



Regionaal- ja Põllumajandusministeerium
info@agri.ee

Teie 13.11.2025

nr 1.4-1/817,
REM/25-1264/-1K

Meie 14.01.2026

nr 1.1-11/4951-3

**Maaelu ja põllumajandusturu
korraldamise seaduse muutmise
seaduse väljatöötamiskavatsus**

Austatud regionaal- ja põllumajandusminister

Rahandusministeerium kooskõlastab maaelu ja põllumajandusturu korraldamise seaduse (MPKS) muutmise seaduse väljatöötamiskavatsuse (VTK) järgmiste märkustega.

- 1) VTK avalõigus on kirjas, et „Praegu rakendab MES kaaslaenu pilootprojekti korras KAVS § 2 lõike 5 alusel, kuid selle jätkusuutlik rakendamine eeldab selget ja püsivat õiguslikku raamistikku“. Juhime tähelepanu, et KAVS § 2 lg 5 ei anna volitusi, vaid sätestab, kellele KAVS-is sätestatud ei kohaldata.
- 2) VTK-s on mitmeid sõnastuslikke ebaloogilisusi, nt „maapiirkondades on kinnisvara väärtus sageli madal, mis piirab laenuvõimalusi ja raskendab eluaseme soetamist, eriti noortele peredele“ ja „potentsiaalsed ostjad ei leia piisavalt taskukohaseid eluruumi“ ja „Madal väärtus on tingitud nõudluse vähesusest /.../ ning suurenenud riskist vara väärtuse languseks kriisiolukordades“ ja „aidates ületada turutõrkeid, mis on tingitud madalatest kinnisvarahindadest“ (madal väärtus edasi pigem ei lange, madal väärtus pigem lihtsustab laenu kaasamist või kõrvaldab laenuvajaduse sootuks – ehk peaks juttu olema kvaliteetsete eluasemete turuhinna ja tagatisväärtuse vahelisest lõhest).
- 3) VTK kohaselt aitab see samm täita 24. märtsil 2025 sõlmitud koalitsioonileppe 2025–2027 punktis 271 seatud eesmärgi: parandada noorte spetsialistide võimalusi tööleasumiseks maapiirkondades ja piirkondlikes keskustes, laiendades selleks eluaseme kaaslaenu tingimusi maaelu ja põllumajandusturu korraldamise seaduse kaudu. Eeldatakse, et kinnisvara soetamist toetavad meetmed aitavad tasakaalustada regionaalset arengut, viies majandustegevust ja inimressursse linnapiirkondadest maapiirkondadesse. Loodetakse, et elanikkonna kasv toob kaasa suurema nõudluse kohalike teenuste ja kaupade järele, mis omakorda soodustab ettevõtlust ja kohalike töökohtade loomist ja säilitamist. Eelnimetatud eeldusi ja lootusi pole aga VTK-s põhjendatud. Lisaks pole selge, kas selles piirkonnas kuhu isik eramut soovib soetada või renoveerida on ka vabu töökohti või on kaaslaenu saajal muul viisil võimalik

saavutada hõive? Kuidas on plaanis jälgida, et tegu on tõepoolest eluasemeks ostetava kinnisvaraga, mitte nt suvilaks, maakoduks või muuks hooajaliseks kasutuseks või lühiajaliseks väljarentimiseks soetatava kinnisvaraga? Millega on põhjendatud tingimus anda kaaslaen ainult juhul kui soetatakse või renoveeritakse eramu või ridaelamu kuid ei kaasrahastata laenu korteri soetamiseks?

- 4) Meetme mehhanism võib olla olemuselt ebaefektiivne, sest asustusüksuste jäik eristamine elanike arvu põhjal ei võta arvesse haldusüksuse sisemist mitmekesisust ja piirkonna tegelikke trende ega tegele probleemiga, mida meede lahendama peaks – turuhinna/soetusmaksumuse ja tagatisväärtuse vaheline lõhe. Abikõlblikkuse võiks pigem siduda juhtumitega, kus tagatisväärtuse suhe turuhinda/soetusmaksumusse on väiksem kui regionaalsetes tõmbekeskustes. Kui turuhind/soetusmaksumus on võrdne turuväärtusega, siis ei ole kodulaenu kättesaadavus probleemiks ka mikrohaldusüksustes.

Kui tahetakse soodsaid eluasemeid ja muuhulgas ka eluasemete soetamist soodustada, siis tuleks kaaluda variante ka elanike gruppide lõikes – millised meetmed millist probleemgruppi enim aitavad. Noort peret nt aitaks pikem laenuperiood ja madalam sissemaks, eriti kombineeritult koos.

Kokkuvõtvalt, kuigi VTK kohaselt tuleks seadusega kindlaks määrata ka MES-i poolt antava eluaseme kaaslaenu põhilised tingimused, pole neid VTK-s välja toodud ega analüüsitud.

- 5) Riigi sekkumisse tasub suhtuda ettevaatlikult olukorras, kus ei ole seatud MES-i poolse kaaslaenu meetme ülempiiri. Esimene samm võiks olla MES-i vastava meetme pikendamine ning nendepoolse panuse suurendamine praeguselt 20 mln eurolt. VTK-s oleks oluline välja tuua meetme plaanitavad laenumahud ning võimalike laenukahjumite hinnanguline ulatus. Samuti võiks meetme vajadust ja majanduslikke mõjusid põhjalikumalt selgitada. Nõudluse olemasolu praeguse MES-i kaaslaenu pilootprojekti toote järele ei saa olla ainus turutõrke tõestus, kuna kaaslaenu pakutakse turutingimustest soodsamatel tingimustel. Meetme isetasuvust ei ole Rahandusministeerium hinnanud.
- 6) Riik võiks väljastada sarnaseid toetusmeetmeid (nt laenu ja käendused eluaseme soetamiseks) läbi ühe rakendusametuse, et (a) vähendada töökoormust, (b) suurendada rakendatavate toetusmeetmete sihitatust, isikustatust ja tõhusust, (c) leida igale vajadusele parim individuaallahendus ning (d) vältida erinevaid kuritarvitusi ja väärkasutusi taotlejate või menetlejate poolt.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Jürgen Ligi
rahandusminister

Lemmi Oro 5885 1407
lemmi.oro@fin.ee

Velda Buldas 611 3622
velda.buldas@fin.ee

Erki Lõhmuste 5885 1334
erki.lohmuste@fin.ee

Kalle Viks 5885 1378
kalle.viks@fin.ee

Agnes Peterson 5885 1301
Agnes.Peterson@fin.ee