

## **Kinnisasja omandamise kitsendamise seaduse ja sellega seondult teiste seaduste muutmise seadus**

### **§ 1. Kinnisasja omandamise kitsendamise seaduse muutmine**

Kinnisasja omandamise kitsendamise seaduses tehakse järgmised muudatused:

1) paragrahvi 1 lõike 1 teises lauses asendatakse sõna „eelkõige“ sõnadega „muu hulgas“;

2) paragrahvi 1 täiendatakse lõikega 4<sup>1</sup> järgmises sõnastuses:

„(4<sup>1</sup>) Käesolevas seaduses käsitatakse tegelikku kasusaajat rahapesu- ja terrorismi rahastamise tõkestamise seaduse § 9 tähenduses.“;

3) paragrahvi 2 lõike 1 punkti 1 täiendatakse pärast sõna „alusel“ tekstiosaga „ehitise omaniku kasuks hoonestusõiguse seadmisel ja kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa omandamisel“;

4) paragrahvi 2 lõike 3 esimeses lauses asendatakse tekstiosa „5 ja 10“ tekstiosaga „5, 10 ja 10<sup>1</sup>“;

5) paragrahvi 2 lõige 4 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(4) Käesoleva seaduse §-s 10<sup>1</sup> on kinnisasja omandamisega võrdsustatud korteriomandi ja korterihoonestusõiguse omandamine ning kinnisasja koormamine korterihoonestusõigusega.“;

6) seaduse 3. peatüki pealkiri muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

### **„3. peatükk Riigi julgeoleku kaalutlustest lähtuvad kinnisasja omandamise kitsendused“;**

7) paragrahvi 10 pealkiri muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„§ 10. Piirangualas kinnisasja omandamise keeld“;

8) paragrahvi 10 lõike 1 sissejuhatav lauseosa muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„Füüsilisel isikul, kelle kodakondsuse järgne riik, või juriidilisel isikul, kelle asukoha järgne riik ei ole Euroopa Majanduspiirkonna lepinguriik või Suurbritannia ja Põhja-Iiri Ühendkuningriik, on keelatud omandada kinnisasja järgmistel maa-aladel (edaspidi *piiranguala*):“;

9) paragrahvi 10 lõike 1 punktid 2–5 tunnistatakse kehtetuks;

10) paragrahvi 10 lõiget 1 täiendatakse punktidega 6–17 järgmises sõnastuses:

„6) Ida-Virumaa, Alutaguse vald: Agusalu küla, Alajõe küla, Alliku küla, Edivere küla, Iisaku alevik, Illuka küla, Imatu küla, Jaama küla, Jõuga küla, Kaatermu küla, Kaidma küla, Kamarna küla, Karjamaa küla, Karoli küla, Kasevälja küla, Katase küla, Kauksi küla, Kivinõmme küla, Koldamäe küla, Konsu küla, Kuningaküla, Kuremäe küla, Kurtina küla, Kuru küla, Lipniku küla, Lõpe küla, Ohakvere küla, Ongassaare küla, Permisküla, Pootsiku küla, Puhatu küla, Rausvere küla, Remniku küla, Smolnitsa küla, Sõrumäe küla, Sälliku küla, Taga-Roostoja küla, Tammetaguse küla, Tärivere küla, Uusküla, Vaikla küla, Varesmetsa küla, Vasavere küla, Vasknarva küla;

7) Ida-Virumaa, Jõhvi vald: Altküla, Konju küla, Martsa küla, Metsamägara küla, Päite küla, Pühajõe küla, Toila alevik, Uikala küla, Vaivina küla, Voka alevik, Voka küla;

8) Ida-Virumaa, Narva linn;

9) Ida-Virumaa, Narva-Jõesuu linn;

10) Ida-Virumaa, Sillamäe linn;

11) Ida-Virumaa, Kohtla-Järve linn: Oru linnaosa;

12) Põlvamaa, Räpina vald: Aravu küla, Haavametsa küla, Jaanikeste küla, Jõepera küla, Kassilaane küla, Kõnnu küla, Köstrimäe küla, Leevaku küla, Linte küla, Meeksi küla, Meelva küla, Meerapalu küla, Mehikoorma alevik, Mägiotsa küla, Naha küla, Nulga küla, Parapalu küla, Pindi küla, Pääsna küla, Raadama küla, Rahumäe küla, Raigla küla, Ristipalo küla, Ruusa küla, Räpina linn, Saareküla, Sikakurmu küla, Sillapää küla, Suure-Veerksu küla, Sülgoja küla, Toolamaa küla, Tooste küla, Tsirksi küla, Võiardi küla, Võuküla, Võõpsu alevik;

13) Tartumaa, Kastre vald: Järvelja küla, Rõka küla;

14) Tartumaa, Tartu vald: Piiri küla, Saare küla, Tooni küla;

15) Võrumaa, Rõuge Vald: Hino küla, Horosuu küla, Häärmäni küla, Hürsi küla, Kaubi küla, Kimalasõ küla, Kiviora küla, Korgõssaarõ küla, Kundsa küla, Kurõ küla, Käbli küla, Kärinä küla, Laisi küla, Mauri küla, Misso alevik, Missokülä, Muraski küla, Möldre küla, Parmu küla, Pedejä küla, Pupli küla, Põnni küla, Pältre küla, Rammuka küla, Ritsiko küla, Saagrimäe küla, Sakudi küla, Sandi küla, Sapi küla, Savimäe küla, Savioja küla, Siksälä küla, Suurõsuu küla, Tika küla, Tsiistre küla, Väiko-Tiilige küla;

16) Võrumaa, Setomaa vald;

17) Võrumaa, Võru Vald: Haava-Tsäpsi küla, Halla küla, Hanikase küla, Heinasoo küla, Hinniala küla, Hinsu küla, Holsta küla, Illi küla, Indra küla, Jantra küla, Jeedasküla, Juraski küla, Kaagu küla, Kahkva küla, Kakusuu küla, Kamnitsa küla, Kapera küla, Kerepääse küla, Kirikumäe küla, Kliima küla, Korgõmõisa küla, Kornitsa küla, Kõivsaare küla, Kõliküla, Kõo küla, Kõrve küla, Kõvera küla, Käpa küla, Külaoru küla, Kündja küla, Lepassaare küla, Liinamäe küla, Lindora küla, Loosi küla, Luhte küla, Luuska küla, Madi küla, Marga küla, Mutsu küla, Mäe-Kõoküla, Möldri küla, Orava küla, Oro küla, Ortuma küla, Paloveere küla, Pari küla, Perametsa küla, Piusa küla, Plessi küla, Praakmani küla, Puutli küla, Päka küla, Pääväkese küla, Raadi küla, Rebasmäe küla, Riihora küla, Rõssa küla, Saarde küla, Savioja küla, Soe küla, Soena küla, Sutte küla, Suuremetsa küla, Tabina küla, Tallikeste küla, Tamme küla, Tellaste küla, Tsolli küla, Tuderna küla, Vaarkali küla, Vana-Saaluse küla, Vana-Vastseliina küla, Vastseliina alevik, Vatsa küla, Viitka küla, Vivva küla, Voki küla.“;

11) paragrahvi 10 täiendatakse lõigetega 1<sup>1</sup>–1<sup>2</sup> järgmises sõnastuses:

„(1<sup>1</sup>) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud keeldu kohaldatakse ka juriidilisele isikule, olenemata tema asukohast, kui tema tegelik kasusaaja on käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud füüsiline isik.

(1<sup>2</sup>) Käesolevat paragrahvi ei kohaldata isikule, kellele kohaldatakse käesoleva seaduse § 10<sup>1</sup> lõigetes 1–3 nimetatud keeldu.“;

**12)** paragrahvi 10 lõige 2 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(2) Riiklikult olulise põhjuse või humaansete kaalutluste korral võib Vabariigi Valitsus korraldusega anda käesoleva paragrahvi lõikes 1 või 1<sup>1</sup> nimetatud isikule loa omandada kinnisasi lõikes 1 nimetatud maa-alal.“;

**13)** paragrahvi 10 täiendatakse lõikega 3 järgmises sõnastuses:

„(3) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud maa-alade suuruse või nime muutmise korral tuleb piiranguala määratlemisel lähtuda nende maa-alade piiridest 1. jaanuari 2027. a seisuga.“;

**14)** paragrahvi 10 täiendatakse lõikega 4 järgmises sõnastuses:

„(4) Käesoleva paragrahvi lõike 1 punktides 6–17 nimetatud piiranguala piir kantakse maakatastri kitsenduste kaardile ja see ei muutu maakonna, valla, linna või asustusüksuse nime ega piiri muutmise korral.“;

**15)** seaduse 3. peatükki täiendatakse §-ga 10<sup>1</sup> järgmises sõnastuses:

### **„§ 10<sup>1</sup>. Eesti Vabariigi territooriumil kinnisasja omandamise keeld**

(1) Eesti elamisloata ja tähtajalise elamisloaga füüsilisel isikul, kelle kodakondsuse järgne riik, või juriidilisel isikul, kelle asukoha järgne riik võib kujutada ohtu Eesti riigi julgeolekule või avalikule korrale, kui see riik võib kasutada oma kodanikke või juriidilisi isikuid viisil, mis ohustavad Eesti riigi julgeolekut või avalikku korda, ei ole lubatud omandada kinnisasja Eesti Vabariigi territooriumil.

(2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud keeldu kohaldatakse ka juriidilisele isikule, olenemata tema asukohast, kui tema tegelik kasusaaja on käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud füüsiline isik.

(3) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 või 2 nimetatud keeldu kohaldatakse ka mitut kodakondsust omavale füüsilisele isikule, kes ei ole Euroopa Liidu liikmesriigi kodanik.

(4) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud riigi julgeolekule või avalikule korrale ohtu kujutavate riikide loetelu kehtestab Vabariigi Valitsus määrusega. Vabariigi Valitsus tugineb määruse andmisel muu hulgas julgeolekuasutuste poolt edastatud teabele, mis on vajalik lõikes 1 nimetatud riikide loetelu kehtestamiseks. Kui käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud tingimused

ei ole enam täidetud, võtab Vabariigi Valitsus viivitamata meetmeid määruse muutmiseks või kehtetuks tunnistamiseks.

(5) Riiklikult olulise põhjuse või humaansete kaalutluste korral võib Vabariigi Valitsus korraldusega anda käesoleva paragrahvi lõigetes 1–3 nimetatud isikule loa omandada kinnisasi Eesti Vabariigi territooriumil.“;

**16)** seaduse 3. peatükki täiendatakse §-ga 10<sup>2</sup> järgmises sõnastuses:

**„§ 10<sup>2</sup>. Riigi julgeoleku tagamiseks kehtestatud kinnisasja omandamise nõuetele vastavuse kontrollimine**

(1) Käesoleva seaduse §-des 10 ja 10<sup>1</sup> sätestatud nõuetele vastavust kinnisasja omandamise korral kontrollib notar, kohtutäitur, pankrotihaldur, riigivara võõrandaja, kohaliku omavalitsuse üksus ning Maa- ja Ruumiamet.

(2) Füüsilisest isikust kinnisasja omandaja elamisloa kehtivust ja kodakondsust kontrollitakse Eesti rahvastikuregistri andmete alusel. Kui füüsilisest isikust kinnisasja omandaja ei ole Eesti rahvastikuregistri andmesubjekt, tuginetakse andmete kontrollimisel tema isikut tõendavale dokumendile või asjakohasel juhul selle koopiaile.

(3) Kui kinnisasja omandajaks on Eestis registreeritud juriidiline isik, tuvastatakse tegelik kasusaaja ja tema kodakondsus tegelike kasusaajate andmekogu andmete alusel.

(4) Välisriigis registreeritud juriidilise isiku puhul tuginetakse asjaolude kontrollimisel tema esindaja esitatud andmetele.

(5) Kinnisasja omandaja esitab vajadusel notarile, kohtutäiturile, pankrotihaldurile, riigivara võõrandajale, kohaliku omavalitsuse üksusele või Maa- ja Ruumiametile seaduses sätestatud nõuetele vastavuse kontrollimiseks muid menetluses vajalikke andmeid ja dokumente.“;

**17)** paragrahvi 11 täiendatakse lõikega 4 järgmises sõnastuses:

„(4) Enne 2027. aasta 1. jaanuari algatatud kinnisasja omandamisega seotud haldusmenetlused, notariaalsed toimingud ning maareformi seaduse alusel läbiviidavad menetlused viiakse lõpule menetluse algatamise ajal kehtinud korra kohaselt.“.

**§ 2. Maareformi seaduse muutmine**

Maareformi seaduses tehakse järgmised muudatused:

**1)** paragrahvi 21 lõiget 1 täiendatakse pärast sõnu „käesolevast seadusest“ tekstiosaga „ja kinnisasja omandamise kitsendamise seadusest“;

**2)** paragrahvi 21 lõike 2 esimest lauset täiendatakse tekstiosaga „,kui maa erastamine ei ole kinnisasja omandamise kitsendamise seaduse kohaselt keelatud“;

3) paragrahvi 21 lõike 3 esimest lauset täiendatakse tekstiosaga „,kui maa erastamine ei ole kinnisasja omandamise kitsendamise seaduse kohaselt keelatud“;

4) paragrahvi 21 lõiked 5 ja 6 tunnistatakse kehtetuks.

### **§ 3. Rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise seaduse muutmine**

Rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise seaduses tehakse järgmised muudatused:

1) paragrahvi 20 täiendatakse lõikega 2<sup>6</sup> järgmises sõnastuses:

„(2<sup>6</sup>) Kohustatud isik säilitab tegelikust kasusaajast füüsilise isiku vähemalt järgmised andmed: nimi, isikukood ja selle riik, selle puudumise korral sünniaeg ja sünnikoht, kodakondsus või kodakondsused, elukohariik ning andmed kontrolli tegemise viisi kohta.“;

2) paragrahvi 21 lõike 1 punkti 2 täiendatakse pärast sõna „sünniaeg“ tekstiosaga „ja sünnikoht, kodakondsus või kodakondsused“;

3) paragrahvi 77 lõike 1 punktis 1 asendatakse sõnad „ning elukohariik“ tekstiosaga „, kodakondsus või kodakondsused ning elukohariik“.

### **§ 4. Riigivara seaduse muutmine**

Riigivara seaduses tehakse järgmised muudatused:

1) paragrahvi 58 täiendatakse lõikega 2<sup>1</sup> järgmises sõnastuses:

„(2<sup>1</sup>) Enampakkumise väljakuulutamisel esitatakse teave kinnisasja omandamise kitsendamise seadusest tulenevate piirangute kohta ning sätestatakse, et enampakkumisel võivad osaleda üksnes isikud, kes ei ole nimetatud seaduse alusel kinnisasja omandamisest välistatud.“.

### **§ 5. Seaduse jõustumine**

Käesolev seadus jõustub 2027. aasta 1. jaanuaril.

Lauri Hussar  
Riigikogu esimees

Tallinn, ..... 2026

Algatab Vabariigi Valitsus ..... 2026