

## **Kinnisasja omandamise kitsendamise seaduse muutmise ja sellega seonduvalt 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 „algatatud ehitise omaniku kasuks hoonestusõiguse seadmise menetluse käigus hoonestusõiguse seadmisel või kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa omandamisel“;

4) paragrahvi 2 lõike 1 punkti 6 täiendatakse pärast sõna „teel“ tekstiosaga „, sealhulgas annaku täitmise teel“;

5) paragrahvi 2 lõige 2 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(2) Kinnisasja omandamisega on käesolevas seaduses võrdsustatud kinnisasja mõttelise osa omandamine, kui kinnisasi tervikuna vastab käesoleva seaduse § 4 lõigetes 3–5 või §-s 5 sätestatud nõuetele või asub käesoleva seaduse §-s 10 nimetatud piirangualal või kui kinnisasja tervikuna omandamisele kohaldub käesoleva seaduse § 10<sup>1</sup>.“;

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

7) 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.“;

8) seaduse 3. peatükk muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

### **„3. peatükk**

#### **Riigi julgeoleku kaalutlustest lähtuvad kinnisasja omandamise kitsendused**

### **§ 10. Piirangualas kinnisasja omandamise keeld**

(1) 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*):

- 1) meresaared, välja arvatud Saare- ja Hiiumaa, Muhu ning Vormsi;
- 2) 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, Kurtna 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, Täriveri küla, Uusküla, Vaikla küla, Varesmetsa küla, Vasavere küla, Vasknarva küla;
- 3) 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;
- 4) Ida-Virumaa, Narva linn;
- 5) Ida-Virumaa, Narva-Jõesuu linn;
- 6) Ida-Virumaa, Sillamäe linn;
- 7) Ida-Virumaa, Kohtla-Järve linn: Oru linnaosa;
- 8) 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, Pedaspää 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, Tirsiki küla, Võiardi küla, Võuküla, Võõpsu alevik;
- 9) Tartumaa, Kastre vald: Järvelja küla, Rõka küla;
- 10) Tartumaa, Tartu vald: Piiri küla, Saare küla, Tooni küla;
- 11) 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, Misso-Saika küla, Muraski küla, Möldre küla, Parmu küla, Pedejä küla, Pupli küla, Põnni küla, Põdramõtsa 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;
- 12) Võrumaa, Setomaa vald;
- 13) 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, Kerepäälse 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, Päävakese 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.

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

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

(4) Vabariigi Valitsus võib anda käesoleva paragrahvi lõikes 1 või 2 nimetatud isikule korraldusega loa kinnisasja omandamiseks lõikes 1 nimetatud maa-alal põhjendatud juhtudel ning tingimusel, et see ei kahjusta piirangu eesmärki.

(5) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud maa-alade suuruse või nime muutmise korral lähtutakse piirangualast 2027. aasta 1. jaanuari seisuga.

(6) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud piiranguala kannab katastripidaja kitsenduste kaardile ning see ei muutu haldusjaotuse, haldusterritoriaalse korralduse ega asustusjaotuse muutmise korral.

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

(1) Pikaajalise elaniku elamisloata või alalise elamisõigusega füüsilisel isikul, kelle kodakondsuse järgne riik, või juriidilisel isikul, kelle asukoha järgne riik ohustab kinnisasja omandamise kaudu Eesti riigi julgeolekut või avalikku korda, ei ole lubatud omandada kinnisasja Eesti Vabariigi territooriumil.

(2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud keeldu kohaldatakse ka mitme kodakondsusega füüsilisele isikule, kui vähemalt üks tema kodakondsusest on käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud riigi kodakondsus ning tal ei ole Euroopa Majanduspiirkonna liikmesriigi või Suurbritannia ja Põhja-Iiri Ühendkuningriigi kodakondsust.

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

(4) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud kinnisasja omandamise kaudu riigi julgeolekut või avalikku korda ohustavate riikide loetelu kehtestab Vabariigi Valitsus määrusega.

(5) Vabariigi Valitsus tugineb käesoleva paragrahvi lõikes 4 nimetatud määruse andmisel muu hulgas julgeolekuasutuste edastatud teabele, mis on vajalik lõikes 1 osutatud riikide loetelu kehtestamiseks. Kui käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud tingimused ei ole enam täidetud, võtab Vabariigi Valitsus viivitamata meetmeid, et määrust muuta või see kehtetuks tunnistada.

(6) Vabariigi Valitsus võib anda käesoleva paragrahvi lõikes 1–3 nimetatud isikule korraldusega loa kinnisasja omandamiseks Eesti Vabariigi territooriumil põhjendatud juhtudel ning tingimusel, et see ei kahjusta piirangu eesmärki.

### **§ 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 või Maa- ja Ruumiamet.

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

(3) Kui kinnisasja omandaja on Eestis registreeritud juriidiline isik, tuvastatakse tegelik kasusaaja ja tema kodakondsus tegelike kasusaajate andmekogu andmete alusel ning rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise seaduse põhimõtete kohaselt.

(4) Välisriigis registreeritud juriidilise isiku nõuetele vastavuse kontrollimisel tuginetakse tema esindaja esitatud andmetele.

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

9) paragrahvi 11 täiendatakse lõikega 4 järgmises sõnastuses:

„(4) Enne 2027. aasta 1. jaanuari sõlmitud asjaõiguslepingu korral omandatakse kinnisasi asjaõiguslepingu sõlmimise 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 tegeliku kasusaaja kohta käesoleva seaduse alusel kogutud andmed, sealhulgas:

1) nimi;

2) isikukood ja isikukoodi väljastanud riik, isikukoodi puudumise korral sünniaeg ja -koht;

3) kodakondsus või kodakondsused;

4) elukohariik;

5) andmed kontrolli tegemise viisi kohta.“;

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

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

#### **§ 4. Riigivaraseaduse muutmine**

Riigivaraseaduse § 58 täiendatakse lõikega 2<sup>1</sup> järgmises sõnastuses:

„(2<sup>1</sup>) Enampakkumise teates esitatakse teave kinnisasja omandamise kitsendamise seadusest tulenevate piirangute kohta ning märgitakse, et enampakkumisel võivad osaleda üksnes isikud, kellel on lubatud nimetatud seaduse alusel kinnisasja omandada.“.

#### **§ 5. Seaduse jõustumine**

Käesolev seadus jõustub 2027. aasta 1. jaanuaril

Lauri Hussar  
Riigikogu esimees

Tallinn, 2026

---

Algatab Vabariigi Valitsus 14. septembril 2026. a nr 2-6/26-01389

Vabariigi Valitsuse nimel

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaire Karp  
Büroo- ja dokumendihalduse juht