

SELETUSKIRI

Vabariigi Valitsuse korralduse eelnõule „Raha eraldamine Vabariigi Valitsuse omandireformi reservfondist“

1. Sissejuhatus

Käesoleva korraldusega eraldatakse Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi taotlusel Vabariigi Valitsuse omandireformi reservfondi vahenditest Maa-ametile tagastamatu toetusena **963 976** eurot maareformi tegevuste rahastamiseks ja ettevõtluse arendamiseks vajaliku keskkonna ja tingimuste loomiseks.

Erastamisest laekuva raha kasutamise seaduse § 7 lõike 1 kohaselt kasutatakse Vabariigi Valitsuse omandireformi reservfondi laekuvat raha vara tagastamise, kompenseerimise ja erastamise korraldamise ning muude maa- ja omandireformi läbiviimisega seotud kulude katteks. Vabariigi Valitsuse 27.08.1996. a määrusega nr 221 kinnitatud (edaspidi kord) “Vabariigi Valitsuse omandireformi reservfondist raha eraldamise ja kasutamise korra” punkti 3 alapunkti 7 alusel võib omandireformi reservfondist vahendeid eraldada maa tagastamise ja erastamise ning muude maareformi läbiviimisega seotud kulude katteks. Korra punkti 3 alapunkti 16 alusel võib omandireformi reservfondist vahendeid eraldada ka ettevõtluse arendamiseks ja selleks vajaliku keskkonna ja tingimuste loomiseks.

2. Maareformi järeelmõjudega seotud toimingud

- Maareformi kiirema lõpuleviimise eesmärgil tuleb paratamatult riigi omandisse jätta maaüksusi, millel paikneb ebaselge õigusliku taustaga ja kasutusest väljas ehitisi, sh lagunevaid hooneid, katmata auke ja süvendeid, mis on ohtlikud nii inimestele kui ka loomadele. Samuti tuleb maareformi käigus riigi omandisse kasutusest välja langenud maaüksusi, millel on enne maa reformimist kogunenud jäätmeid ja muid keskkonda kahjustavaid objekte.

Riik peab maaomanikuna olema eeskujuks maa kvaliteedi tõstmisel ja selle hoidmisel, kuid riigimaale jäänud objektid vähendavad riigivara väärtust ja takistavad nende kinnisasjade käibesse suunamist. Riigimaa heaperemeheliku haldamise tagamiseks tuleb inimestele ja keskkonnale potentsiaalset ohtu põhjustavad objektid likvideerida või vähemalt ohutuks muuta, vajadusel ligipääs sulgeda. Maareformi järgselt elukeskkonna kvaliteedi taastamine on oluline nii looduse hoidmise kui ka riigivara kasutamise majandusliku otstarbekuse seisukohalt.

- Maareformi tulemusel tuleb riigi omandisse ka maaüksusi, millel jääb maareformi järgselt kestma maa ebaseaduslikku kasutus, nt parkimiseks, aiamaadena, erinevate materjalide ladustamiseks, eraomandis kinnisasja valduse omavolilise laiendusena ning samuti põllumajanduslikul eesmärgil. Riigivaraseaduse kohaselt võib riigivara teise isiku kasutuses olla vaid turupõhise kasutustasu eest ja riigivara kasutusse andmine või võõrandamine peab toimuma enampakkumise teel. Seega on **Maa-ametil riigimaa volitatud valitsejana kohustus valitseda riigimaad heaperemehelikult**, sh ebaseaduslik maakasutus lõpetada.

- Maareformi seadusega, maareformi käigus kasutusvaldusesse antud maa omandamise seadusega ja riigivaraseadusega on pandud **Maa-ametile kohustus hallata maareformi**

käigus sõlmitud kasutusvalduse ja hoonestusõiguse lepinguid (edaspidi *maareformi lepingud*), sealhulgas korraldada koormatud maa kasutajatele võõrandamist, kasutusvalduse pikendamist ja tagada, et maa kasutajad täidaksid maareformi seaduse alusel maakasutajale pandud kohustusi.

- Tuginedes Vabariigi Valitsuse 29.04.2021. aasta valitsuskabineti nõupidamisel otsustatule taotles Keskkonnaministeerium Maa-ametile 2021. aastal Vabariigi Valitsuse omandireformi reservfondi (edaspidi ka *ORF*) vahendeid maareformi lõpule viimiseks ja maareformist tulenevate probleemide ehk järelduste lahendamiseks (edaspidi *eelmine taotlus*). Vabariigi Valitsuse 23.12.2021 korraldusega nr 455 eraldati Vabariigi Valitsuse omandireformi reservfondist tagastamatu toetusena Keskkonnaministeeriumi valitsemisalale keskkonna tulemusvaldkonna keskkonnakaitse ja -kasutuse programmi Maa-ametile 2 732 119 eurot (ilma käibemaksuta) maareformiga seotud tegevusteks. Eraldatud vahenditest saab katta maareformist tulenevate järeltegevuste kulud kuni 2024. aasta lõpuni.

Kui ORFi rahastus alates 2025. aastast lõpeb, siis Maa-ameti eelarvelised vahendid ei võimalda nende tegevustega vajalikus mahus jätkata. Seega jäävad riigimaadelt eespool kirjeldatud objektid likvideerimata, millega kaasneb õnnetusjuhtumite oht ning sellised maaüksused on potentsiaalsed kohad, kuhu ebaseaduslikult jäätmeid juurde viiakse, mis omakorda tõstab edaspidi nende riigimaade korrastamise kulu.

Samuti väheneb ORFi rahastuse lõppemisel oluliselt Maa-ametil võimekus panustada maareformi lepingute mahu vähendamisse, mistõttu maareformi seadusest tulenevate ülesannete täitmisega kaasneb kokkuvõttes suurem aja- ja tööjõuressursi kulu.

- Kuna maareformiga seotud tegevusi on vaja jätkata, esitab Regionaal- ja Põllumajandusministeerium taotluse eraldada Vabariigi Valitsuse omandireformi reservfondist Maa-ametile maareformiga seotud tegevuste jätkamiseks täiendav tagastamatu toetus.

Taotlus on koostatud ühe aasta kohta eeldusel, et ORF tegevusi rahastatakse veel ühe aasta kuni ORFi võimaliku reorganiseerimiseni ning alates 2026. aastast arvestatakse maareformi järeldustega seotud tööjõu- ja ehitiste jm objektide likvideerimise kulud loodava Maa- ja Ruumiameti baasrahastusse.

2.1. Maareformi järgselt riigimaal paiknevate ehitiste likvideerimine

Eelmise taotluse rahuldamisel eraldati selliste objektide likvideerimiseks või ohutuks muutmiseks 500 000 eurot. ORFist eraldatud vahenditega on likvideeritud või ohutuks muudetud 41 ehitisega kinnisasja. Menetlus on pooleli veel 39 kinnisasjalt ehitiste likvideerimiseks. Eelmise taotluse rahuldamisel ORFist eraldatud vahendid saavad 2024. aasta lõpuks ära kasutatud ja ehitised likvideeritud kokku ligikaudu 80 kinnisasjalt.

Maa-amet koostas kaardiinfo ja kaldfotode alusel riigi omandisse jäetud kinnisasjade analüüsi, millest selgus, et riigimaa heaperemeheliku hoidmiseks ja maa väärtustamiseks tuleb Maa-ametil hanke korras **tellida lammutus- ja korrastustöid hinnanguliselt kokku 290 kinnisasjale**. Selleks tuleb korraldada nii riigihankeid, teha välivaatlusi, kontrollida lepingupartnerite kohustuste nõuetekohast täitmist, pidada juriidilisi vaidlusi nii ehitiste ebaseaduslike kasutajate kui ka töid teostavate lepingupartneritega ning suunata kinnisasjal paiknevate ehitiste jm asjade omanikke oma vara kinnisasjalt ära viima.

Joonis 1. Kliko kinnisasi enne ja pärast korrastamist



2.2. Maareformi järgselt jätkuva ebaseadusliku maakasutuse lõpetamine

Maa-ameti tehtud kaardandmete analüüsimisel selgus, et 2024. aasta alguses riigi omandis olnud kinnisasjadest ligikaudu 818 kinnisasjal jätkus ebaseaduslik kasutus, mille asjaolud tuleb välja selgitada ja valdus vabastada. Neist 218 kinnisasja saab eeldatavalt 2024. aasta lõpuks vabastatud. Samas selgub nii maareformi kui kinnisasjade detailsema analüüsi tulemusel igal aastal lisaks 150-200 maaüksust, millel esineb ebaseaduslik kasutus. Eelnevate aastate kogemus näitab, et ühe aasta jooksul on Maa-ametil olemasoleva tööjõuga võimalik tegeleda ebaseadusliku maakasutuse lõpetamisega ~300 kinnisasjal.

2.3. Maareformi seaduse alusel sõlmitud kasutusvalduse ja hoonestusõiguse lepingute haldamine

Maa-ameti haldamisel on (2024. a septembrikuu seisuga) 3100 maareformi seaduse alusel sõlmitud kasutusvalduse lepingut ja 1500 maareformi seaduse alusel sõlmitud hoonestusõiguse lepingut.

Käesoleval aastal toimunud maa maksustamishinna tõusiuga kaasnes ka kasutustasude tõus, see omakorda on toonud kaasa korduvate tasunõuete esitamise ja lepingute ülesütlemise mahu suurenemise. Samas lõpeb 2025. aastal **471 maareformi käigus sõlmitud kasutusvalduse lepingut**, mille osas tuleb Maa-ametil maareformi seaduse alusel läbi viia kas lepingu pikendamise, maa võõrandamise või lepingu lõpetamisega seotud menetlused. Lisaks tuleb sellel perioodil läbi viia menetlus maa väljaostu taotluste osas, mille kasutusvaldaja võib esitada kogu lepingu kehtivuse ajaperioodi jooksul.

Maa-ameti tehtud analüüsi andmetel on hinnanguliselt 1500 maareformi käigus seatud hoonestusõiguse ja reaalkoormatise kinnistusraamatu kanded sellised, et hoonestusõiguse tasu muutmiseks tuleb kinnistusraamatu kanded muuta ja selleks tuleb sõlmida notariaalne kokkulepe. Maa-ametil on eesmärgiks saada aasta jooksul kokkulepe **200 hoonestusõiguse tasu muutmiseks ja kinnistusraamatu kande muutmiseks**. Samas tuleb Maa-ametil igal aastal teha hinnanguliselt **250 kinnisasja hoonestajale võõrandamise menetlust**, kui hoonestaja selleks soovi avaldab.

Lisaks on Maa-amet alates 2024. aastast Riigi Tugiteenuste keskuselt üle võtnud maareformi käigus sõlmitud kasutusvalduse ja hoonestusõiguse lepingute (kokku 4500 lepingut) tasude arvestus ja maksete haldamise, mis edaspidi toimub maa järeilmaksude infosüsteemi asemel riigi kinnisvararegistris. Arvestades viimase kahe aasta kogemust, maa maksustamishinna muutuse tulemusel oluliselt tõusnud maa kasutustasusid ja maksekordade sagenemist tuleb

Maa-ametil tegeleda hinnanguliselt **aastas kokku ~1450 maareformi lepingust tuleneva võlamenetluse või muu toiminguga.**

3. Maareformi järelmõjude tõttu Maa-ametile tekkinud kulude katmine ORF-ist

3.1. Tööjõukulud maareformi järelmõjude likvideerimiseks

Riigi omandisse jäetud maaüksustel paiknevate lagunened ja ohtlike ehitiste likvideerimise ning maareformi järgselt ebaseaduslikku kasutusse jäänud maaüksuste valduste vabastamise vajadus on tekkinud maareformi käigus, kuna nende menetlustega tegelemine enne maareformi otsuste tegemist aeglustaks oluliselt maareformi lõpuleviimist. Samuti tuleneb otseselt maareformi seadusest Maa-ameti kohustus teha kasutusvalduse ja hoonestusõiguse lepingute haldamisega seotud toiminguid, sh koormatud kinnisasjade kasutajale võõrandamist. Seega tuleb maareformi tulemusel riigimaale jäänud objektide likvideerimise ja maareformi seaduse alusel sõlmitud lepingute haldamisega seotud kulud rahastada ORFist.

Eespool kirjeldatud maareformist tulenevate tegevustega on Maa-ametis hõivatud kõik riigimaa haldamise osakonna töökohad, millest 6 töökoha töötasu on rahastatud 100% ORFist ja 23 töökoha töötasud osaliselt ORFist. Osaliselt ORFist rahastatud töökohtade teenistujad täidavad nii eelarvest rahastatavaid põhitööülesandeid kui ka maareformist tulenevate tegevustega seotud ülesandeid, kuna maareformist tulenevad ülesanded on dünaamiline osa nende teenistujate kogu tööprotsessist. Maareformist tulenevate ülesannete täitmisega seotud tööülesannete eest konkurentsivõimelise töötasu maksmiseks vajab Maa-amet rahastust 2024. aastal **kokku 403 909** eurot. Täpsem tööjõukulude arvestus on toodud järgnevas tabelis.

Tabel 2. Taotletava raha kasutamine ja menetluste mahud 2024. aastal.

Maareformi järgsed tegevused	menetluste keskmine maht aastas	Maareformi ja selle järelmõjude toiminguid tegevad teenistujad		ORFist vajalik lisatööjõukulu		
		teenistujate arv	Eelarvest rahastatav töötasu kuus	ORFist brutotöötasu kuus	ORFist tööjõukulu aastas (maksudega)	
Ohtlike objektide likvideerimine	96	osaliselt rahastatud ORFist	3	5300	1625	26 091
		Kogu tasu ORFist	4	0	8775	140 891
Ebaseadusliku kasutuse lõpetamine	400	osaliselt rahastatud eelarvest	8,5	14300	4712	75 656
		Kogu tasu ORFist	1	0	2167	34 793
Maareformi lepingute haldamine	1450	osaliselt rahastatud eelarvest	11,5	19400	5710	91 685
		Kogu tasu ORFist	1	0	2167	34 793
		KOKKU	29	39000	25156	403 909

3.2. Ehitiste ja muude objektide likvideerimise kulud

Maa-ameti haldamisel oleva maareservi hoidmise ja hooldamisega seotud kulude katmiseks on riigieelarve strateegias aastateks 2024 – 2027 Maa-ametile ette nähtud riigimaade haldamise kulu iga-aastaselt 1 516 000 eurot. Riigimaade maamaksuks kulub hinnanguliselt 1 230 000

eurot ja riigimaade korrastamiseks jääb 286 000 eurot aastas. Tavapärasteks korrashoiu töödeks (niitmine, lume ja libeduse, jäätmete ja ohtlike puude likvideerimine) kulub hinnanguliselt 263 500 eurot aastas. Seega on maareservi jäävaid ehitiste ja muude likvideerimist vajavate objektidega maaüksusi võimalik korrastada hinnanguliselt vaid 22 500 euro ulatuses aastas, mis võimaldab korrastada hinnanguliselt vaid 3 – 4 objekti aastas. Kuna nii maamaks, kinnisasjade üldise hoolduse kui ka ehitiste jm objektide likvideerimise tööde kulud igaaastaselt tõenäoliselt suurenevad, siis juba mõne aasta pärast **ei ole eelarvest ettenähtud vahenditega võimalik riigimaalt likvideerida enam ühtegi ehitist ega muud objekti.**

Kui Maa-ametile eraldatakse tööjõukulude katmiseks lisavahendid, siis on 2025. aastal võimalik korraldada ehitiste ja muude keskkonda kahjustavate objektide likvideerimise töid eeldatavalt 96 kinnisasjal.

Tabel 3. Ehitiste jm objektide likvideerimise kulu prognoos

töö liik	üksuste arv	eeldatav keskmine kulu objekti kohta	summa
ehitiste likvideerimine	71	6 895,2	489 559
jäätmete jm objektide likvideerimine	25	2 820,3	70 508
KOKKU	96		560 067

4. Kokkuvõte

Maareformi läbiviimiseks ja ettevõtluse arendamiseks vajaliku keskkonna ja tingimuste loomiseks vajaliku tööjõu- ning majanduskulude katmiseks taotleb Regionaal- ja põllumajandusministeerium Maa-ametile täiendavalt kokku **963 976** eurot kasutamiseks kuni rahastatavate tegevuste lõpule viimiseni.

Rahandusministeerium teeb Vabariigi Valitsusele ettepaneku eraldada Vabariigi Valitsuse omandireformi reservfondist Maa-ametile tagastamatu toetusena **963 976 eurot** maareformi läbiviimise ja ettevõtluse arendamiseks vajaliku keskkonna ja tingimuste loomisega seotud kulude katteks kuni rahastatavate tegevuste lõpule viimiseni.

Vabariigi Valitsuse omandireformi reservfondi jääk enne käesoleva korralduse vastuvõtmist on miljonit eurot.

Vabariigi Valitsuse korralduse eelnõu ja seletuskirja on koostanud Rahandusministeeriumi riigivara osakonna juhtivspetsialist Annike Riibe (tel 5885 1316, e-post annike.riibe@fin.ee) ja Maa-ameti riigimaa haldamise osakonna juhataja Tiina Voro (tel 5698 0664; e-post tiina.voro@maaamet.ee).