; vastu 3: Urmas Kruuse, Maido Ruusmann, Andrus Seeme; erapooletuid 0.

Päevakorra täiendamise ettepanek ei leidnud toetust.

Vaadati läbi 2. töönädala (28.09.–04.10.2026) töökava.

Komisjoni istung esmaspäev, 28.09.2026 kell 11.10

1. Nädala töökava kinnitamine
2. Vabariigi Valitsuse algatatud kinnisasja omandamise kitsendamise seaduse muutmise ja

sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu (990 SE) esimese lugemise ettevalmistamine

3. Info ja muud küsimused

Komisjoni istung teisipäev, 29.09.2026 kell 14.00

1. Ülevaade liiklusväliste teabevahendite paigaldamise korrast ja elektri- ja kommunikatsioonivahendite juhtimisõigusest

2. Info ja muud küsimused

Otsustati:

1.1. Kinnitada nädala töökava (konsensus: Anti Allas, Urmas Kruuse, Maido Ruusmann, Andrus Seeme, Kalev Stoicescu).

2. Vabariigi Valitsuse algatatud kinnisasja omandamise kitsendamise seaduse muutmise ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu (990 SE) esimese lugemise ettevalmistamine

Urmas Kruuse juhatas sisse päevakorrapunkti arutelu ning andis eelnõu tutvustamiseks sõna ministrile.

Igor Taro andis ülevaate Vabariigi Valitsuse algatatud kinnisasja omandamise kitsendamise seaduse (KAOKS) muutmise ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse eelnõust. Ta nentis, et kinnisvara on võimalik kasutada mitte ainult elamiseks või ettevõtluseks, vaid ka Eesti vastu suunatud luure- ja mõjutustegevuseks või sabotaaži ettevalmistamiseks. Venemaa Föderatsiooni agressioonisõda Ukraina vastu on näidanud, et Venemaa kasutab vastaspoole alistamiseks ja mõjutamiseks kõikvõimalikke vahendeid ning kinnisvara omandamine on osa sellest tööriistakastist. Eelnõu algatatigi nimetatud ohtude maandamiseks. Eelnõuga ajakohastatakse kinnisasja omandamise piiranguid, et takistada Eestis kinnisvara kasutamist riigi julgeoleku vastu ning vältida Eesti territooriumi kasutamist vaenuliku riigi tegevuse tugipunktina kas otse või ettevõtte kaudu.

Minister andis ülevaate eelnõu ajenditest ja peamistest muudatustest. Ta märkis, et Venemaa agressioon Ukrainas ja hübriidtegevus Euroopa vastu on näidanud, et kinnisvara võib olla üks vaenuliku riigi mõjutusvahendeid. Kehtiv regulatsioon on ebapiisav ohtude maandamiseks ning kehtivad kitsendused on piiratud üksnes 1999. aasta haldusjaotuse põhise piirangulaga. Julgeoleku ja elutähtsate teenuste toimimise seisukohalt olulisi objekte paikneb aga kogu Eestis, mitte ainult kehtival piirangulal. Edaspidi ei saa Venemaa ja Valgevene kodanikud ilma pikaajalise elaniku elamisloata Eestis vabalt kinnisvara omandada. Eelnõuga kõrvaldatakse ka võimalus piirangutest mööda minna ettevõtete kaudu, täpsustades tegeliku kasusaaja rolli. Minister märkis, et 2025. aastal tegid Venemaa kodanikud Eestis 3249 kinnisasja omandamise tehingut. Neist 364 olid tähtajalise elamisloaga ja 170 elamisloata isikute tehingud. Viimati nimetatud tehingud kuulusid uue regulatsiooni kohaldamisalasse. Minister selgitas, et kinnisvara omandamise keeld ei ole tagasiulatuva ega puuduta isikuid, kellel on pikaajaline elamisluba või alaline elamisõigus. KAOKSi ei kohaldata nt kinnisasja omandamisel pärimise kaudu ja juriidiliste isikute ühinemisel/jagunemisel. Jätkuvalt on lubatud kinnisvara üürimine ja rentimine. Kavandatavate muudatuste kohaselt jääb Eestis pikaajalise elaniku elamisloaga viibivatele Venemaa ja Valgevene kodanikele kinnisvara omandamise võimalus alles, kuna riik on kontrollinud nende tausta pikaajalise elaniku elamisloa andmise eel. Oluline on säilitada tasakaal: vähendada julgeolekuriski, kuid mitte muuta pikaajalise elamisloaga elavatele inimestele oma kodu omamist võimatuks. Lisaks jääb riigile võimalus teha erandeid, s.t Vabariigi Valitsus võib anda loa kinnisasja omandamiseks, kui on oluline (avalik) huvi. Muudatustega ei kaasne halduskoormuse ega kulude olulist suurenemist. Kontroll toimub olemasolevate menetluste kaudu. Notarid kontrollivad tehingute puhul isikuid ja tegelikke kasusaajaid ning vajaduse korral tehakse päringuid andmekogudesse. Minister märkis kokkuvõtteks, et olemasolevat vara ei võeta kelleltki ära, kuid lõpetatakse olukord, kus Eesti

seadustes olevate lünkade kaudu saab vaenuliku riigiga seotud isik luua endale Eestis strateegilise tähtsusega omandipositsiooni.

Urmas Kruuse küsis, kas pärimise teel kinnisvara omandamine isikult/isikule, kelle suhtes kohaldub piirang, on ikka põhjendatud.

Joosep Kaasik selgitas, et pärimise puhul jääb olukord samaks ja uusi piiranguid ei kehtestata. Ta nõustus, et teatud riskid jäävad.

Igor Taro lisas, et täna ei räägita piirangutega isikute nimekirjast, vaid Venemaa ja Valgevene kodanikest, kellel ei ole alalist elamisloa.

Kalev Stoicescu märkis, et hübriidrünnakute puhul on tegemist Venemaa riikliku terrorismiga. Ta tõi nt Soome, kus Venemaa kodanikud on omandanud kinnisvara strateegiliselt tundlike objektide lähedal. Käesolev eelnõu on tervitatav ja väga vajalik. Ta küsis, kuidas määratletakse eelnõus konkreetsed piirangualad, kus pikaajalise elaniku elamisloata isikud ei tohi kinnisvara omandada. Ta küsis lisaks, mis saab, kui nimetatud isik on sellises piirkonnas kinnisvara juba omandanud. Elamisloata isikud ei saa küll kinnisvara omandada, kuid saavad seda üürida või rentida.

Igor Taro vastas esimesele küsimusele, et piirang puudutab kogu Eesti territooriumi, mitte kindlaid alasid, s.t edaspidi ei saa pikaajalise elaniku elamisloata isik omandada kinnisvara Eestis. Kui keegi on juba omandanud kinnisvara strateegiliselt tundliku objekti lähedal, võib riik seaduses sätestatud alustel vara sundvõõrandada, kuid selleks peavad olema väga kaalukad põhjused. Minister vastas rentimist ja üürimist puudutavale märkusele, et oluline on leida tasakaal ning järgida proportsionaalsuse põhimõtet. Rentimine ja üürimine ei ole sama, mis kinnisasja omandamine. Rentimise või üürimise korral vastutab vara kasutamise eest kinnisvara omanik. Kui omaniku vara kasutatakse Eesti riigi vastu, on riigil võimalik võtta kasutusele meetmeid omaniku suhtes ning omanikul üürniku või rentniku suhtes. Piirangute rakendamisel tuleb kaaluda julgeolekuriske ja järgida proportsionaalsuse põhimõtet. See on ka üks põhjus, miks piirangut ei kohaldata pikaajalise elamisloaga isikutele. On väidetud, et eelnõu on põhiseadusvastane, kuid minister ei nõustunud sellega. Tema sõnul on hinnatud meetmete/piirangute eesmärgipärasust ja proportsionaalsust.

Andrus Seeme küsis, kas ohustavate riikide loetelu täiendamiseks tuleb muuta seadust.

Igor Taro vastas, et eelnõuga lisatakse seadusse volitusnorm, mille alusel nimetatakse kinnisasja omandamise kaudu Eesti riigi julgeolekut või avalikku korda ohustavad riigid ning mis võimaldab keelata pikaajalise elaniku elamisloata Venemaa ja Valgevene kodanikel (lisaks nende ettevõtetel ja juriidilistel isikutel, milles nad on tegelikud kasusaajad) kinnisasja omandamise kogu Eesti territooriumil. Vajaduse korral saab Vabariigi Valitsus hiljem määrusega lisada loetellu ka teisi riike.

Anti Allas küsis, kui suur osa Eestis asuvatest kinnisasjadest kuulub Venemaa või Valgevene kodanikele. Samuti palus ta selgitada ettevõtetega seotud piirangut.

Igor Taro vastas, et statistika Venemaa ja Valgevene kodanike omandatud kinnisvara kohta on olemas.

Kalev Stoicescu küsis, kui palju on pikaajalise elaniku elamisloata isikud kinnisvara soetanud enne 2022. aastat.

Silvester Soop vastas, et täna ei koguta kinnisvarastatistikat elamisloa liikide kaupa. Tervikandmed on kättesaadavad kodakondsuse järgi. Viimase nelja aasta statistika elamislubade kaupa on eraldi analüüsitud ja sünteesitud.

Igor Taro selgitas ettevõtetega seonduvat. Ta märkis, et eelnõuga välistatakse võimalus juriidiliste isikute kaudu piirangutest kõrvale hiilida. Selleks kontrollitakse juriidiliste isikute puhul tegelikke kasusaajaid. Kui ettevõttes on vähemalt üks piiranguga hõlmatud tegelik kasusaaja, kelle otsene või kaudne osalus ületab 25%, kohaldatakse piirangut ka ettevõttele/juriidilisele isikule.

Kalev Stoicescu märkis, et Eesti on e-riik. Ta avaldas imestust, et kinnisvaraandmeid ei ole võimalik koguda elamisloa liikide kaupa. Ta küsis, kas juriidiliselt oleks korrektsem positiivne nimekirj ehk nimetada riigid, mille kodanikel on õigus kinnisvara omandada.

Igor Taro vastas, et eelnõuga antakse Vabariigi Valitsusele volitus kehtestada riikide loetelu määrusega, s.t seaduses riike ei nimetata. Täna puudub statistika selle kohta, kui palju kinnisvara kuulub elamisloata isikutele. Viimase viie aasta jooksul ehk alates täiemahulise sõja algusest on Eestis kinnisvara omandanud ligikaudu tuhat sellist isikut. Varem omandatud kinnisasjade kohta ülevaade puudub.

Urmas Kruuse küsis, kas viimase viie aasta jooksul on kinnisvara soetanud ligikaudu 1000 elamisloata isikut, kes eelnõu kohaselt ei oleks saanud seda teha.

Igor Taro vastas, et nii see on.

Urmas Kruuse tundis huvi 25% lävendi vastu.

Silvester Soop selgitas, et lähtutud on rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise seadusest, milles on määratletud tegelik kasusaaja ning kus on kasutatud 25% lävendit. Seega lähtutakse kehtivast regulatsioonist, mis võimaldab kasutada olemasolevat kontrollimehhanismi. Selline lähenemine ei suurenda halduskoormust.

Anti Allas küsis, mis saab, kui ostetakse ettevõtte, mille koosseisus on juba kinnisvara Eestis.

Silvester Soop vastas, et täna puudub mehhanism, mis võimaldaks riigil kontrollida või piirata ettevõtjatevahelisi tehinguid. Üksnes selle seaduse raames ei saa kehtestada täiesti uut, ettevõtluskeskkonda oluliselt mõjutavat lahendust. Eelnõuga kõrvaldatakse kõige nähtavamad ja selgemad lüngad. Kui ilmneb, et piirangutest kõrvalehoidumine liigub ettevõtete omandamise tasandile, tuleb tegeleda ka selle küsimusega.

Joosep Kaasik lisas, et ettevõtete omandamine on märksa laiem teema. Sellisel juhul tuleks vaatluse alla võtta kogu ärikeskkonda reguleerivad õigusnormid. Seda tuleks teha eraldi käesolevast eelnõust. Eelnõu menetluse käigus on võimalik kaaluda, kas kogu riski maandamiseks on vaja muuta ka teisi seadusi. Ta juhtis tähelepanu, et mida laiem on käsitusala, seda rohkem on huvigruppe ning seda keerulisem on viia ellu muudatusi. Ka selle eelnõu koostamisel tehti kompromisse. Lisaks tuleb mõelda, kuidas meetmeid rakendada praktikas. Eelnõu koostamise käigus lepiti kokku, et tegeliku kasusaaja tuvastamiseks kasutatakse olemasolevat mehhanismi ega looda uut.

Igor Taro märkis, et eelnõu kohaldamisala kitsendati piirangu rakendamise seotud põhjustel. Täiendavad muudatused või piirangud nõuaksid lisaressursse või tooksid teistes valdkondades kaasa ebaproportsionaalseid piiranguid. Anti Allase tõstatatud probleemi ei saa lahendada üksnes selle eelnõu raames, vaid muuta tuleb ka teisi seadusi. Pärast seaduse jõustumist hinnatakse muudatuste toimimist.

Kalev Stoicescu märkis, et pikaajalise elamisloata inimesed võivad soetada kinnisvara Eestis rahapesu eesmärgil.

Joosep Kaasik märkis, et pikaajalise elaniku elamisloata isikud võivad Eestis viibida ka muudel alustel (nt pikaajaline viisa) ning seni on neil võimalik kinnisvara omandada. Eelnõu kohaselt nad seda teha enam ei saa. Ta täpsustas, et juba täna kehtivad piirangualad, kus kinnisasja omandamine on piiratud. Eelnõuga laiendatakse piiranguala kogu Eestile.

Anti Allas küsis, milline on elamisloata isikute kinnisvaraostude trend.

Joosep Kaasik vastas, et statistika näitab ostude vähenemist. Venemaa kodanikud omandasid 2022. aastal Eestis u 4600 ja 2025. aastal u 3200 kinnisasja. Eesmärk on viia see arv miinimumini, s.t edaspidi ei saaks pikaajalise elaniku elamisloata isikud enam Eestis kinnisvara osta.

Igor Taro lisas, et kinnisvara omandamist on piiratud ka teiste meetmetega. Varem võis inimene turismiviisaga sõita nt Peterburist Narva-Jõesuusse oma suvilasse või suvekorterisse, kuid täna tal seda võimalust ei ole.

Urmas Kruuse tundis huvi sanktsioonide alla kuuluvate isikute vastu. Ta küsis, kas kinnisvara omandamise keeld kehtib neile juba praegu või käsitletakse neid eelnõus täiendavalt.

Silvester Soop vastas, et sanktsioonide alla kuuluvate isikutega ei tohi üldse tehinguid teha. Üldist kinnisvara omandamise trendi kommenteerides märkis ta, et enamiku Venemaa kodanike kinnisvaratehingutest teevad pikaajalise elaniku elamisloaga isikud. Eelnõu puudutab eelkõige neid, kellel puudub elamisluba või kellel on tähtajaline elamisluba. Pikaajalise elaniku elamisloaga isikute ja tähtajalise elamisloaga isikute rühmade suuruse erinevus on ligikaudu kümnekordne.

Joosep Kaasik märkis, et ka elamisloata isikute kinnisvara ostude arv on oluliselt vähenenud: 2022. aastal oli neid 643, kuid 2025. aastal 170. Kõigi kategooriate puhul on märgata vähenemist.

Urmas Kruuse küsis, kas riikide loetelu kehtestamine Vabariigi Valitsuse määruse tasandil on seotud põhiseaduslikkuse küsimusega.

Igor Taro selgitas, et riikide loetelu kehtestamine määruse tasandil ei tulene põhiseaduslikkuse ega proportsionaalsuse nõudest. Määrus võimaldab loetelu vajaduse korral paindlikumalt muuta. Piirangute põhiseaduspärasuse hindamisel on hinnatud meetme legitiimset eesmärki, vähem piiravate võimaluste olemasolu ja piirangu proportsionaalsust.

Joosep Kaasik lisas, et põhiseaduslikkusega seotud küsimusi on käsitletud eelnõu seletuskirjas. Vabariigi Valitsuse määrus peab põhinema selgel ohuhinnangul. Praegu on kavas lisada loetellu kaks riiki, mille puhul ei ole (poliitilisi) vaidlusi.

Igor Taro lisas, et Vabariigi Valitsuse määrus läbib kooskõlastusringi, mille käigus on võimalik anda tagasisidet.

Siseministeeriumi esindaja lisas, et oht peab olema tegelik. Kui tegelik oht lähtub ka mõnest teisest riigist, tuleks ka see riik lisada loetellu.

Urmas Kruuse tänas siseministrit ja Siseministeeriumi esindajaid eelnõust ülevaate andmise ja küsimustele vastamise eest.

Arutati eelnõu edasist menetlemist.

Muudatusettepanekute esitamise tähtaeg on tulenevalt Riigikogu kodu- ja töökorra seadusest 10 tööpäeva.

Otsustati:

- 2.1.** Teha ettepanek võtta eelnõu täiskogu päevakorda 14.10.2026 (konsensus).
- 2.2.** Määrata juhtivkomisjoni esindajaks maaelukomisjoni esimees Urmas Kruuse (konsensus).
- 2.3.** Teha ettepanek esimene lugemine lõpetada (konsensus).

Kõik otsused olid konsensuslikud (Anti Allas, Urmas Kruuse, Maido Ruusmann, Andrus Seeme, Kalev Stoicescu).

3. Info ja muud küsimused

Infot ja muid küsimusi ei olnud.

(allkirjastatud digitaalselt)
Urmas Kruuse
juhataja

(allkirjastatud digitaalselt)
Jaanika Lokk
protokollija