

Meie: 19.10.2026 nr 26/07

Majandus- ja
Kommunikatsiooniministeerium

**Maa korralise hindamise metoodikast ja
mäetööstusmaa hindamismudelist**

Lugupeetud pr minister,

Eesti Mäetööstuse Ettevõtete Liit (EMEL) pöördub Teie poole seoses käimasoleva maa korralise hindamise protsessiga ning sellest tulenevalt kaevandajate ebaõiglase kohtlemisega. Nimelt on praegu kasutatava metoodika kohaselt mäetööstusmaa võrdsustatud turuväärtuse ja maksustamishinna määramisel tavapärase ehitusõigusega ärimaaga. Samas on mäetööstusmaa spetsiifilise sihtotstarbega maa, mille majanduslik elutsükel, kasutuspiirangud ja riskiprofiil erinevad täielikult klassikalisest kinnisvaraarendusest ja tavapärasest ehitusõigusega maast ning kus ehitusõigus on rangelt piiratud.

EMTEL leiab, et selline metoodiline ebavõrdsus on maa korralise hindamise aluspõhimõtete eiramine.

Vastavalt keskkonnaministri 07.07.2022 määruse nr 32 „Maa korralise hindamise metoodika“ paragrahvi 11 lõike 1 punktile 1 kuuluvad ehitusmaa rühma „*elamumaa, ärimaa, tootmismaa, mäetööstusmaa ja ühiskondlike ehitiste maa ning maatulundusmaa õuema kõlvik kõikides asukohaklassides*“. Samas defineerib sama määruse paragrahv 15 „*aktiivse turuta maa*“ rühma ja hindamismudeli. Lõike 1 kohaselt kuuluvad aktiivse turuta maa rühma sellised katastriüksused ja nende osad, millega kinnisvaraturul vaba turu tingimustes tehinguid ei tehta ning mille hindamisel ei saa tugineda statistilistele analüüsidele. Tegelikult peaks ka mäetööstusmaa kuuluma siia kategooriasse, sest vastab 100% mainitud kriteeriumitele.

MaaS § 5 lg 2 sätestab, et maa korralisel hindamisel võetakse arvesse maa sihtotstarvet, kasutustingimusi ja muid väärtust mõjutavaid tegureid. Mäetööstusmaale kehtestatud ranged piirangud (nt ehituskeeld, piiratud reaalne kasutusõigus kaevandamisloa kehtivuse ajal vastavalt **MaaPS § 47** kohastele loatingimustele) tähendavad, et seda maad ei ole võimalik vabaturul sarnaselt ehitusõigusega tootmis- või ärimaaga realiseerida. Nende tegurite eiramine hindamismudelis on vastuolus seaduse mõttega.

Lisaks eeltoodule omab mäetööstusmaa paigutamine hindamisel valesse kategooriasse ka sotsiaalmajanduslikku mõju riiklikele huvidele. Maa

MTÜ Eesti Mäetööstuse Ettevõtete Liit
Pärnu mnt 141, 11314 Tallinn
Tel 604 5260

Registrikood 80273143
SEB Pank EE691010220089406013
e-post: emtel@emtel.ee

maksustamishinna põhjendamatu tõus kergitab maamaksuseaduse alusel hüppeliselt maamaksu. Kuna tegemist on sisendkuluga, kandub see otse üle lubjakivi, killustiku, liiva, kruusa jt ehitusmaavarade hinda. See satub vastuollu riigi majanduspoliitiliste eesmärkidega, kergitades riiklike infrastruktuuriprojektide ja teedeehituse maksumust.

EMTEL leiab, et mäetööstusmaa maksumuse hindamisel tuleb rakendada erimetoodikat, mis põhineb maa jääkväärtusel ja kaevandamisõiguse reaalsel piirangutel, mitte kõrvalasuvate tavapäraste ärimaade tehinguhindadel.

Lugupeetud proua minister! EMTEL loodab Teie poolsele positiivsele suhtumisele meie probleemi lahendamisel ning omalt poolt oleme alati valmis kohtuma Teie ja ministeeriumi ekspertidega, et tutvustada ebaõiglase hindamismudeli mõju meie sektorile ja ka riigi infrastruktuuriobjektide maksumusele.

Lugupidamisega ja Teie abile lootma jäädes,

(allkirjastatud digitaalselt)

Rein Voog
juhatuse esimees
Eesti Mäetööstuse Ettevõtete Liit

