



Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium
info@mkmm.ee

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

Meie 14.09.2026 nr 1.2-3/1826-2

Väljatöötamiskavatsuse kooskõlastamine

Täname, et esitasite meile kooskõlastamiseks maareformi seaduse ja teiste seaduste muutmise väljatöötamiskavatsuse (edaspidi VTK). Toetame eesmärki lõpetada venima jäänud maareformimenetlused ning luua õiguslikult selge lahendus nendele juhtumitele, mille osas ei ole maareformi seni lõpuni viidud. Peame aga oluliseks, et kavandatavad muudatused arvestaksid ka haavatavate isikutega ning esitame alljärgneva tagasiside ja märkused.

1. Osa lõpetamata menetlustest on seotud olukordadega, kus õigustatud isik või ehitise omanik ei ole vajalikke toiminguid teinud. VTK käsitleb seda isiku passiivsusest. Siinkohal tuleb aga arvestada, et see ei pruugi olla tingitud üksnes isiku sihilikust tegevusetusest. Tegemist võib olla olukorraga, kus inimene vajab vanusest, tervises seisundist või puudest tulenevalt menetluses osalemiseks kõrvalabi või kus tal puuduvad vajalikud oskused, vahendid või tugivõrgustik asjaajamiseks.

Eelnevast tulenevalt tuleks täiendavalt hinnata kavandatavate muudatuste mõju haavatavatele isikutele, kellel võib neist sõltumatutel põhjustel olla keerulisem menetluses osaleda ja oma õigusi kaitsta.

2. VTK kohaselt eelistatakse olukorras, kus reformimata maal asub inimese koduks olev ehitise, lahendust, mille tulemusel saab ehitise omanik ka ehitisealuse maa omanikuks. Kui maa omandamine ei ole võimalik, nähakse pikaajalise valdusega ehitise omanikule ette võimalus hoonestusõiguse seadmiseks. Punktis 3.2.3 on õigesti rõhutatud, et hoonestusõiguse seadmine peab olema isiku jaoks vabatahtlik, kuna sellega kaasneb kohustus tasuda riigile hoonestusõiguse tasu, ning et isikule, kes hoonestusõigust ei soovi, peab jääma õigus loobuda. VTK ei erista siiski olukorda, kus isik hoonestusõigust teadlikult ei soovi, olukorrast, kus isik ei ole objektiivselt suuteline kaasnevaid kulusid kandma. Viimasel juhul ei pruugi loobumine väljendada inimese tegelikku valikut, vaid olla tingitud tema majanduslikest võimalustest.

Seetõttu tuleb hinnata hoonestusõiguse tasu ja muude kaasnevate kulude mõju isiku toimetulekule, näha ette tõhusad menetlusgarantiid (sh õigeaegne ja arusaadav teavitamine, mõistlik tähtaeg otsuste tegemiseks, suunamine olemasolevate sotsiaaltoetuste ja -teenuste juurde) ning vajaduse korral täiendavad abinõud, näiteks tasu vähendamist, ajatamist või maksegraafikut, kui tasu täies ulatuses kandmine võiks seada ohtu inimese tegeliku või ainsa elukoha säilimisele.

3. Eeltoodust tulenevalt leiame ka, et kavandatavate muudatuste sotsiaalne mõju võib olla alahinnatud. Mõju vähest olulisust ei saa põhjendada üksnes sellega, et reformimata maa moodustab väikese osa Eesti territooriumist (üksnes 0,2%) või et mõjutatud isikute arv on

väike. Kui tagajärjeks võib olla inimese tegelikuks või ainsaks elukohaks oleva ehitise kaotus, võib mõju olla üksikisiku jaoks intensiivne ja pöördumatu.

Täiendavalt tuleks hinnata võimalikku mõju sotsiaalhoolekandele. Kui inimene kaotab koduna kasutatava ehitise kasutamise võimaluse ega suuda iseseisvalt uut eluaset leida, võib suureneda vajadus kohaliku omavalitsuse eluasemeabi ja muude sotsiaalteenuste järele.

4. Arvestades kavandatavate muudatuste mõju omandiõigusele, palume eelnõu ettevalmistamisel arvestada mõjutatud isikute piisava teavitamise vajadusega. Seejuures palume arvestada, et kõigil isikutel ei pruugi olla digipädevust, mistõttu ei pruugi ainult elektroonilise teavitamiskanalit kasutamine olla piisav. Kaaluda võiks individuaalseid teavitamismeetmeid, näiteks kohaliku omavalitsuse kaudu. Ribamenetluste esimese lahendusvariandi puhul on teavitamine ettenähtud MinuKatastri kaudu ning kinnisasja omanikul on 10 päeva aega vaidlustada. Omandiõigust puudutavates küsimustes tuleks kasutada mitut teavituskanalit ning anda isikule vastuväidete esitamiseks piisav tähtaeg. Kümnapäevane tähtaeg ei pruugi selleks olla piisav.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Karmen Joller
sotsiaalminister

Merike Võsotskaja
merike.vosotskaja@sm.ee

Rebeka Pintson
rebeka.pintson@sm.ee