



Rahandusministeerium
info@rahandusministeerium.ee

Teie 06.01.2026 nr 1.1-10.1/50-1,
RAM/26-0013/-1K

Meie 30.01.2026 nr 2-3/42-2

Vastus riigivaraseaduse muutmise seaduse väljatöötamiskavatsusele

Olete esitanud kooskõlastamiseks riigivaraseaduse muutmise seaduse väljatöötamiskavatsuse (edaspidi *VTK*), paludes *VTK*-s toodud probleemide kohta arvamusi ja ettepanekuid. Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, kaasanud ka valitsemisala asutuse Maa- ja Ruumiameti, kooskõlastab *VTK*, paludes arvestada järgmisi ettepanekuid:

1. Probleemiga 1.4 seoses, mis käsitleb riigivara võõrandamisest kaetavaid kulusid, märgime järgmist.

Toetame kahest *VTK*-s esitatud alternatiivsest lahendusest regulatiivset lahendust, millega täiendatakse nii RVS § 64, kui ka meie ettepanekul kasutusse andmise regulatsiooni ja lisatakse sinna täiendavad võimalikud dokumentaalselt tõendatud kulud, mida lisaks kehtivale korrale võib riigivara kasutamiseks andmisest ja võõrandamisest laekuva tulu arvel katta.

VTK punkti 1.4. osas palume täiendada *VTK*-d selliselt, et see võimaldaks riigivaraseaduse alusel Maa- ja Ruumiametil arvata müügi- ja rendi enampakkumise tuludest maha ameti tegevuskulud, mis on seotud riigimaade enamapakkumiste läbiviimise ja riigimaade väärindamisega. Muudatus on vajalik selleks, et kasutada maksimaalselt ära Maa- ja Ruumiameti portfellis oleva maareservi potentsiaali ning tagada võimet jätkusuutlikult ja stabiilselt riigieelarvesse panustada. Selleks oleks vajalik võimaldada Maa- ja Ruumiametil kasutada **kulude katteks 15% maa rendi- ja müügi enampakkumise tuludest, sh enampakkumise osavõtutasuna laekunud tuludest**. Selline määr oleks piisav, et katta müügi- ja rendi enampakkumiste korraldamisega ning riigimaa väärtuse tõstmise kulusid. Alternatiivne lahendusvariant oleks võimaldada Maa- ja Ruumiametil arvata rendi- ja müügituludest maha riigimaade enamapakkumiste ja väärindamisega seotud kulud.

Selgitame oma eeltoodud ettepanekut järgmiselt.

Maa- ja Ruumiamet alustas tööd 01.01.2025 ja oli loodud eelarvemiinusega. Otsustava ja kiire optimeerimise tulemusena (sh vähendades tööjõudu 23% võrra) on amet 2025. a jooksul suutnud kokku hoida 3 mln eurot ehk 17% aastasest eelarvest, jõudes tasakaalu. Maa- ja Ruumiamet panustab riigieelarvesse oma portfelli kuuluva riigimaa müügi ja kasutusse andmisega. Maa- ja Ruumiameti portfellis on üle 21 000 riigile kuuluva kinnistu (ca 10% kogu riigimaast), millest potentsiaalselt müüdavat maad on 6 581 kinnisasja pindalaga 5 941 ha ja maksustamishinnaga

219 mln eurot. Senini riigieelarves planeeritud müügi- ja rendistrateegia ei ole jätkusuutlik – järjest müüakse või antakse rendile madalama väärtusega maid, mille vastu huvi turul on vähene.

Et tagada stabiilne tulude laekumine riigieelarvesse, on vaja muuta maaportfelli senist strateegiat, eelistades riigimaa müügile hoonestusõiguste seadmist ja maa kasutusse andmist ning väärindades riigimaad mh planeeringute koostamise kaudu. Läbi riigimaa väärindamise on võimalik suurendada müügist laekuvat tulu 30-50%. Maa- ja Ruumiameti müügiportfellis on kõrgema ja keskmise hinnaklassiga (1-4 klass) piirkondades maad kokku hetkeväärtusega ligikaudu 164 miljonit eurot, mille väärindamise järgselt oleks selle maa väärtus vähemalt 204 miljonit eurot. Väärindamise all peame silmas tegevusi, mis tõstavad kinnisasja turuväärtust enne võõrandamist või kasutusse andmist: planeeringute koostamine, tehnovõrkudega liitumine, juurdepääsude rajamine ning amortiseerunud ehitiste lammutamine. Seega on riigimaad väärindamata kujul müües potentsiaalne riigile saamata jääv tulu summaliselt vähemalt 40 mln eurot.

Riigil tuleks eelistada riigimaade kasutusse andmist müügile: püsiv tulubaas kasvab – kasutustasude laekumine varasemate prognoosidega võrreldes on juba suurenenud (laekumine üle 7 mln euro) ning seda on võimalik järgmistel aastatel kasvatada veelgi. Lisaks on võimalik teenida täiendavat tulu ka senisest suuremas mahus hoonestusõiguste seadmisel, millega maa omand jääb ka tulevikus riigile. Täiendava maaportfelli väärindamine eeldab aga vahendeid arenduskulude katteks. Riigimaade haldamise, väärindamise ja enampakkumistega seotud kulud Maa- ja Ruumiametile on 3,2 mln eurot aastas. Arvestades Maa- ja Ruumiameti eelarve keerulist seisu on reaalne oht, et amet ei suuda täita kokku lepitud müügi- ja rendiplaani ressurside puudumise tõttu, rääkimata maade väärindamisest.

Teeme ettepaneku täiendada VTK-d punktiga, mis võimaldab MaRu-l kasutada **kuni 15% müügi- ja rendituludest** (sh osavõtutasud) riigimaade haldamise, väärindamise ja maa müügi ning kasutusse andmisega seotud kulude (sh palgakulud) katteks.

Selle 15% hulgas on ette nähtud ka kulud 100 000 eurot, millega väärindatakse maid läbi planeeringute ja projekteerimise (projekteerimistingimuste alusel). Raha eraldamine on vajalik selleks, et kasutada maksimaalselt ära Maa- ja Ruumiameti portfellis oleva maareservi potentsiaali ning tagada võimet jätkusuutlikult ja stabiilselt riigieelarvesse panustada. Väärindamise läbi on võimalik tagada väärtuse kasv ja tulu maksimeerimine, sest ehitusõiguse määramisega suureneb kinnisasja turuväärtus. Sõltuvalt asukohast ja kasutusotstarbest võib see olla 10-50%. Planeerimine võimaldab suhteliselt väikese ja prognoositava kuluga teenida riigile oluliselt suuremat võõrandamistulu. Samuti tagab väärindamine ressurside mõistliku kasutamise, sest ilma väärindamiseta müüb riik nn toormaad, loovutades arenduspotentsiaali turule, samas kui planeeringukulud on investeringud, mitte halduskulud, ja on otseselt seostatavad tulevase tuluga. Riigi juhitud planeerimine võimaldab suunata maakasutust terviklikult, arvestades taristut, sotsiaalseid vajadusi ja ruumilist kvaliteeti, mitte ainult kiiret müüki.

Tuginedes Maa- ja Ruumiameti kogemustele kestab detailplaneeringu menetlus üldjuhul 2-5 aastat, sõltuvalt asukohast ja ala suuruselt. Keskmise planeeringu maksumus on ca 40 000 eurot (elamumaa ja ärimaa planeerimine on väiksema maksumusega, kui tootmispiirkonna planeerimine), millele võivad sõltuvalt asukohast lisanduda täiendavad uuringud (nt radooniuuring, mürauuring, insolatsiooni uuring jne ja need koostatakse algfaasis). Riik tellib detailplaneeringud riigihankega ja maksimine toimub töö üleandmise-vastuvõtmise aktiga. Planeeringu koostamisel Maa- ja Ruumiamet ettemaksu ei kohalda ning maksimine toimub etapiviisiliselt mitmes jaos mitme aasta jooksul. Seega ei ole jätkusuutlik raha eraldamine ühekordselt üheks kindlaks aastaks. Maa- ja Ruumiametil on eesmärgiks võetud algtada aastas 3-5 detailplaneeringut ning üle aasta korraldada üks planeeringuvõistlus maksumusega

50 000-70 000 eurot. Seega on vajadus väärindamise algfaasis ca 30 000-40 000 eurot, millele lisandub ühes aastas planeeringuvõistluse maksumus.

Lisaks eeltoodule peab riik vajadusel panustama väärindamisel ka avalikult kasutatava ehitise ehitamise ning sõlmima omavalitsustega kokkuleppeid sotsiaaltaristu ehitamiseks. Sellise kokkuleppe sõlmimine teada juba planeeringu algfaasis. Kuna Maa- ja Ruumiametil on pooleli 3 detailplaneeringu koostamine ning eesmärgid aastani 2030 on seotud VV tegevuskavaga, mis näeb ette kindla müügiprognoosi, siis tuleb selle täitmiseks väärindada vara, et see kasumlikumalt ja läbiplaneerituna käibesse suunata. Eeltoodule tuginedes vajab Maa- ja Ruumiamet aastas 100 000 eurot, et jätkata maa väärindamist planeeringute ja projekteerimistingimuste alusel seatud eesmärkide täitmisest.

2. Lisaks esitame VTK-le järgmised ettepanekud.

Rahvusvahelise sanktsiooni subjektide ning sanktsioneeritud riikide kodanike ja ettevõtete suhtes piirangu seadmiseks on vaja anda RVS-s alus, analoogselt RHS § 3 lõikega 2, riigivara enam- või valikpakkumistelt selliste isikute erinevaks kohtlemiseks ja kõrvaldamiseks. Eesmärk on mitte võõrandada ega kasutusse anda kinnisasju Vene Föderatsiooni, Valgevene kodanikele ja kodakondsuseta isikutele või juriidilistele isikutele, mille tegelikud kasusaajad nad on.

Lähtuvalt RHS analoogiast tuleks sätestada reeglistik, mille kohaselt ei sõlmita riigivara toimingute menetluses lepingut isikuga kellega lepingu sõlmimine rikuks rahvusvahelist või Vabariigi Valitsuse sanktsiooni rahvusvahelise sanktsiooni seaduse tähenduses ja enampakkumise korral valitakse paremuselt järgmine pakkuja.

Niisamuti tuleks kohaldada regulatsiooni, mille kohaselt riigivara kasutusse andjal on õigus leping üles öelda või lepingust taganeda, kui lepingu täitmise jätkamine rikuks rahvusvahelist sanktsiooni või Vabariigi Valitsuse sanktsiooni rahvusvahelise sanktsiooni seaduse tähenduses. Reeglistik lähtuks omakorda rahvusvahelise sanktsiooni seadusest (RSanS), mille § 7 lõike 1 kohaselt on rahvusvahelist sanktsiooni rikkuv tehing tühine. Rahvusvahelise sanktsiooni rikkumine on defineeritud §-s 6 ja sanktsiooni rakendamise alused on defineeritud §-s 9. Juhul, kui eriseaduses on eraldi sätestatud tehingu tühisus, ei ole vaja teisi TsÜSist tulenevaid tehingu tühisuse aluseid. Järgides rahvusvahelise sanktsiooni rikkumise definitsiooni, on RSanSi mõttes tühine tehing, millega rikuti rahvusvahelist sanktsiooni rakendavast õigusaktist tulenevaid kohustusi või keelde.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Erkki Keldo

majandus- ja tööstusminister

Lisaadressaat: Maa- ja Ruumiamet

Vello Kima

+372 5787 0569, vello.kima@mkm.ee

Eike Pärnamägi

+372 5343 7818, eike.parnamagi@mkm.ee