

Märkuste ja ettepanekutega arvestamise tabel

Märkuse/ettepaneku esitaja	Märkused/ettepanekud	Arvestatud/arvestatud Põhjus	osaliselt/mittearvestatud.
Maareformi seaduse ja teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu kooskõlastusringilt saanud ettepanekud			
Notarite Koda	<p>1) Ettepanek eelnõust välja jätta muudatused, millega kavandatakse edaspidi võimaldada asjaõiguse omaja ja puudutatud isiku nõusoleku andmist digitaalallkirjastatud vormis, st eelkõige AÕS § 64² ja KRS 34¹ lg 7, aga ka MaaRS § 39⁵. Notarite Koja hinnangul tooks muudatus kohtunikuabidele kaasa kohustuse kontrollida sisuliselt, kas kustutatav õigus on lõppenud, ning sellest tulenevalt otsustada, kas asjaõiguse kustutamiseks piisab digitaalselt allkirjastatud avaldusest.</p> <p>Samuti on Notarite Koda seisukohal, et teatud juhtudel võib kinnisasja koormava asjaõiguse kustutamine kinnisasja omanikule tuua kaasa tulu vähenemise, kui piiratud asjaõigusega kaasnes tasu maksmine, aga asjaõigus kinnisasja omaniku nõusolekuta kinnistusraamatust kustutatakse.</p>	<p>Arvestatud osaliselt.</p> <p>Viidatud norme eelnõust välja jäetud ei ole, kuid muudetud on nende sõnastust.</p> <p>Eelnõu autorid selgitavad, et eelnõuga ei nähta ette sisulisi muudatusi, vaid sätestatakse võimalus, et kinnisasja koormava asjaõiguse kustutamiseks ei ole tingimata vaja notariaalselt kinnitatud avaldust, vaid piisab ka digitaalallkirjastatud vormist. Kehtiv regulatsioon näeb ette, et õiguse kustutamine toimub notariaalselt kinnitatud (aga mitte tõestatud) vormis. Allkirja notariaalsel tõestamisel notar ei kontrolli tahteavalduse sisu, vaid kinnitab allkirja õigsust, st asjaolu, et notar on tuvastanud isikusamasuse ning et omakäelise allkirja on notari juuresolekul andnud just sama isik. Digitaalsel allkirjastamisel on põhimõtteliselt sama funktsioon, st isik on tuvastatud (pin-1 koodi alusel identifitseeritud) ning isik on andnud dokumendile oma</p>	

		<p>digitaalallkirja. Kavandatavate muudatustega ei nähta ette kannete laialdast võimaldamist omaniku nõusolekuta. Eelnõuga oli kavandatud kinnistusraamatuseaduse täiendus, et puudutatud isiku nõusolekuta saaks kinnistamisavalduse esitada juhul, kui asjaõigus on kaotanud oma sisu. Eelnõu kooskõlastusringil tehtud ettepanekuid kaaludes sõnastasid eelnõu autorid normi kohaldamisala aga veelgi kitsamalt, nähes ette, et ilma puudutatud isiku nõusolekuta võib taotleda kinnistusraamatu kande kustutamist juhul, kui asjaõiguse tähtaeg on möödunud või juriidiline isik lõpeb ja puudub õigusjärglane või füüsiline isik sureb ja õigus ei ole pärandatav. Tegemist on harva kohaldamist leidva erandiga, mis ei kahjusta isikute õigusi, kuna kinnistusraamatu kanne on tegelikkuses kaotanud oma õigusliku tähenduse ja sisuliselt on õigus juba lõppenud kas siis tähtaja saabumise tõttu või õigustatud isiku surma või lõppemise tõttu. Nimetatud juhtudel ei ole asjaõiguse kanne nagunii asjakohane, vaid koormab asjatult kinnistusraamatut.</p> <p>Eelnõu autorid kaalusid esitatud ettepanekuid ja korrigeerisid AÕS § 64² muudatusega kavandatavat sõnastust. Loobuti sättesse teise lõike lisamisest ning selle asemel täiendati esimest lauset, sõnastades selle järgmiselt: „Kinnisasja koormava asjaõiguse lõpetamiseks on nõutav kinnisasja omaniku ja õigustatud isiku notariaalselt kinnitatud või digitaalallkirjastatud avaldus õiguse lõpetamise kohta ja õiguse kustutamine kinnistusraamatust, kui seadus ei sätesta teisiti.“. Eelnõu autorid lisasid küll digitaalselt allkirjastamise võimaluse, kuid kinnisasja koormava õiguse kustutamiseks on endiselt vajalik omaniku tahteavaldus, kui seadusega ei ole sätestatud teisiti. Kui kinnisasja omanik ja kinnisasja koormava asjaõiguse omaja on õiguse kustutamises kokku</p>
--	--	--

		<p>leppinud ning mõlemad vastava tahteavalduse allkirjastavad, ei ole ohtu, et see kellegi õigusi riivaks. Oluline on, et isik oleks tahteavalduse esitamisel tuvastatud ning kuna toiming ei eeldanud ka varem notariaalset tõestamist, ei muuda avalduse vormi osas võimaluste laiendamine toimingu sisu. Samamoodi nagu kehtiva regulatsiooni puhul, saavad asjaõiguse omaja ja kinnisasja omanik otsustada, kas kinnisasja koormav asjaõigus on enam neile vajalik. Juhul, kui puudutatud isik ei ole nõus asjaõiguse kustutamisega, on tal võimalik keelduda asjaõiguse kustutamise avaldusele allkirja andmisest. Ainuüksi allkirja õigsuse kinnitamiseks ei ole mõistlik nõuda notariaalset vormi, kuna Eestis on usaldusväärne digiallkirjastamise süsteem.</p> <p>Samuti selgitavad eelnõu autorid, et kohtunikuabidele ei panda muudatusega suuremat vastutust ega täiendavaid kohustusi. Kohtunikuabide funktsioon on jätkuvalt teha formaalset kontrolli ja see ei sõltu asjaolust, kas kustutamise avalduse allkirja on kinnitanud notar või puudutatud isik ise digitaalse allkirjaga. Kohtunikuabi rolliks jääb endiselt teha kinnistusraamatusse kanded, kui seaduses sätestatud kohustuslikud tahteavaldused on olemas ja vastavad vorminõuetele. Ka kehtiva õiguse kohaselt ei ole kande kustutamiseks vajalik notari poolt tõestatud tahteavaldus, mille sisu ja õiguslike tagajärgede põhjalikku selgitust peaks notar pooletele selgitama, vaid piisab üksnes avalduse allkirjastanud isikute isikusamasuse tuvastamisest.</p>
	<p>2) Ettepanek analüüsida ja reguleerida piiride muutmist laiemalt - täpsustada maakorraldusseaduses aluseid, kuidas ja millistel tingimustel ja mahus saab (lihtsa) maakorralduse käigus piiride muutmisel maa ilma notariaalse käsutustehinguta liikuda ühe kinnistu koosseisust teise.</p>	<p>Mittearvestatud.</p> <p>Esmalt selgitavad eelnõu autorid, et maareformi seaduse ja teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu ei ole autorite hinnangul õige õigusakt, mille kaudu maakorralduse üldiseid põhimõtteid ja kriteeriume sätestada.</p>

	<p>Notarite Koda on seisukohal, et ilma käsutustehinguta kinnisasja osa üleandmine võib olla halb näiteks täitemenetluses või pankrotimenetluses - haldur ja täitur ei saa tagasivõitmise korras nõuda tehingu kehtetuks tunnistamist, sest käsutust ei ole tehtud, aga samas on oluliselt vähendatud maaüksuse väärtust.</p>	<p>Maakorralduse sisust lähtuvalt ei ole otstarbekas seaduse tasandil sätestada detailseid kriteeriume, millisel juhul on tegemist maakorraldusega. Üldised nõuded ja kriteeriumid on seaduse tasandil sätestatud MaaKS §-s 5. Need on defineeritud kui seadusest, tehnilistest ja majanduslikest teguritest tulenevad tingimused, mille täitmine tagab kinnisasja otstarbeka kasutamise ja majandamise. Maakorralduse läbiviimisel lähtutakse eelkõige kinnisasja otstarbekast kasutamisest, loodusvarade säästliku kasutamise, terve elukeskkonna tagamise ja maastiku omapära hoidmise põhimõttest, kinnisasja sobivuse kriteeriumist ettenähtud sihtotstarbeks, kinnisasjale otstarbeka juurdepääsutee, liinide, muude ehitiste ja maaparandussüsteemide rajamise ja kasutamise tagamise vajadusest, kinnisasja terviklikkuse ja otstarbeka kuju tagamisest, lihtsate ja selgete piiride loomisest, kinnisasja looduslike piiride arvestamisest ning kinnisasja kiildumise ja ribasuse vältimise vajadusest. Maakorralduse käigus ühe kinnisasja koosseisust teise kinnisasja koosseisu üle antava maa pindala osas ei ole otstarbekas sätestada seaduse tasandil maksimaalset määra ei pindalaühikutes ega proportsionaalselt, kuna praktikas tuleb vaadelda olukordi juhtumipõhiselt. Ka suurte pindaladega ribadest ei pruugi olla võimalik moodustada iseseisvalt kasutatavat kinnisasja kas maa loodusliku olukorra või riba kuju tõttu. Sellistel juhtudel ongi maakasutuse korrastamisel ainsaks võimaluseks maakorraldus. Lisaks juhime tähelepanu, et maakorralduse käigus võib ümber kruntida ka tervet maatükki ja seetõttu ei saa seaduses sätestada pindalalisi piiranguid. Seadusega on maakorralduse otstarbekuse ja võimalikkuse hindamise pädevus antud Maa-ametile, kes hindab maakorralduse sisu ja suunab maaomanikud kinnisasja omandi üle andmiseks notarisse, kui</p>
--	---	--

		<p>sisu poolest ei ole tegemist maakorraldusega, vaid kinnisasja või selle osa asjaõigusliku käsutuse, sh müügitehinguga. Maa-amet maakorralduse läbiviijana ei luba varjatud tehinguid. Samuti on Maa-amet pädev läbi viima ka maareformi.</p> <p>Samuti selgitavad eelnõu autorid, et Notarite Koja viidatud Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 28. oktoobri 2020 määrus nr 2-20-154 ei käsitle maakorralduse ja kinnisasja tehingulise käsutamise piiritlemise küsimust. Viidatud kohtuasjas oli vaidluse all küsimus, kas kinnistamisavalduse peab esitama notar või katastripidaja, kui ühe kinnisasja koosseisust antakse osa teise kinnisasja koosseisu. Viidatud kohtuasjas oli tegemist olukorraga, kus kohalik omavalitsus kinnisasja omanikuna oli otsustanud raha eest võõrandada, st müüa osa kinnisasjast ning vastavad kinnisasja osade müügilepingud tõestati notariaalselt.</p> <p>Samuti selgitame, et pankroti- ja täitemenetluse raames kantakse kinnistusraamatusse märke ning kohtutäitur või pankrotihaldur on puudutatud isik, kelle nõusolek lisatakse kinnistamisavaldusele. Avaldasite muret ka nende juhtumite osas, kus täitur või pankrotihaldur ei ole veel kinnistusraamatusse märget kandnud ning seetõttu ei oleks võimalik maakorralduse käigus üle antud maa suhtes läbi viia vara tagasivõitmise menetlust. Selgitame, et maakorralduse käigus ei muutu kinnisasja olemus ega väärtus niivõrd olulisel määral, et see võiks takistada tulevikus toimuda võiva täite- või pankrotimenetluse käiku.</p>
	<p>3) Seisukoht, et NotS § 53 muudatus ei ole vajalik ega haaku antud sätte üldlõigikaga, kuivõrd sätte pragune sõnastus ei anna reeglina allkirja kinnitamise õigsust asutustele, vaid kindlatel ametiisikutele (sh on</p>	<p>Mittearvestatud.</p> <p>Esmalt märgivad eelnõu autorid, et normi saatelause on väga üldine („järgmised ametnikud ja asutused“), mistõttu ei saa asuda seisukohale, et normi loogika ei võimaldaks loetelu</p>

	<p>juba loetelus maamõõtjaid ning võimalik on segaduse tekkimine); üksnes arhiivi ära kirja kinnitamise puhul on tegemist asutusega. Ettepaneku esitaja on mures, et Maa-amet võiks normi uue sõnastuse korral justkui kõiki praegu notariaalselt kinnitamist nõudvaid dokumente kinnitama hakata. Samuti selgitab ettepaneku esitaja, et kui seadusandja sooviks on tõestamistoimingu tegemise õiguste laiendamine, siis tuleb arvestada ka muude vastavate reeglitega.</p>	<p>täiendada Maa-ameti kui asutuse lisamisega. Maa-amet asutusena annab konkreetsele ametnikule allkirja kinnitamise õiguse sisepädevuse alusel volitusega või määrab ametijuhendiga. Maakorralduse osalise allkirja kinnitamist läheb vaja vaid üksikudel juhtudel, kui maakorralduse osalisel ei ole digivõimekust. Ainuüksi allkirja kinnitamiseks isiku notariaalsete toimingute nõudmine on isikutele ebamõistlikult koormav.</p> <p>Allkirja kinnitamise õigus on antud maamõõtjale, aga teatud juhtudel on maakorralduse läbiviimise õigus Maa-ametil, seetõttu ongi proportsionaalne anda see õigus ka Maa-ametile.</p> <p>Eelnõu autorid selgitavad, et sätte sõnastuses on sätte kohaldamisala kitsalt piiritletud, mitte antud laialdast õigust kinnitada mistahes notariaalset kinnitamist nõudvaid dokumente. Seega ei teki kavandatava muudatusega Maa-ametil õigust tõestada notariaalset tõestamist nõudvate tahteavalduste sisu, samuti ei tähenda see seda, et Maa-amet saaks kinnitada mistahes dokumendile antud allkirja õigsust. Nagu sättes on konkreetselt öeldud, saab Maa-amet õiguse kinnitada vaid maakorralduse raames menetlusosalise või piiratud asjaõiguse omaniku allkirja.</p>
	<p>4) Seisukoht MaaRS § 39³ lg 5 osas – planeeritav viivis on 0,05 protsenti iga tasumisega viivitatud päeva eest. Riigi poolt kodanikult nõutav viivis ei peaks olema 2 korda kõrgem eraõiguslikes suhetes kehtivast viivisest (võlaõigusseaduse järgne viivis on hetkel 0,023%).</p>	<p>Arvestatud.</p> <p>Sätetatud, et viivist arvestatakse VÕSi alusel, kuid viivise määr ei saa olla kõrgem kui 0,05%. Seega on eelnõuga kavandatavate muudatustega vähendatud senist viivise määra kordades.</p>
<p>Eesti Pangaliit</p>	<p>1) AÕS § 64² lõike 2 punktide 1 ja 2 sõnastus eelnõus kavandatud kujul on laialt tõlgendatavad ja eeldavad kohtunikuabilt piiratud asjaõiguse konkreetse sisu teadmist ja selle hindamist, et tuvastada, kas asjaõigus on kaotanud oma sisu osapoolte jaoks või kas hüpoteegiga</p>	<p>Arvestatud osaliselt.</p> <p>Eelnõust on välja jäetud AÕS § 64² lõike 2 kavandatav sõnastus ning selle asemel muudetud AÕS § 64² esimest lauset ja sõnastatud see järgmiselt: „Kinnisasja koormava asjaõiguse lõpetamiseks on nõutav kinnisasja omaniku ja</p>

	<p>tagatud nõue ei ole tekkinud või kas see on täies ulatuses rahuldatud. Lisaks on katmata olukord, kus nõue ei ole veel lõppenud, aga pooled soovivad hüpoteegi kustutada kokkuleppel.</p> <p>Samuti tegi Pangaliit ettepaneku, et punktis 3 toodu osas oleks mõistlik lubada paindlikumat võimalust, et kinnisasja jagamisel saaksid omanik ja hüpoteegipidaja valida vastavalt olukorrale sobivaima viisi, st saaks valida, kas hüpoteegist vabastatakse jagamise teel tekkiv kinnisasi või jagatav kinnisasi. Tegite ettepaneku sõnastada AÕS § 64² lõige 2 järgmises sõnastuses: „(2) Hüpoteegi kustutamise ja hüpoteegist loobumise avaldus ning avaldus, millega kinnisasja jagamise käigus mõni kinnisasi vabastatakse jagatavat kinnisasja koormavast hüpoteegist, võib olla digitaalallkirjastatud.“</p>	<p>õigustatud isiku notariaalselt kinnitatud või digitaalallkirjastatud avaldus õiguse lõpetamise kohta ja õiguse kustutamine kinnistusraamatust, kui seadus ei sätesta teisiti.“</p> <p>Sättesse on lisatud võimalus, et koormavat asjaõigust võib lõpetada lisaks senisele notariaalselt kinnitatud vormile ka digitaalselt allkirjastatud vormis. Eelnõu autorid on seisukohal, et normi sõnastus ei peaks olema kitsalt vaid hüpoteekide kustutamise keskne, nagu Eesti Pangaliit lõi 2 sõnastusettepanekus ette nägi. Kuna praktikas on vaja kustutada ka muid kinnisasja koormavaid asjaõigusi, mitte ainult hüpoteeke, on vaja säte sõnastada laiemalt. Kuna normi kehtiv sõnastus reguleerib asjaõiguste kustutamist, piisab selle täiendamisest selliselt, et kinnisasja omanikule ja õigustatud isikule antakse lisavõimalusena võimalus esitada õiguse kustutamise avaldus digitaalselt allkirjastatud vormis. Selgitame, et eelnõuga kavandatud muudatus puudutab vaid avalduse vorminõuet ja sellega ei teki kinnistusameti kohtunikuabil vajadust ega kohustust hinnata koormava asjaõiguse sisu. Kohtunikuabi hindab praegu ja ka pärast muudatuse jõustumist ikka vaid seda, kas kõigi puudutatud isikute avaldused on olemas ning kas need on nõutavas vormis. Muudatusega lisandub vaid notariaalselt kinnitatud vormile ka digitaalselt allkirjastatud vorm. Puudutatud isikud, st kinnisasja omanik ja õigustatud isik peavad olema enne avalduse allkirjastamist ise veendunud, et nad on nõus asjaõigust kustutama. Kavandatud muudatus ei anna kohtunikuabile kaalumiseruumi, vaid annab lisavõimalusi üksnes avalduse vormi osas.</p> <p>Lisaks märkis Eesti Pangaliit, et ka piiratud asjaõigusi panditakse ning eelnõus kavandatud regulatsioon võib kahjustada hüpoteegipidajate huve. Eelnõu autorid</p>
--	--	--

		<p>selgitavad, et kinnistusraamatusse kantud piiratud asjaõiguste pantimise korral nähtub kinnistusraamatust ka asjaolu, et piiratud asjaõigusele on seatud hüpoteek. Seega on hüpoteegipidaja kinnistamismenetluses samuti puudutatud isikuks ning asjaõiguse kustutamiseks on vajalik tema nõusolek ning sellega on hüpoteegipidajad kaasatud ja nende õigused tagatud. Piiratud asjaõiguste pantimise hetkel peab hüpoteegipidaja ise hoolt kandma, et kinnistusraamatust nähtuks asjaolu, et piiratud asjaõigusele on seatud hüpoteek. Sel juhul puudub ka oht, et hüpoteegipidaja jääks puudutatud isikute ringist välja ning tema nõusolekust saaks mööda minna.</p> <p>Eelnõu autorid on nõus ettepanekuga lisada seadusesse paindlikum võimalus, et kinnisasja jagamise korral oleks võimalik kokku leppida, missugust jagamise teel moodustatavat kinnisasja jääb koormav asjaõigus ka edaspidi koormama ning missuguselt tekkivalt kinnisasjalt koormav asjaõigus kustutatakse. AÕS § 54 reguleerib kinnisasjade jagamist ja ühendamist ning selle lõike 4 kehtiv sõnastus on järgmine: „Kinnisasja jagamise korral jääb kinnistusraamatusse kantud õigus, mille esemeks on kinnisasi tervikuna, koormama kõiki jagamise tulemusel tekkinud kinnisasju“. Sätet täiendati ning lisati erand, et kinnisasja omanik ja piiratud asjaõiguse omaja võivad kokku leppida ka õiguse lõpetamises.</p>
	<p>2) Pangaliit ei toeta KRS § 34¹ lõike 7 täiendamist punktiga 7, millega nähakse ette võimalus kustutada piiratud asjaõigus ilma puudutatud isiku nõusolekuta juhul, kui koormav asjaõigus on kaotanud oma sisu või asjaõiguse tähtaeg on möödunud. Pangaliit on seisukohal, et see eeldaks kohtunikuabidelt piiratud asjaõiguse sisu teadmist ja hindamist ning võib kaasa</p>	<p>Arvestatud osaliselt.</p> <p>Regulatsioon on vajalik, et kinnisasja koormavad asjaõigused saaksid kustutatud just sel juhul, kui näiteks asjaõiguse tähtaeg on möödunud või asjaõiguse omajat enam ei eksisteeri ja tal puudub õigusjärglane. Sellistel juhtudel kui puudub oht, et asjaõiguse omaja õigused saaksid kahjustatud.</p>

	<p>tuua ka asjaõiguste omajate huvide võimaliku kahjustamise.</p>	<p>Eelnõu autorid nõustuvad Pangaliiduga selles, et eelnõus kavandatud erandi sõnastus oli algselt liiga laialt tõlgendatav, ning muutsid eelnõu tekstis sätte kohaldamise ala kitsamaks, piirdudes juhtudega, kui asjaõiguse tähtaeg on möödunud või juriidiline isik lõpeb või füüsiline isik sureb ja puuduvad õigusjärglased.</p>
<p>Eesti Linnade ja Valdade Liit</p>	<p>1) Seaduse eelnõuga täiendatakse asjaõigusseaduse §i 64² selliselt, et senine tekst loetakse lõikeks 1 ning paragrahvi täiendatakse lõikega 2, mille punkti 1 kohaselt kinnisasja koormava asjaõiguse lõpetamise või asjaõigusest loobumise avaldus võib olla digitaalallkirjastatud, kui koormav asjaõigus on kaotanud oma sisu või kui asjaõiguse tähtaeg on möödunud. Samuti täiendatakse kinnistusraamatuseaduse § 34¹ lõiget 7 punktiga 7, milles sätestatakse õigusselguse huvides, et puudutatud isiku nõusolek ei ole nõutav, kui koormav asjaõigus on kaotanud oma sisu.</p> <p>Nimetatud muudatused toovad õigusesse sisse uue mõiste „asjaõigus on kaotanud oma sisu“. Asjaõigusseadus sätestab igale piiratud asjaõigusele selle lõpetamise nõudmise alused. Sellist mõistet nagu „asjaõigus on kaotanud oma sisu“, ei ole seaduses määratletud. Selle asemel võiks kasutada nii asjaõigusseaduses kui kinnistusraamatuseaduses olevat mõistet „kanne on kaotanud igasuguse õigusliku tähenduse“.</p>	<p>Arvestatud osaliselt.</p> <p>MaaRS § 39⁵ lõikes 1 punktis 1 on kasutatud pakutud mõistet „kanne on kaotanud igasuguse õigusliku tähenduse“. Eelnõu autorid kaalusid ka AÕS §-s 64² ja KRS § 34¹ lõikes 7 kasutada sama mõistet, kuid viimati nimetatud sätted sõnastati kooskõlastusringilt saabunud ettepanekute kohaselt teisiti ümber. Vt Notarite Koja ettepanekut nr 1 ja Eesti Pangaliidu ettepanekut nr 1 ning eelnõu autorite põhjendusi ettepanekute arvestamise kohta.</p>
	<p>2) Maareformi seaduse ja teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu (edaspidi eelnõu) § 1 punktis 19 on kirjutatud paragrahvi 31³ lõiked 8 ja 9 muudetakse sõnastuses järgmiselt:</p>	<p>Arvestatud.</p> <p>Täiendatud seletuskirja.</p> <p>Katastriüksuse sihtotstarbe määramise üldreeglid kehtivad ka maareformi läbiviimisel. Nii tuleb arvestada ka MaaKatS § 18² kehtestatud erisustega selles osas, milliseid sihtotstarbeid</p>

	<p><i>„(8) Maakorralduse tulemusel tekkiva katastriüksuse sihtotstarbeks määratakse selle kinnisasja sihtotstarve, millele juurdelõige liidetakse. Kui juurdelõikena liidetava maa tegelik kasutus on erinev, võib tekkivale katastriüksusele määrata mitu sihtotstarvet, Sihtotstarbe määramise otsuses märgitakse ka liidetava osa sihtotstarve“.</i></p> <p>Paljudel juhtudel on liidetava osa tegelik maakasutus erinev kinnisasja sihtotstarbest, mille juurde kavandatakse maad liita. Juhime tähelepanu, et sihtotstarbe määramisel on maakatastriseaduse §-s 18² väljatoodud sihtotstarbe määramisel erisused, mistõttu ei saa kõikidel juhtudel määrata liidetava maa tegelikust maakasutusotstarbest tulenevat liitsihtotstarvet. Nt. elamumaaga ei saa liita väärtusliku põllumaa alale jäävat osa, mille tegelik maakasutus sihtotstarve on maatulundusmaa.</p>	<p>ei ole katastriüksusele võimalik samaaegselt määrata. Näiteks ei saa katastriüksusele samaaegselt määrata elumumaa ja maatulundusmaa sihtotstarvet. Kui tekib selline olukord, tuleb hinnata, kas tegemist on iseseisva kasutusvõimaluseta maaga ning kas maa liitmine konkreetse piirneva kinnisasjaga on maareformi seaduse vastava regulatsiooni mõttega kooskõlas. Eelnõu seletuskirjas on viidatud MaaKatS §-s 18² sätestatud sihtotstarbe määramise erisustele.</p>
	<p>3) Eelnõu § 5 punktis 2 on kirjutatud, et <i>„(1) Maareformi seaduse § 31 lõikes 2 nimetatud maast, mis vastab sama seaduse §-s 31² sätestatud tingimustele, võib teha piiri muutmiseks juurdelõike piirnevale kinnisasjale, et tagada käesoleva seaduse § 2 lõikes 1 nimetatud eesmärk. Käesolevas lõikes nimetatud juhul on maakorralduse läbiviija linna- või vallavalitsus või Maa-amet ja reformimata maa omanikuna esindab riiki Maa-amet.</i></p> <p>Antud sättest ja ka teistest sätetest ei selgu, millisel juhul on õigus maakorraldust läbi viia Maa-ametil. Juhime tähelepanu, et maakorraldusseaduse § 3 lõikest 1 ja kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1</p>	<p>Mittearvestatud. Selgitatud. Sätet ei ole vaja täiendada, vaid seda tuleb vaadata koosmõjus sama paragrahvi kavandatava lõikega 3, mille kohaselt viib Maa-amet maakorralduse läbi siis, kui reformimata maast tehtav juurdelõige liidetakse riigi või kohaliku omavalitsuse omandis olevale kinnisasjale. Iseseisva kasutusvõimaluseta maast kinnisasjale juurdelõike tegemiseks kavandatavate seadusemuudatuste eesmärgiks on maareformi toimingute lihtsustamine, eesmärgipärane ja efektiivne menetlus. Kui iseseisva kasutusvõimaluseta reformimata maa, ehk nn riba liidetakse riigi või KOV-i omandis oleva kinnisasjaga, asendab maakorralduse otsus tulevikus sisuliselt maa</p>

	<p>tulenevalt on maakorralduse läbiviimine ja ruumiline planeerimine kohaliku omavalitsuse pädevuses. Seega jääb selgusetuks, millest juhindudes on Maa-ametil õigus kohaliku omavalitsuse pädevuses olevate otsuste vastuvõtmine.</p>	<p>munitsipaalomandisse andmise või riigi omandisse jätmise otsust. Neid otsuseid teeb ka praegu Maa-amet.</p>
	<p>4) Maareformi seaduse ja teiste seaduste muutmise eelnõu juurde Lisa 3, Vabariigi Valitsuse määrus, „Vabariigi Valitsuse määruste muutmise tulenevalt maareformi seaduse muudatustest“ KAVAND 1 (edaspidi määrus 1) § 3 lõikes 2 on kirjutatud, et <i>maakorralduse läbiviija käesoleva määruse mõttes on linna või vallavalitsus või Maa-amet</i>. Siinkohal on välja toomata juhud, millal maakorralduse läbiviija on kohalik omavalitsus või millal on Maa-amet? Sama paragrahvi lõikes 3 on välja toodud kohaliku omavalitsuse poolt läbi viidava maakorralduskava koostamise tegevused, sealhulgas kohustus see kooskõlastada Maa-ametiga. Tuginedes § 3 lõikele 2 võib justkui maakorraldust läbi viia Maa-amet. Paraku on kirjeldamata Maa-ameti poolt läbi viidava menetluseks teostamise vajalike dokumentide koostamise kohustuse nõue ning nendele kohaliku omavalitsuse seisukoha lisamise nõue.</p> <p>Juhindudes maakorraldusseaduse § 3 lõikest 1 ja kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1 on maakorralduse läbiviimine ja ruumiline planeerimine kohaliku omavalitsuse pädevuses. Siinkohal tuleb määrusesse lisada üheselt arusaadav Maa-ameti poolt läbiviidavate maakorraldustoimingute loend, millele küsitakse kohaliku omavalitsuse seisukoht.</p>	<p>Mittearvestatud. Vt eelmist selgitust. Määruse eelnõu ja seletuskirja täiendatakse enne kooskõlastusringile saatmist. Selgitame, et määruse § 3 lõikes 1 on toodud, et maakorralduskava koostab maakorralduse läbiviija (kas KOV või Maa-amet). Lõikes 3 on toodud KOV toimingud juhtudel, kus KOV viib läbi maakorralduse juurdelõike tegemiseks eraõigusliku isiku kinnisasjale. Enamik neist dokumentidest ega toimingutest ei ole riigi või KOV-i maale juurdelõike tegemisel vajalikud. Seaduse kohaselt on kõikidel juhtudel teatud toimingud ka edaspidi KOV pädevuses, nt teiste isikute taotluste olemasolu jm asjaolude väljaselgitamine (MaaRS § 31³ lõike 2 teine lause), maa sihtotstarbe määramine (MaaKatS § 18 lõige 1) jne. Kui juurdelõige tehakse munitsipaalomandis olevale maale, kaasatakse maa omanikuna alati KOV. Eelnõule on menetluskäigu täpsustamiseks lisatud 2 joonist: 1) eraõigusliku isiku kinnisasja piiri muutmise kohta; 2) riigi või KOV-i kinnisasja piiri muutmise kohta. Joonistel on kajastatud ka menetlusetapid, mida on vaja menetlusosaliste, sh KOVga kooskõlastada.</p>

<p>5) Määruse 1 § 3 lõikes 2 on sätestatud, et <i>maakorralduse läbiviija käesoleva määruse mõttes on linna- või vallavalitsus või Maa-amet</i>. Seega juhindudes määruse § 11 lõikest 2 peab katastrimõõdistamise korraldama maakorralduse läbiviija.</p> <p>Antud juhul jääb selgusetuks katastrimõõdistamise korraldamisega kaasnevad kohustused. Kui kohalikule omavalitsusele jääb kohustus tellida mõõdistus, mille käigus viiakse läbi vähempakkumine, tuleb arvestada sellega, et tegemist on aeganõudva ja vaidlusi tekitava menetlusprotsessiga. Seega, tuleb anda katastrimõõdistamise tellimise õigus huvitatud isikule endale.</p>	<p>Määruse seletuskirja täiendatakse enne kooskõlastusringile saatmist.</p> <p>Reformimata maast juurdelõike tegemiseks koostatakse maakorralduskava, mis võib hõlmata üht või mitut kinnisasja. Maakorralduse üldpõhimõte on, et katastrimõõdistamine ühe kava piires viiakse läbi üheaegselt ja sama maamõõtja poolt. Lisaks on praktikast palju näiteid, kus eraisiku tegevusetuse tõttu tekivad takistused maareformi läbiviimisel. Üldpõhimõte on, et maakorraldust finantseerib kinnisasja omanik, kui seaduse või lepinguga ei ole sätestatud teisiti. Seaduse eelnõu kohaselt muudetakse MaaRS paragrahvi 31³ lõige 10 ja sõnastatakse järgmiselt:</p> <p>„(10) Käesoleva paragrahvi alusel maa omandamisega seotud kulud kannab maa omandaja. Kulude koosseisu, piirmäärad ja tasumise korra kehtestab Vabariigi Valitsus määrusega.“</p> <p>Kulude koosseis kehtestatakse määruse eelnõu kohaselt määruse §-is 12, kus lisaks mõõdistuskuludele nähakse mhe ette ka maakorralduse läbiviija kulud samas suuruses nagu olid KOV kulud varem riba erastamise korral. Määruse kohaselt tuleb maakorralduse läbiviijal <u>korraldada</u> katastrimõõdistamine. Selgitame, et mõõdistustoimingute korraldamine tähendab, et KOV-il on võimalus tellida tööde ise või kokkuleppel eraomanikuga lasta tööd tellida eraomanikul. Selgitame seda ka määruse seletuskirjas. Seega kui ei korraldata nii, et maaomanik tasub otse maamõõtjale, siis on KOV tehtavad mõõdistuskulud võimalik hiljem maaomanikult tagasi küsida.</p>	<p>Määruse seletuskirja täiendatakse enne kooskõlastusringile saatmist.</p> <p>Reformimata maast juurdelõike tegemiseks koostatakse maakorralduskava, mis võib hõlmata üht või mitut kinnisasja. Maakorralduse üldpõhimõte on, et katastrimõõdistamine ühe kava piires viiakse läbi üheaegselt ja sama maamõõtja poolt. Lisaks on praktikast palju näiteid, kus eraisiku tegevusetuse tõttu tekivad takistused maareformi läbiviimisel. Üldpõhimõte on, et maakorraldust finantseerib kinnisasja omanik, kui seaduse või lepinguga ei ole sätestatud teisiti. Seaduse eelnõu kohaselt muudetakse MaaRS paragrahvi 31³ lõige 10 ja sõnastatakse järgmiselt:</p> <p>„(10) Käesoleva paragrahvi alusel maa omandamisega seotud kulud kannab maa omandaja. Kulude koosseisu, piirmäärad ja tasumise korra kehtestab Vabariigi Valitsus määrusega.“</p> <p>Kulude koosseis kehtestatakse määruse eelnõu kohaselt määruse §-is 12, kus lisaks mõõdistuskuludele nähakse mhe ette ka maakorralduse läbiviija kulud samas suuruses nagu olid KOV kulud varem riba erastamise korral. Määruse kohaselt tuleb maakorralduse läbiviijal <u>korraldada</u> katastrimõõdistamine. Selgitame, et mõõdistustoimingute korraldamine tähendab, et KOV-il on võimalus tellida tööde ise või kokkuleppel eraomanikuga lasta tööd tellida eraomanikul. Selgitame seda ka määruse seletuskirjas. Seega kui ei korraldata nii, et maaomanik tasub otse maamõõtjale, siis on KOV tehtavad mõõdistuskulud võimalik hiljem maaomanikult tagasi küsida.</p>
<p>6) Seaduse eelnõule on lisatud Vabariigi Valitsuse määruse „Kinnisasjaga liitmiseks sobivast iseseisva kasutusvõimaluseta maast piirnevale kinnisasjale juurdelõike tegemise kord“ eelnõu, edaspidi <i>määruse</i></p>	<p>Selgitatud.</p> <p>Määruse seletuskirja täiendatakse enne kooskõlastusringile saatmist.</p> <p>Kavandatava määruse § 1 lõike 2 sõnastus on praktiliselt sama, mis on kehtivas nn ribade omandamist reguleerivas</p>	<p>Selgitatud.</p> <p>Määruse seletuskirja täiendatakse enne kooskõlastusringile saatmist.</p> <p>Kavandatava määruse § 1 lõike 2 sõnastus on praktiliselt sama, mis on kehtivas nn ribade omandamist reguleerivas</p>

	<p><i>eelnõu</i>, mille osas meie liikmetel on järgmised ettepanekud:</p> <p>1) Määruse eelnõu § 1 lõike 2 punkti 2 kohaselt võib kinnisasjaga liita piirnevat maad, kui <i>kinnisasja piiriks määratud situatsiooni elemendi asukoht on muutunud</i>.</p> <p>Eelnimetatud punkti juures tekivad õiguslikud käärid, näiteks kui kinnisasja omanik on teadlikult rajanud uue piirdeaia, heki, hoone (mida on kirjeldatud piiriprotokollis, kui piiri situatsiooni elementi) oma kinnistu ulatusest välja, kas tal tekib siis automaatselt õigus saada hõivatud maa endale. See on meelevaldne seaduskuulekate maaomanike suhtes, kes ei raja piirdeaedu, hekke, hooneid jne. väljaspoole kinnistu piiri.</p>	<p>määruses ehk Vabariigi Valitsuse 22.02.2007 määruses nr 50 „Kinnisasjaga liitmiseks sobiva iseseisva kasutusvõimaluseta maa erastamise kord“. Punkti 2 sõnastuses muudatusi ei ole. Sätte eesmärk ei ole lubada pahatahtlikku ja ebaseadusliku ehitustegevust või seadustada omavolilist maa hõivamist. Tsiviilõiguse üldpõhimõtte kohaselt ei anna ebaseaduslik üle piiri ehitamine kinnisasja omanikule mingeid õigusi, sealhulgas ei teki tal õiguspärast ootust pahauskselt hõivatud maa omandamiseks.</p> <p>Viidatud sättes nimetatud juhtudel võib iseseisva kasutusvõimaluseta maa olla tekkinud näiteks siis, kui kinnisasja piiril olnud tee on enne tee aluse maa reformimist kinnistu piirist kaugemale ehitatud ja vana tee asukohas olevat reformimata maad ei ole võimalik iseseisvalt kasutada.</p> <p>Juhime tähelepanu ka sellele, et § 1 lõikes 2 on nimetatud juhud, millal iseseisva kasutusvõimaluseta maa võib olla tekkinud. Loetelu ei ole ammendav ning igal üksikul juhul tuleb hinnata, kas tegemist on iseseisvalt kasutatava maaga või mitte. Kui maa on iseseisvalt kasutatav, siis seda juurdelõikena kinnisasjale ei liideta. Samuti ei ole kinnisasja omanikul võimalik riba omandada siis, kui see on maakorralduslikult otstarbekas liita mõne teise kinnisasjaga, eeltoodud näite puhul ei pruugi olla välistatud liitmine transpordimaaga. Vt ka määruse § 1 lg 3.</p>
	<p>7) Määruse eelnõu § 4 lõike 1 kohaselt peab maakorralduse läbiviija saatma maakorralduskava ja juurdelõike omandamise ettepaneku tähtkirjaga või väljastusteatega. Määruse eelnõu § 3 lõike 2 kohaselt on maakorralduse läbiviija käesoleva määruse mõttes linna- või vallavalitsus või Maa-amet.</p>	<p>Arvestatakse.</p> <p>Määruse eelnõu ja seletuskirja muudetakse enne kooskõlastusringile saatmist.</p> <p>Määruse eelnõust jäetakse välja § 4 lõike 1 viimane lause. MaaRS § 38¹ kohaselt toimetatakse maareformi käigus vastu võetud haldusakt või muu dokument menetlusosalisele kätte HMS-s ettenähtud viisil. HMS § 31 lõikes 1 sätestatud juhul</p>

	<p>Ettepanek on sätestada ka võimalus edastada maakorralduskava ja juurdelõike omandamise ettepanek elektrooniliselt. Praktikas kasutatakse erastamise menetluses dokumentide elektroonilist edastamist (isikute antud või rahvastikuregistris märgitud e-posti aadressil) ning palutakse dokumentide kätte saamist kinnitada. Kui elektrooniliselt kätte toimetada ei õnnestu, siis edastatakse need tähtkirjaga või väljastusteatega. Dokumentide edastamine tähtkirjaga või väljastusteatega on oluliselt langenud viimase aasta jooksul (Covid-19 tingimustes). Elektrooniliselt andmete edastamine on ka ressursse säästev ja siiani olnud enamusele taotlejatest ka mugavam.</p>	<p>võib maareformi käigus vastu võetud haldusakti või muu dokumendi avaldada ka väljaandes Ametlikud Teadaanded. Vajadusel lisatakse määрусesse eraldi säte.</p>
	<p>8) Määruse eelnõu § 4 lõike 2 kohaselt maakorralduse läbiviija annab käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud isikule tähtaja maakorralduskavaga nõustumiseks ja juurdelõike omandamise taotluse esitamiseks või maakorralduskava muutmise ettepanekute esitamiseks või teatamiseks, et ei soovi juurdelõike liitmist talle kuuluva kinnisasjaga.</p> <p>Ettepanek on täiendada nimetatud sätet juhuks, kui isik ei esita taotlust ja ei teata, et ta ei soovi juurdelõike liitmist talle kuuluva kinnisasjaga, st kui isik ei anna tagasisidet määratud tähtajaks. Kas sellisel juhul saab lugeda isiku juurdelõike liitmisest loobunuks?</p>	<p>Arvestatakse. Määruse eelnõu ja seletuskirja täiendatakse enne kooskõlastusringile saatmist. Määruse §-le 5 lisatakse 2. lõige sõnastuses „Kui kinnisasja omanik ei esita tähtaegselt taotlust juurdelõike omandamiseks, loetakse ta maa omandamisest loobunuks.“ Samasisulise normiga täiendasid eelnõu autorid ka seaduse eelnõu punktis 16 kavandatud MaaRS § 31³ lõike 4 uut sõnastust.</p>
	<p>9) Määruse eelnõu § 8 lõike 5 kohaselt linna- või vallavalitsus edastab Maa-ametile ühe kuu jooksul sihtotstarbe määramisest arvates sihtotstarbe määramise otsuse, maa maksustamishinna arvutamise dokumendi, kinnisasja omaniku avalduse maakatastris kinnisasja</p>	<p>Mittearvestatud. Kinnisasja omaniku taotlus kinnisasja piiride maakatastris muutmiseks on vajalik, et katastripidaja saaks esitada taotluse kinnistusraamatus katastriüksuse andmete muutmiseks.</p>

	<p>piiride muutmiseks ja maakorralduskava koostamise käigus kogutud ja koostatud dokumendid.</p> <p>Ettepanek on mitte lisada sätet, et avalduse maakatastris kinnisasja piiride muutmiseks teeb kinnisasja omanik, vaid see võiks jääda linna- ja vallavalitsuse pädevusse. Kehtiva korra kohaselt esitab kinnisasjaga piirneva maa erastamise menetluses maakatastrile kandevalduse või avalduse andmete muutmiseks linna- või vallavalitsus. Muudatuse kohaselt peaks vastava avalduse esitama kinnisasja omanik ning linnavalitsus peab avalduse kinnisasja omanikult küsima ja selle Maa-ametile edastama. See on kohalikele omavalitsustele täiendav halduskoormus. Kui kinnisasja omanik on menetluse käigus juba maakorralduskavaga tutvunud, nõustunud ja taotluse juurdelõike tegemiseks esitanud, võiks avalduse maakatastris kinnisasja piiride muutmiseks kinnisasja omaniku esialgse taotluse alusel esitada linnavalitsus.</p>	<p>Kinnistusraamatu pidamise põhimõtete kohaselt ei ole võimalik andmete muutmise ilma omaniku tahteavalduseta.</p>
	<p>10) Määruse eelnõus ei ole lahendatud probleem, mis on seotud juurdelõigete tegemisega kinnistutele, millel paiknevad korterelamud ja kus on suur arv korteriomandite omanikke (praktiliselt ei ole võimalik saada kõikide omanike taotlusi, allkirju jms). Palume kaaluda, kas mõningatel juhtudel ja tingimustel, nt juurdelõige on pindalalt väike, maakorralduslikult otstarbekas, korteriomanikke aga palju ning objektiivsetel põhjustel ei ole võimalik mõne korteriomanikuga ühendust saada (nt omanik on välismaalane, kes ei ela Eestis ning kelle kontaktandmed puuduvad), oleks võimalik korteriomanike eest avalduse, nõusoleku jms esitada korteriühistul.</p>	<p>Mittearvestatud.</p> <p>Nimetatud probleemi ei ole võimalik lahendada MaaRS muudatustega ega ka selle alusel kehtestatava määrusega. Omaniku õigust otsustada oma kinnisasja piiride muutmise üle ei saa anda korteriühistule. Kui omanikuga kontakti puudumise tõttu ei ole võimalik riba liita kortermaja aluse maatükiga, tuleb leida muu viis maareformi läbiviimiseks, nt vormistada maa munitsipaalomandisse ja anda korteriühistule kasutusse.</p>

<p>Ettepanekud normide osas, mis olid üldisel kooskõlastusringil esitatud maa hindamise seaduse, maamaksuseaduse ja teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu raames (EISi toimik 20-1535) ja mis on liidetud käesoleva eelnõuga</p>		
<p>Haridus- ja teadusministeerium</p>	<p>1) KAHOS-e 3. peatükki § 21¹ (käesolevas eelnõus KAHOS § 11 täiendamine lõigetega 2¹ ja 2²) lisatava muudatuse analüüsil on jätud tähelepanuta asjaolu, et Haridus- ja Teadusministeeriumi praktika kohaselt toimub avalikes huvides kinnisasjade omandamine omavalitsustelt tasuta, ka KAHOS § 1 lõige 3 annab võimaluse omandada riigil ja kohalikul omavalitsuse kinnisasju tasuta. Samuti on RVS-is sees üldsätted, mis annavad riigivara valitsejale õiguse korraldada kinnisasjade riigile omandamist ning sätteid, mis reguleerivad kinnisasjade võõrandamist riigilt kohalikule omavalitsusele (samamoodi on oma olemuselt tegemist avalikes huvides omandamisega). Nii ei ole Haridus- ja Teadusministeeriumi hinnangul üheselt arusaadav, kas tasuta kinnisasjade võõrandamine/omandamine on omavalitsuse ja riigi vahel jätkuvalt võimalik ning milliste sätete alusel see toimub. Palume seletuskirja vastavalt täiendada. Samuti juhime tähelepanu, et</p>	<p>Arvestatud osaliselt.</p> <p>Seletuskirja täiendatud. Teatud juhtudel on kohalikul omavalitsusel avalikes huvides objekti rajamiseks samavääne või isegi suurem huvi, näiteks koolivõrgu korrastamisel. Sellisel juhul on kohalik omavalitsus huvitatud riigiga sõlmima halduskokkuleppeid vastastikuseks abistamiseks. Kui konkreetne maa asukoht ei ole määratud ja on võimalik teha erinevaid valikuid, siis on endiselt võimalik riigil KAHOS § 1 lõike 3 alusel omandada kohalikule omavalitsusele kuuluv kinnisasi tasuta. Kinnisasja omandamise olukord on eeltoodust erinev, kui maavajadus on määratud planeeringu või projektiga kindlasse asukohta, siis on vaja õiguslikke ja ühetaolisi aluseid kohalikult omavalitsuselt maa omandamiseks. Seda reguleerivadki KAHOS paragrahv 11 lõiked 2¹ ja 2².</p> <p>RVS § 10 lõige 3 sätestab, et riik omandab vara õigusakti ja tehingu alusel, kui see on vajalik riigivõimu teostamiseks,</p>

	<p>olukorras, kus nähakse ette, et omavalitsus võõrandab riigile maa tasuta, aga riik kohustub KAHOSE alusel hüvitama parandamiseks/parendamiseks tehtud põhjendatud kulutused, võib tekkida hoopis olukord, kus hüvitatavad kulutused võivad ületada turuväärtust ning tasuta omandamine on kallim kui see oleks turuväärtuse eest. Leiame, et antud säte vajab täiendavat analüüsi. Täiendavalt selgitame, et Haridus-ja Teadusministeerium on seni omandanud kohalikelt omavalitsuselt riigile vajaminevaid kinnisasju tasuta sh sõlmides selleks omavalitsusega eelnevalt kahepoolse vabatahtliku kokkuleppe eesmärgiga leppida kokku koolivõrgu korrastamises. Paljudel juhtudel on kokkuleppe osaks, et omavalitsus võõrandab riigile riigigümnaasiumi rajamiseks tasuta maad ning riik korraldab ja rahastab rajatava kooli ehitustegevust. Sellisel juhul on ka asukohavalik poolte kokkulepe. Riik ei kasuta siin KAHOS-est tulenevaid õigust hakata omandamise algatajana pidama läbirääkimisi valides esmalt välja riigile vajamineva kinnisasja, vaid enne jõutakse omavalitsusega ühisele otsusele ning alles siis toimub kinnisasja võõrandamine riigile. Oleme seisukohal, et selline omandamise protsess on mõistlik ja teenib eesmärki parimal viisil. Pakume omaltpoolt välja ettepaneku, et omavalitsuse ja riigi omavaheline kinnisasja omandamise-võõrandamise suhete regulatsioon võiks olla toodud täies mahus RVS-s, kuna ka praegu on RVS-s sätted, mis annavad omavalitsusele võimalusele omandada riigilt tasuta maad (RVS § 33) ning ka omavalitsus ei omanda maad seega KAHOS-est toodud regulatsioonide alusel. Leiame, et avaliku võimu kandjate vahelised kinnisvaratehingud ei peaks</p>	<p>muul riigivara valitseja poolt määratud avalikul eesmärgil, tulu saamiseks või reservina säilitamiseks või kui riigile vara omandamise kohustus tuleneb seadustest. Seega peab riigivara omandamise tehingu alus tulenema õigusaktist, mis võimaldab sel eesmärgil tehingu sõlmimist. Nii näiteks kohalikult omavalitsuselt kinnisasja omandamine KAHOS § 4 lõikes 1 nimetatud eesmärkidel saab toimuda kas KAHOS § 1 lõike 3 alusel tasuta või eelnõuga KAHOSesse lisatava paragrahvi 11 lõigete 2¹ ja 2² alusel.</p>
--	---	---

	olema reeglina tasu eest ning regulatsioon peakski olema erinev võrreldes erakäibes oleva maa omandamisega.	
Eesti Keskliit	Omanike KAHOS § 39 lg 5 kohaselt määratakse sundvalduse seadmisel sundvalduse tasu üldises korras läbi hindamise. Millegipärast käsitletakse § 40 kohaselt eraõiguslike võrguettevõtjate kasuks sundvalduse seadmist erandina ja lõike 5 kohaselt määratakse maaomanikele sundvalduse tasuna seesama Asjaõiguseaduse rakendamise seaduse §15 ⁵ olematu tasumäär ja muid kahjusid ei hüvitata. Omanike seisukohalt pole selline sundvalduste erinev käsitlemine põhiseadusega kooskõlas ning Riigikogus eelnõu menetlusajalugu vaadates sündis KAHOS §40 lõige 5 võrguettevõtjate lobby tulemusena, kuna valitsuse eelnõus selline säte puudus. Riigikohus möönas tõesti talumistasude põhiseaduspärasuse vaidlustes, et avalikest huvidest lähtuvalt ei pea talumistasu olema alati turuhinnast lähtuv, kuid see käis olemasolevate ajalooliste tehnovõrkude kohta ja uute tehnorajatiste ehitamisel tuleb lähtuda turusituatsioonist ja -hindadest, sest sisuliselt on tegemist maa rentimisega eraisikult. Lähtuvalt eeltoodust palume muuta KAHOS §40 lg 5, mille kohaselt sundvalduse seadmisel talumistasu määramisel tuleb lähtuda KAHOS §39 lõikest 5. Sellisel juhul langeb ära ka vajadus seadust täiendada §-ga 40 ¹ (mille puhul pole võimalik aru saada, kas tasu on ühekordne või iga-aastane). Kui jääte § 40 ¹ lisamise juurde, tuleb vastavalt muuta ka §40 lg 5 tasu määramise sätteid.	Arvestatud. Esialgne KAHOS § 40 ¹ on üldnormina viidud maa hindamise seadusesse. Sätte sisu ja seletuskirja on täpsustatud. Üldreeglina määratakse eelduslikuks kasutustasuks 3% maa väärtusest. Kui reeglina annab sellises suuruses kasutustasu õiglase tulemuse, siis teatud eriliiki kinnisvara puhul tuleb siiski teha erakorraline hindamine. Ühtset metoodikat saab kasutada ka orientiirina eraisikute vaheliste kasutustasude määramisel, seda nii juurdepääsu servituudi kui ka erahuvist tuleneva tehnorajatise servituudi tasu määramisel.
Eesti Erametsaliit	Eesti Erametsaliit teeb ettepaneku mitte volitada Vabariigi Valitsust kehtestama kasvava metsa hindamise metoodikat. Hetkel on Eestis metsa hindamine täpsemalt	Mittearvestatud. Antud selgitus. Eesti Erametsaliit on õigesti märkinud, et LKS alusel kehtestatud metoodika ei lähtu võõrandamise hetke täpsest turuväärtusest. LKS alusel maa

	<p>reguleeritud looduskaitseaduse (LKS) alusel kaitstavat loodusobjekti sisaldavate kinnisasjade riigile omandamise meetodikaga. Kehtestatud meetodika ei ole õiglane, sest ei lähtu turuväärtusest ning ei jäta kõrge loodusväärtusega maa riigile omandamise protsessis osapooltele läbirääkimise ruumi. Meetodikat kasutades võib hind olulisel määral erineda turul olevatest hindadest. Tehingute tegemisel on oluline leida võõrandamise hetkel kasvava metsa hind. Sama ebaõiglase praktika jätkamine meetodikale iluravi tehes ei taga metsa õiglase hinna arvutamist.</p>	<p>riigile omandamine on erimenetlus ja selle reeglid on kehtestatud LKS alusel, arvestades menetluse eripära. MHS alusel kehtestatava meetodika eesmärgiks ongi kinnisasja võõrandamise hetke tegeliku väärtuse (hüvitisväärtuse) määramine. Eelkõige on meetodika mõeldud kinnisasja riigile omandamiseks avalikes huvides, sh ka KAHOSE alusel ehk sundvõõrandamisel, millisel juhul on ette nähtud kohene ja õiglane hüvitis. Seetõttu on oluline anda volitus eraldi meetodika kehtestamiseks just eelkirjeldatud olukordadeks. Keskkonnaministeerium ja Maa-amet kaasavad Eesti Erametsaliidu meetodika väljatöötamisse.</p>
<p>Kohtla-Järve Linnavalitsus</p>	<p>1) Ettepanek täiendada eelnõu § 7 pärast punkti 3 järgmise punktiga: „ paragrahvi 12 täiendatakse lõikega 4¹ järgmises sõnastuses: „(4¹) Kui maast, mis on omandatud korterelamu juurde eluruumide erastamise seaduse alusel, tehakse äralõige avalikes huvides kasutatava tee tarbeks, on äralõike väärtuseks proportsionaalne osa korteriomandi mõtteliseks osaks oleva maa mõttelise osa eest tasutud hinnast.““ Põhjendus: Kohtla-Järve linnas on korterelamute juurde kuuluvate maaüksuste sisse jäänud teed, mis oma olemuselt on kohalikud teed ning kantud kohalike teedena teeregistrisse. Need teed on volikogu otsusega määratud avalikult kasutatavateks teedeks. Kuid nende teede aluse maa omanikeks on korterelamu korterite omanikud, mistõttu linnal puudub tee aluse maa kasutusõigus. Samas soovivad korterite omanikud ja korteriühistud, et teid, mida kasutavad kõik, hooldaks linnavalitsus – korraldaks tänavate hooldust, remonti ja lumetõrjet. Seda on linn ka teinud. Kuid õigusliku maakasutuseta teedele ei tohiks tasandusfondi teehooldusrahasid kasutada. Samuti ei saa teede</p>	<p>Mittearvestatud. Põhiseaduse § 32 kohaselt on igäihe omand puutumatu ja võrdselt kaitstud. See tähendab, et kinnisasja avalikes huvides omandamisel tuleb ühesugust hüvitis tasuda kinnisasja eest sõltumata omandamise viisis ja sellest, kas kinnisasi omandati tasu eest või tasuta. KAHOSE § 1 lõike 3 kohaselt ei ole välistatud kinnisasja tasuta omandamine ega ka tasuta sundvalduse seadmine (KAHOS § 39 lg 5).</p>

remondiks või rekonstrueerimiseks struktuurifondide raha kasutada, sest seal on nõue, et teemaa peab kuuluma taotlejale. Probleemi lahendamiseks oleks õige, kui linn omandaks teede aluse maa. Lepinguliste suhete kaudu pole see võimalik, sest igas majas on mõni korterimanik, kelle asukoht ei ole teada või kes ei ole nõus (välismaalt) tulema lepingut sõlmima. KAHOS annab sundvõõrandamiseks menetluskorra. Probleem: Vabariigi Valitsuse 17.03.1995. a määruse nr 117 „„Korteriomandi seadmise korra kinnitamine“ muutmise“ muudeti korra punkti 9 selliselt, et elamus, milles on üle 24 korteri, ei koormata reaalkoormatisega korteriomandeid, mille esemeks on erastatud eluruum juhul, kui korra punktis 3 nimetatud avaldus esitatakse enne 31. detsembrit 1998. a. Just nendel tingimustel on enamused korteriomandeid moodustatud. See tähendab, et maa korterelamu juurde on saadud tasuta. On ebaõiglane, kui tasuta saadud maast peaks linn hakkama avalikult kasutatavate teede alust maad turuhinnaga tagasi ostma. Sätte mõte on selles, et kui korterimanikud on saanud maa tasuta, siis avaliku tee tarbeks maa sundvõõrandamisel maa eest tasu ei maksta. Kui maa on saadud tasuta eest, tuleb võõrandatav maa hüvitada hinnaga, mille korterimanik on võõrandatava maa eest maksnud korteriomandi seadmisel. Sundvõõrandamise menetluses tuleb iga maatüki puhul selgeks teha, kas see on saadud tasuta või tasu eest. Säte ei kohaldu pärast maa reformimist kinnisvara arenduse tulemusena moodustatud korterelamute kruntidele, nende puhul tuleb teostada hindamine KAHOS § 12 lõike 2 kohaselt. Kohtla-Järve Linnavalitsus on veendunud, et sarnaseid

	<p>probleeme on ka teistes omavalitsustes, eelkõige linnades.</p>	
	<p>2) Ettepanek täiendada eelnõu § 7 pärast punkti 8 punktiga ? järgmises sõnastuses: „?) paragrahvi 40 lõikes 5 jäetakse välja tekstiosa „määratakse kinnisasja omanikule makstav sundvalduse tasu kinnisasja omaniku ja tehnovõrgu või -rajatise omaniku kokkuleppe alusel. Kui nimetatud kokkulepet ei ole saavutatud,““ või „? paragrahvi 40 lõige 5 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt: „(5) Asjaõigusseaduse § 158¹ lõikes 1 sätestatud tehnovõrgu või -rajatise talumise kohustuse eest määrab sundvalduse seadja perioodilise sundvalduse tasu, mille suurus ei ületa samadel tingimustel tehnovõrgu või -rajatise vahetu seadusjärgse talumiskohustuse eest makstavat tasu. Lisaks võib sundvalduse seadja määrata põhjendatud juhul ühekordse hüvitise käesoleva seaduse § 39 lõikes 6 nimetatud alusel.““</p> <p>Ettepanek muuta eelnõu § 7 punkti 9 ja sõnastada see järgmiselt:</p> <p>„9) paragrahvi 40 täiendatakse lõikega 5¹ järgmises sõnastuses:</p> <p>„(5¹) Kinnisasja omanik ja tehnovõrgu või -rajatise omanik võivad sundvalduse seadmises ja selle tasu kokku leppida. Sellisel juhul ei ole sundvalduse seadmise menetlus vajalik ning sundvalduse seadja teeb sundvalduse otsuse poolte kokkuleppe alusel.““</p> <p>Põhjendus: Kehtiva KAHOS § 40 lõike 5 kohaselt asjaõigusseaduse § 158¹ lõikes 1 sätestatud tehnovõrgu või -rajatise talumise kohustuse eest määratakse kinnisasja omanikule makstav sundvalduse tasu kinnisasja omaniku ja tehnovõrgu või -rajatise omaniku</p>	<p>Mittearvestatud.</p> <p>KAHOSe üldkontseptsiooni kohaselt on nii kinnisasja omandamisel kui sellele sundvalduse seadmisel põhiohk kokkuleppe saavutamisel. See tähendab, et esmajärjekorras tuleb võrguettevõtjal saavutada kokkulepe trassi asukohas ja tasu suuruses. Eelnõuga plaanitava muudatuse kohaselt ei pea kohalik omavalitsus läbi viima täiendavaid toiminguid, kui kokkuleppe võrguettevõtja ja kinnisasja omaniku vahel on saavutatud. Muudatuse üks eemärke on seeläbi suunata võrguettevõtjat kokkuleppet saavutama ja kiirendada sundvalduse seadmise menetlust. Üldpõhimõte on, et sundvaldust saab seada nii olukorras, kus pooled kokkuleppele jõuavad, kui ka sündi rakendades.</p>

kokkuleppe alusel. Kui nimetatud kokkulepet ei ole saavutatud, määrab sundvalduse seadja perioodilise sundvalduse tasu, mille suurus ei ületa samadel tingimustel tehnovõrgu või -rajatise vahetu seadusjärgse talumiskohustuse eest makstavat tasu. Lisaks võib sundvalduse seadja määrata põhjendatud juhul ühekordse hüvitise käesoleva seaduse § 39 lõikes 6 nimetatud alusel. Praktikas tehnovõrkude omanikud tasu osas kokkuleppeid kellegagi ei sõlmi ega üritagi sõlmida – äkki tulebki tasu maksta. Tavaliselt rõhutakse tasu määramisel seadusele. Kuid unustatakse ära, et KAHOS § 40 lõike 5 1. lause kohaselt tuleb sõlmida kokkulepe. 2. lauses sätestatud regulatsiooni võib haldusmenetluses kasutada vaid siis, kui menetluse käigus on kogutud tõendid, et kokkulepet ei ole tõepoolest võimalik saavutada. Kui sundvalduse aotleja sellekohaseid tõendeid ei esita, tuleb menetleval haldusorganil need ise koguda, mis tähendab täiendavat aja ja menetluskulu. Mõistlik on sätet muuta selliselt, et 1. lause kaob üldse ära (selle sisu nihkub lõikesse 51) ja 2. lauses sätestatud regulatsioon kohalduks kohe, sest lõpptulemusena see nägunii nii läheb – võrguettevõtja ei nõustu kokkulepet sõlmima, ka mitte 0 eurose talumistasuga, sest asjaõigusseaduse rakendamise seaduses sätestatud regulatsiooni kohaselt tuleb talumistasu 0 eurot (välja arvatud maatulundusmaal). Samas ei ole õige lepinguvabadust piirata. Seetõttu on põhjendatud kokkuleppe lubamine. Kavandatud lõike 51 tekst ei peaks olema tingimuslik (kui), vaid üheselt selge ja konkreetne: kinnisasja omanik ja tehnovõrgu või -rajatise omanik võivad sundvalduse seadmises ja selle tasus kokku leppida ning sellisel juhul ei ole sundvalduse seadmise

	menetlus vajalik ning sundvalduse seadja teeb sundvalduse otsuse poolte kokkuleppe alusel.	
	<p>3) Ettepanek muuta § 7 punkti 10 ja sõnastada see järgmiselt:</p> <p>„10) seadust täiendatakse paragrahvidega 40¹ järgmises sõnastuses: „§ 40¹. Avalikult kasutatava tee kasutustasu Avalikult kasutatava tee eelduslikuks kasutustasuks määratakse 3 protsenti maa turuväärtusest või maksustamishinnast, kui viimane vastab turuväärtusele. Kasutustasule lisandub kasutusala ulatuses hüvitis maamaksu eest.““</p> <p>Põhjendus: Ettepaneku kohaselt jääb paragrahvi pealkirjast ja tekstist välja avalikes huvide vajalik tehnovõrk ja –rajatis. Nende talumistasu on § 40 lõigetes 5 ja 5¹ korralikult reguleeritud. Eriti kui arvestada ka meie parandusettepanekuid. Reguleerimata on sundvalduse tasu erateede avalikuks kasutamiseks määramisel. See oleks § 40¹ ülesanne. Avalikku teenust pakkuvad tehnovõrgud on hõlmatud KAHOS § 40 regulatsiooniga. Raske on veel välja mõelda tehnovõrke avalikes huvides, mis käiksid KAHOS § 39 üldregulatsiooni alla ja millele tuleks määrata talumistasu § 40¹ alusel. Eelnõu sõnastus tekitab segadust, millal kasutada KAHOSE § 40 lõigete 5 ja 5¹ regulatsiooni ja millal § 40¹ regulatsiooni.</p>	<p>Arvestatud.</p> <p>Esialgne KAHOS § 40¹ on üldnormina viidud maa hindamise seadusesse. Sätte sisu ja seletuskirja on täpsustatud. Üldreeglina määratakse eelduslikuks kasutustasuks 3% maa väärtusest. Kui reeglina annab sellises suuruses kasutustasu õiglase tulemuse, siis teatud eriliiki kinnisvara puhul tuleb siiski teha erakorraline hindamine. Ühtset metoodikat saab kasutada orientiiriks eraisikute vaheliste kasutustasude määramiseks, seda nii juurdepääsu servituudi kui ka erahuvist tuleneva trassi servituudi tasu määramisel. Samuti saab sellest lähtuda avalikes huvides teede kasutustasu määramisel.</p>
	<p>4) Ettepanek täiendada AÕS § 158¹ lõike 1¹ viimast lauset pärast tekstiosa „keskkonnaseire“ tekstiosaga „ja tänavavalgustuse“ “ Põhjendus: KAHOS § 40 lõige 1 sätestab: „Asjaõigusseaduse § 158¹ lõikes 1 sätestatud tehnovõrgu või –rajatise talumise kohustuse kehtestamiseks seatakse käesolevas seaduses sätestatud eeldustel sundvaldus asjaõigusseadus § 158¹ lõikes 1¹</p>	<p>Arvestatud.</p> <p>AÕS § 158¹ lõiget 1¹ muudetakse nii, et kohaliku omavalitsuse tänavavalgustust loetakse edaspidi muude tehnovõrkude kõrval ka avalikes huvides ehitatuks. Kui kohalik omavalitsus ei saavuta maaomanikuga talumistasus kokkulepet, siis sarnaselt teiste avalikes huvides ehitatud tehnovõrkudega saab sundvalduse seadja rakendada</p>

nimetatud isiku kasuks.“ AÕS § 158¹ lõige 1¹ sätestab: „Tehnovõrk või -rajatis on ehitatud avalikes huvides, kui selle kaudu osutatakse avalikku teenust ja see kuulub isikule, kellele laieneb elektrituruseaduse § 65 lõikes 1 sätestatud kohustus või kes on vee-ettevõtja ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse tähenduses või võrguettevõtja kaugkütteseaduse või maagaasiseaduse tähenduses või vastavas piirkonnas tegutsev võrguettevõtja kaugkütteseaduse tähenduses. Tehnovõrk või -rajatis on ehitatud avalikes huvides ka siis, kui selle kaudu osutatakse üldkasutatavat elektroonilise side teenust elektroonilise side seaduse tähenduses. Avalikes huvides ehitatud tehnovõrk või -rajatis on ka riikliku või kohaliku omavalitsuse üksuse keskkonnaseire ehitise.“ Kohalikele omavalitsustele kuuluvaid tänavavalgustusvõrke selles loetelus ei ole. Pole kahtlust, et tänavavalgustus on ehitatud avalikes huvides suurendamiseks liiklusohutust, vähendamaks kuritegevuse riske ning seeläbi suurendama kogukonna turvatunnet. Tõsi, tänavavalgustuse kaudu ei osutata konkreetsele kliendile avalikku teenust nagu veevarustuse või elektrivarustuse korral, kuid seda ei osutata ka sätte viimases lauses osundatud keskkonnaseire ehitise korral. Kui keskkonnaseire ehitise puhul on võimalik KAHOS § 40 sätestatud erisusi rakendada, siis peaks see olema võimalik ka kohaliku omavalitsuse tänavavalgustuse puhul. Ei ole normaalne, et majaesise tänava, kui teemaa peale tänavavalgustust rajada pole võimalik, valgustamise eest peab omavalitsus hakkama majaomanikele (korteriomanikele) maksma. Aga maksta tuleb, kui tänavavalgustusele ei ole võimalik kohaldada KAHOS § 40, vaid tuleb kohaldada § 39. KAHOS § 39

seadusjärgse talumiskohustuse eest makstavat tasu. Täiendus aitab menetlust kiiremini läbi viia ning tasu määramise alused on sarnased kõikide avalikes huvides tehnovõrkude puhul. Näiteks on Kohtla-Järve linn hädas tänavavalgustuse rajamisega suurete kortermajade maale, kuigi valgustus on oluline just kortermaja elanike endi jaoks. Seega on põhjendatud ühtsete tasu aluste rakendamine ka tänavavalgustuse ehitamise korral.

	<p>lõige 5 küll lubab kokku leppida teisiti – sundvalduse tasu mitte maksta, kuid suurte korterelamute korral kokkuleppe sõlmimine pole realistlik. Pakutud sõnastuses parandus võimaldab ka riigil (Maanteeametil) rajada riigitee tänavavalgustus eramaale kui valgustuse rajamine teemaale pole võimalik. Lause tervikuna oleks siis järgmine: “Avalikes huvides ehitatud tehnovõrk või –rajatis on ka riikliku või kohaliku omavalitsuse üksuse keskkonnaseire ja tänavavalgustuse ehitis.”</p>	
<p>Eesti Linnade ja Valdade Liit</p>	<p>1) Ettepanek: Asendada KAHOSE uue § 21.1 lõikes 2 sõnad (<i>käesolevas eelnõus KAHOS § 11 täiendamine lõigetega 2¹ ja 2²</i>) „kinnisasja parandamiseks, sealhulgas detailplaneeringu koostamiseks, tehtud põhjendatud kulud“ sõnadega „kinnisasjale tehtud vajalikud ja kasulikud kulutused“.</p> <p>Põhjendus: TsÜSi § 63 p 1 kohaselt on esemele tehtud kulutused vajalikud, kui nendega säilitatakse eset või kaitstakse seda täieliku või osalise hävimise eest ning kasulikud, kui nendega eset oluliselt parendatakse. Pakutud sõnastus oleks kooskõlas TsÜSis kasutatavate mõistetega ning lahendaks ka olukorra, kus kohaliku omavalitsuse üksus on võtnud riigilt tasuta omandisse saadud kinnisasja eesmärgipäraselt kasutusse ning ehitanud sellele kohaliku omavalitsuse üksuse ülesannete täitmiseks vajaliku ehitise. Sellisel juhul tuleks riigil kinnisasja tasuta omandamisel kohaliku omavalitsuse üksusele hüvitada ka ehitise väärtus.</p>	<p>Arvestatud osaliselt.</p> <p>TsÜSi § 63 p 1 kohaselt on esemele tehtud kulutused vajalikud, kui nendega säilitatakse eset või kaitstakse seda täieliku või osalise hävimise eest ning kasulikud, kui nendega eset oluliselt parendatakse. Kulutuse, mis on tehtud kinnisasja säilitamiseks või selle kaitsmiseks selle täieliku või osalise hävimise eest ehk tavapärased hoolduskulud, ei hüvitata. Nii näiteks on tee hooluskulu tavapärane kulutus, mis tagab kinnisasja igapäevase kasutamise ja mida riik tagasiulatuvalt ei hüvita. Ka eramaa omanikule sellist kulu ei hüvitata. Eelnõuga kavandatud muudatuse sõnastust on täpsustatud selliselt, et hüvitamisele kuuluvad kinnisasjale tehtud kasulikud kulutused, millega on kinnisasja oluliselt oraendatud, sh näiteks realiseeritava detailplaneeringu koostamise, ehitise püstitamise jms kulu.</p>
	<p>2) Lisada eelnõusse sätte, millega muudetakse KAHOSE § 4 lõike 1 punkti 12 ja lisatakse punkti lõppu sõnad „või avalikuks kasutamiseks“.</p> <p>Põhjendus: Praktikas on tekkinud vajadus omandada kohalikule omavalitsuse üksusele näiteks olemasolev</p>	<p>Arvestatud.</p> <p>Täiendatud KAHOS § 4 lg 1 punkt 21 sõnastust eesmärgiga tagada kinnisasja omandamine ka juhul, kui omandatav ehitis (hoone ja rajatis) või objekt (nt park ja supelrand) on juba olemas, kuid on eraomandis. Näiteks on praktikas tekkinud</p>

	<p>spordiväljak või puhkepark või selle osa, kuid KAHOS sellist võimalust otsesõnu ette ei näe. Muudatuse kohaselt loodaks õigusselguse huvides selge alus ka olemasoleva (mitte ainult ehitatava) avalikuks kasutamiseks vajaliku kultuuri- ja spordiväljaku, avaliku supelranna ning puhkepargi kinnisasja või selle osa omandamiseks ja sundvõõrandamiseks. Sarnane regulatsioon on KAHOSes näiteks tee puhul – kinnisasja võib omandada ja sundvõõrandada nii tee ehitamiseks (§ 4 lõike 1 punkt 7) kui olemasoleva eratee avalikuks kasutamiseks (§ 4 lõike 1 punkt 8).</p>	<p>vajadus omandada juba olemasoleva tee, spordiplatsi, puhkeala, reoveepumpla alust maad jms. Muudatus võimaldab omandada kõikideks KAHOSes lubatud eesmärkidel juba kasutuses olevaid ehitisi või objekte.</p>
	<p>3) Lisada eelnõusse sätte, millega muudetakse KAHOS selliselt, et kinnisasja sundvõõrandaja (riik, vald või linn) saab kinnisasja sundvõõrandamisel ühepoolselt koos omaniku kande muutmise avaldusega esitada ka hüpoteegi kinnistusraamatust kustutamise avalduse. Sellisel juhul peaks sundvõõrandaja hüpoteegipidajat kinnisasja sundvõõrandamisest ja hüpoteegi kustutamisest eelnevalt teavitama ning ühe lahendusena näiteks kandma hüpoteegipidaja taotlusel sundvõõranditasust kinnisasja omaniku hüpoteegiga tagatud olemasolevale võlale vastava summa hüpoteegipidajale. Põhjendus: KAHOS kohaselt jääb hüpoteegiga koormatud kinnisasja sundvõõrandamisel hüpoteek kinnisasja koormama, kuna KAHOS hüpoteegipidajale hüvitise maksmist ega seega ka sundvõõrandaja ühepoolselt hüpoteegi kustutamise avalduse esitamise võimalust ette ei näe. Juhul kui kinnisasja omanik jääb hüpoteegipidajale hüpoteegiga tagatud laenu tagasimaksmisel võlgu, saab hüpoteegipidaja pöörata kinnisasja sundtäitmisele, kuna KAHOS ega mingi muu</p>	<p>Arvestatud. Muudetud KRS § 34¹ lõike 7 punkti 7 sõnastust ja täiendatud KAHOS § 19 regulatsiooni. Vt käesolevas kooskõlastustabelis toodud Notarite Koja ettepanekut nr 1 ja Eesti Pangaliidu ettepanekut nr 2 ning eelnõu autorite põhjendusi ettepanekute arvestamise kohta.</p>

	<p>eriseadus seda ei välista. Sellisel juhul tekib olukord, kus vald, linn või riik peab omandama sundvõõrandamisel kinnisasja koos hüpoteegiga ning kinnisasja sundvõõrandamise eesmärk täidetud, kuna omandaja võib kinnisasja omandist ilma jääda.</p>	
	<p>4) Täiendada võlaõigusseadust (VÕS) ja asjaõigusseadust (AÕS), tulenevalt KAHOSest, järgmiselt:</p> <p>1) Muuta VÕS § 251 lg-t 1 selliselt, et asja ostueesõigust ei saa teostada, kui asi avalikes huvides omandatakse, sh sundvõõrandatakse.</p> <p>Põhjendus: VÕS § 251 lg 1 kohaselt ei saa ostueesõigust teostada, kui asi müüakse sundtäitmisel või pankrotimenetluses, samuti kui asi sundvõõrandatakse, kuid ostueesõiguse teostamise piirang peaks kehtima ka asja avalikes huvides omandamise korral, sest vastasel juhul ei oleks asja riigile, linnale või vallale omandamise eesmärki võimalik täita.</p> <p>2) Muuta AÕS § 73 lg-t 4 selliselt, et kinnisasja mõttelise osa avalikes huvides omandamisel, sh sundvõõrandamisel, ei ole kinnisasja kaasomaniku(e)l kinnisasja mõttelise osa ostueesõigust.</p> <p>Põhjendus: AÕS § 74 lg 2 kohaselt on kinnisasja mõttelise osa müümisel isikule, kes ei ole kaasomanik ega seaduse järgi eesõigustatud, teistel kaasomanikel müüdava mõttelise osa ostu eesõigus. Nimetatud säte ei kohaldu AÕS § 74 lg 4 kohaselt vaid juhul, kui kaasomanik võõrandab kinnisasja mõttelise osa alanejale sugulasele või vanemale. Nimetatud sätet on vajalik muuta, et ka kinnisasja mõttelise osa avalikes huvides omandamise, sh sundvõõrandamise korral ei</p>	<p>Arvestatud. Eelnõud täiendatud.</p>

	oleks kinnisasja teis(t)el kaasomanik(e)l kinnisasja mõttelise osa ostueesõigust.	
	<p>5) Lisada eelnõusse sätte, millega täiendatakse § 12 lõikega 41 järgmises sõnastuses:</p> <p>„(41) Kui maast, mis on omandatud korterelamu juurde eluruumide erastamise seaduse alusel, tehakse äralõike avalikes huvides kasutatava tee tarbeks, on äralõike väärtuseks proportsionaalne osa korteriomandi mõtteliseks osaks oleva maa mõttelise osa eest tasutud hinnast.“</p> <p>Põhjendus: Kohtla-Järve linnas on korterelamute juurde kuuluvate maaüksuste sisse jäänud teed, mis oma olemuselt on kohalikud teed ning kantud kohalike teedena teeregistrisse. Need teed on volikogu otsusega määratud avalikult kasutatavateks teedeks, kuid nende teede aluse maa omanikeks on korterelamu korterite omanikud. Neid teid hooldab linnavalitsus – korraldab tänavate hooldust, remonti ja lumetõrjet. Samas, teede remondiks või rekonstrueerimiseks ei saa aga nt struktuurifondide raha kasutada, sest seal on nõue, et teemaa peab kuuluma taotlejale.</p> <p>Põhjendatud oleks, et linn omandaks teede aluse maa. Lepinguliste suhete kaudu pole see võimalik, sest igas majas on mõni korteriomanik, kelle asukoht ei ole teada või kes ei ole nõus (välismaalt) tulema lepingut sõlmima. KAHOS annab sundvõõrandamiseks menetluskorra. Probleem: Vabariigi Valitsuse 17.03.1995. a määruse nr 117 „„Korteriomandi seadmise korra kinnitamine“ muutmise“ muudeti korra punkti 9 selliselt, et elamus, milles on üle 24 korteri, ei koormata reaalkoormatisega korteriomandeid, mille esemeks on erastatud eluruum juhul, kui korra punktis 3 nimetatud avaldus esitatakse</p>	<p>Mittearvestatud.</p> <p>Põhiseaduse § 32 kohaselt on igapähe omand puutumatu ja võrdselt kaitstud. See tähendab, et kinnisasja avalikes huvides omandamisel tuleb ühesugust hüvitis tasuda kinnisasja eest sõltumata omandamise viisis ja sellest, kas kinnisasi omandati tasu eest või tasuta. KAHOSE § 1 lõike 3 kohaselt ei ole välistatud kinnisasja tasuta omandamine ega ka tasuta sundvalduse seadmine (KAHOS § 39 lg 5).</p>

	<p>enne 31.detsembrit 1998. a. Just nendel tingimustel on enamused korteriomandeid moodustatud. See tähendab, et maa korterelamu juurde on saadud tasuta. On ebaõiglane, kui tasuta saadud maast peaks linn hakkama avalikult kasutatavate teede alust maad turuhinnaga tagasi ostma. Sätte mõte on selles, et kui korteriomaniikud on saanud maa tasuta, siis avaliku tee tarbeks maa sundvõõrandamisel maa eest tasu ei maksta. Kui maa on saadud tasuta eest, tuleb võõrandatav maa hüvitada hinnaga, mille korteriomaniik on võõrandatava maa eest maksnud korteriomandi seadmisel. Sundvõõrandamise menetluses tuleb iga maatüki puhul selgeks teha, kas see on saadud tasuta või tasuta eest. Sätte ei kohaldu pärast maa reformimist kinnisvara arenduse tulemusena moodustatud korterelamute kruntidele, nende puhul tuleb teostada hindamine KAHOS § 12 lõike 2 kohaselt.</p>	
	<p>6) Lisada eelnõusse täiendav punkt järgmises sõnastuses: „paragrahvi 40 lõikes 5 jäetakse välja tekstiosa „määratakse kinnisasja omanikule makstav sundvalduse tasu kinnisasja omaniku ja tehnovõrgu või -rajatise omaniku kokkuleppe alusel. Kui nimetatud kokkulepet ei ole saavutatud,““ või „muuta paragrahvi 40 lõige ja sõnastada järgmiselt: „(5) Asjaõigusseaduse § 158.1 lõikes 1 sätestatud tehnovõrgu või -rajatise talumise kohustuse eest määrab sundvalduse seadja perioodilise sundvalduse tasu, mille suurus ei ületa samadel tingimustel tehnovõrgu või -rajatise vahetu seadusjärgse talumiskohustuse eest makstavat tasu. Lisaks võib sundvalduse seadja määrata põhjendatud juhul ühekordse hüvitise käesoleva seaduse § 39 lõikes 6 nimetatud alusel.““</p>	<p>Mittearvestatud. KAHOSe üldkontseptsiooni kohaselt on nii kinnisasja omandamisel kui sellele sundvalduse seadmisel põhiohk kokkuleppe saavutamisel. See tähendab, et esmajärjekorras tuleb võrguettevõtjal saavutada kokkulepe trassi asukohas ja tasu suuruses. Eelnõuga plaanitava muudatuse kohaselt ei pea kohalik omavalitsus läbi viima täiendavaid toiminguid, kui kokkuleppe võrguettevõtja ja kinnisasja omaniku vahel on saavutatud. Muudatuse üks eemärke on seeläbi suunata võrguettevõtjat kokkuleppet saavutama ja seeläbi kiirendada sundvalduse seadmise menetlust. Üldpõhimõte on, et sundvaldust saab seada nii olukorras, kus pooled kokkuleppele jõuavad, kui ka sündi rakendades.</p>

Sõnastada eelnõu § 7 punkt 9 järgmiselt:
„9) paragrahvi 40 täiendatakse lõikega 5¹ järgmises sõnastuses:

„(5¹) Kinnisasja omanik ja tehnovõrgu või -rajatise omanik võivad sundvalduse seadmises ja selle tasu kokku leppida. Sellisel juhul ei ole sundvalduse seadmise menetlus vajalik ning sundvalduse seadja teeb sundvalduse otsuse poolte kokkuleppe alusel.““

Põhjendus: Kehtiva KAHOS § 40 lõike 5 kohaselt asjaõigusseaduse § 158.1 lõikes 1 sätestatud tehnovõrgu või -rajatise talumise kohustuse eest määratakse kinnisasja omanikule makstav sundvalduse tasu kinnisasja omaniku ja tehnovõrgu või -rajatise omaniku kokkuleppe alusel. Kui nimetatud kokkulepet ei ole saavutatud, määrab sundvalduse seadja perioodilise sundvalduse tasu, mille suurus ei ületa samadel tingimustel tehnovõrgu või -rajatise vahetu seadusjärgse talumiskohustuse eest makstavat tasu. Lisaks võib sundvalduse seadja määrata põhjendatud juhul ühekordse hüvitise käesoleva seaduse § 39 lõikes 6 nimetatud alusel. Praktikas on teadaolevalt sagedased juhtumid, kus tehnovõrkude omanikud tasu osas kokkuleppeid ei sõlmi ega üritagi sõlmida. Tavaliselt rõhutakse tasu määramisel seadusele.

KAHOS § 40 lõike 5 1. lause kohaselt tuleb sõlmida kokkulepe. 2. lauses sätestatud regulatsiooni võib haldusmenetluses kasutada vaid siis, kui menetluse käigus on kogutud tõendid, et kokkulepet ei ole võimalik saavutada. Kui sundvalduse taotleja sellekohaseid tõendeid ei esita, tuleb menetleval haldusorganil need ise koguda, mis tähendab täiendavat aja ja menetluskulu. Mõistlik on sätet muuta selliselt, et 1. lause kaob üldse

	<p>ära (selle sisu nihkub lõikesse 5.1) ja 2. lauses sätestatud regulatsioon kohalduks kohe, sest lõpptulemusena see nangunii kuulub kohaldamisele – võrguettevõtja ei nõustu kokkulepet sõlmima. Samas ei ole õige lepinguvabadust piirata. Seetõttu on põhjendatud kokkuleppe lubamine. Kavandatud lõike 51 tekst ei peaks olema tingimuslik (kui), vaid üheselt selge ja konkreetne: kinnisasja omanik ja tehnovõrgu või -rajatise omanik võivad sundvalduse seadmises ja selle tasus kokku leppida ning sellisel juhul ei ole sundvalduse seadmise menetlus vajalik ning sundvalduse seadja teeb sundvalduse otsuse poolte kokkuleppe alusel.</p>	
	<p>8) Sõnastada eelnõu § 7 punkti 10 järgmiselt: „10) seadust täiendatakse paragrahviga 40.1 järgmises sõnastuses: „§ 40.1. Avalikult kasutatava tee kasutustasu Avalikult kasutatava tee eelduslikuks kasutustasuks määratakse 3 protsenti maa turuväärtusest või maksustamishinnast, kui viimane vastab turuväärtusele. Kasutustasule lisandub kasutusala ulatuses hüvitis maamaksu eest.““ Põhjendus: Ettepaneku kohaselt jääb paragrahvi pealkirjast ja tekstist välja avalikes huvides vajalik tehnovõrk ja –rajatis. Nende talumistasu on § 40 lõigetes 5 ja 5.1 reguleeritud. Eriti kui arvestada ka eelnevaid parandusettepanekuid. Reguleerimata on sundvalduse tasu erateede avalikuks kasutamiseks määramisel. See oleks § 40.1 ülesanne. Avalikku teenust pakkuvad tehnovõrgud on hõlmatud KAHOS § 40 regulatsiooniga. Eelnõu sõnastus tekitab segadust, millal kasutada KAHOSE § 40 lõigete 5 ja 5.1 regulatsiooni ja millal § 40.1 regulatsiooni.</p>	<p>Arvestatud. Esialgne KAHOS § 40¹ on üldnormina viidud maa hindamise seadusesse. Sätte sisu ja seletuskirja on täpsustatud. Üldreeglina määratakse eelduslikuks kasutustasuks 3% maa väärtusest. Kui reeglina annab sellises suuruses kasutustasu õiglase tulemuse, siis teatud eriliiki kinnisvara puhul tuleb siiski teha erakorraline hindamine. Ühtset metoodikat saab kasutada ka orientiirina eraisikute vaheliste kasutustasude määramisel, seda nii juurdepääsu servituudi kui ka erahuvist tuleneva trassi servituudi tasu määramisel. Samuti saab sellest lähtuda avalikes huvides teede kasutustasu määramisel.</p>

	<p>9) Lisada eelnõusse säte asjaõigusseaduse muutmiseks järgmises sõnastuses:</p> <p>„Asjaõigusseaduse paragrahvi 158.1 lõike 11 viimast lauset täiendatakse pärast tekstiosa „keskkonnaseire“ tekstiosaga „ja tänavavalgustuse“ “</p> <p>Põhjendus: KAHOS § 40 lõige 1 sätestab: „Asjaõigusseaduse § 158.1 lõikes 1 sätestatud tehnovõrgu või –rajatise talumise kohustuse kehtestamiseks seatakse käesolevas seaduses sätestatud eeldustel sundvaldus asjaõigusseadus § 158.1 lõikes 11 nimetatud isiku kasuks.“ AÕS § 158.1 lõige 11 sätestab: „Tehnovõrk või -rajatis on ehitatud avalikes huvides, kui selle kaudu osutatakse avalikku teenust ja see kuulub isikule, kellele laieneb elektrituruseaduse § 65 lõikes 1 sätestatud kohustus või kes on vee-ettevõtja ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seaduse tähenduses või võrguettevõtja kaugkütteseaduse või maagaasiseaduse tähenduses või vastavas piirkonnas tegutsev võrguettevõtja kaugkütteseaduse tähenduses. Tehnovõrk või -rajatis on ehitatud avalikes huvides ka siis, kui selle kaudu osutatakse üldkasutatavat elektroonilise side teenust elektroonilise side seaduse tähenduses. Avalikes huvides ehitatud tehnovõrk või -rajatis on ka riikliku või kohaliku omavalitsuse üksuse keskkonnaseire ehitis.“</p> <p>Kohalikele omavalitsustele kuuluvaid tänavavalgustusvõrke selles loetelus ei ole. Tänavavalgustus on ehitatud avalikes huvides, suurendamaks liiklusohutust, vähendamaks kuritegevuse riske ning seeläbi suurendama kogukonna turvatunnet. Tänavavalgustuse kaudu ei osutata küll konkreetsele kliendile avalikku teenust nagu veevarustuse või elektrivarustuse korral, kuid seda ei osutata ka sätte</p>	<p>Arvestatud.</p> <p>AÕS § 158¹ lõiget 1¹ muudetakse nii, et kohaliku omavalitsuse tänavavalgustust loetakse edaspidi muude tehnovõrkude kõrval ka avalikes huvides ehitatuks. Kui kohalik omavalitsus ei saavuta maaomanikuga talumistasus kokkulepet, siis sarnaselt teiste avalikes huvides ehitatud tehnovõrkudega saab sundvalduse seadja rakendada seadusjärgse talumiskohustuse eest makstavat tasu. Täiendus aitab menetlust kiiremini läbi viia ning tasu määramise alused on sarnased kõikide avalikes huvides tehnovõrkude puhul. Nii näiteks</p>
--	---	---

	<p>viimases lauses osundatud keskkonnaseire ehitise korral. Kui keskkonnaseire ehitise puhul on võimalik KAHOS § 40 sätestatud erisusi rakendada, siis peaks see olema võimalik ka kohaliku omavalitsuse tänavavalgustuse puhul. Ei ole põhjendatud, et majaesise tänava, kui teemaa peale tänavavalgustust rajada pole võimalik, valgustamise eest peab omavalitsus hakkama majaomanikele (korteriovanikele) maksma. Aga maksta tuleb, kui tänavavalgustusele ei ole võimalik kohaldada KAHOS § 40, vaid tuleb kohaldada § 39. KAHOS § 39 lõige 5 küll lubab kokku leppida teisiti – sundvalduse tasu mitte maksta, kuid suurte korterelamute korral kokkuleppe sõlmimine pole realistlik. Pakutud sõnastuses parandus võimaldab ka riigil rajada riigitee tänavavalgustus eramaale kui valgustuse rajamine teemaale pole võimalik.</p> <p>Lause tervikuna oleks siis järgmine: “Avalikes huvides ehitatud tehnovõrk või –rajatis on ka riikliku või kohaliku omavalitsuse üksuse keskkonnaseire ja tänavavalgustuse ehitis.”</p>	
<p>Eesti Energia AS</p>	<p>1) Eelnõuga muudetakse KAHOS-e § 40.1 nii, et avalikes huvides vajaliku tehnovõrgu ja -rajatise ning avalikult kasutatava tee eelduslikuks kasutustasuks määratakse 3 protsenti maa turuväärtusest või maksustamishinnast, kui viimane vastab turuväärtusele. Kasutustasule lisandub kasutusala ulatuses hüvitis maamaksu eest.“</p> <p>Eelnõu seletuskiri lk 44 ütleb, et punktiga 10 täiendatakse seadust §-ga 40.1. Muudatus on seotud korralise hindamisega seeläbi, et kui korralise hindamise tulemused hakkavad uue hindamise järel olema turupõhised, on neid võimalik hakata rakendama avalike teede kasutustasude määramisel, samal ajal ühtlustades</p>	<p>Arvestatud.</p> <p>Sätet ja seletuskirja on täpsustatud ning säte on viidud üldnormina maa hindamise seadusesse.</p>

kasutatuse määrasid. KOV-idele on suureks probleemiks avalikes huvides vajaliku teele või tehnovõrgule seatava sundvalduse kasutustasu määramine (KAHOS-e § 39 lõige 5).

Kehtiva KAHOS-e § 39 lõige 5 kohaselt makstakse kinnisasja omanikule sundvalduse seadmise korral sundvalduse tasu, kui ei lepita kokku teisiti. Sundvalduse seadmise korral ei maksta käesoleva seaduse §-des 15–17 nimetatud täiendavaid hüvitisi. Sundvalduse tasu määratakse käesoleva seaduse § 12 lõikes 2 sätestatud korras.

Kehtiva KAHOS-e § 40 lõige 5 kohaselt määratakse asjaõigusseaduse § 158.1 lõikes 1 sätestatud tehnovõrgu või -rajatise talumise kohustuse eest kinnisasja omanikule makstav sundvalduse tasu kinnisasja omaniku ja tehnovõrgu või -rajatise omaniku kokkuleppe alusel. Kui nimetatud kokkulepet ei ole saavutatud, määrab sundvalduse seadja perioodilise sundvalduse tasu, mille suurus ei ületa samadel tingimustel tehnovõrgu või -rajatise vahetu seadusjärgse talumiskohustuse eest makstavat tasu. Lisaks võib sundvalduse seadja määrata põhjendatud juhul ühekordse hüvitise käesoleva seaduse § 39 lõikes 6 nimetatud alusel.

Seaduse eelnõu kohaselt lisatakse täiendav paragrahv 40.1, mille kohaselt määratakse kasutustasu 3 % + maa maksustamise hinnast + võimalik maamaks. Kas lisatav punkt muudab ka § 40 lõige 5 punkti, kus kasutustasu ei või olla suurem kui talumistasu antud ala eest. Erisus tuleneb sellest, et avalikes huvides rajatud tehnorajatiste korral on talumistasu suurus teistel sihtotstarvetel (v.a maatulundusmaa) null eurot. Lisatava punkti korral jääb

	<p>segaseks millisest punktist peab tasumääramisel kohalik omavalitsus lähtuma sundvalduse seadmisel.</p>	
	<p>2) RVS § 105.1 lõike 1 muudatusettepanekuga seondult on eelnõu seletuskirja punktis 3.13 (lk 47 ja 48) esitatud järgnev selgitus:</p> <p>„Maareformi käigus hoonestusõigusega koormatud kinnistute haldamine on muutumas riigile ebamõistlikult koormavaks. Maareformi käigus seati ja seatakse riigimaale hoonestusõigusi riigimaal asuvate ehitiste omanike kasuks juhul, kui isik ei soovinud või ei saanud endale kuuluva hoone alust maad erastada.“</p> <p>Eeltooduga seondult juhime eelnõu koostaja tähelepanu järgnevatele asjaoludele:</p> <p>Maareformi seaduse § 29 alusel jäetakse riigi omandisse Vabariigi Valitsuse või tema poolt volitatud valitsusasutuse otsusega MRS § 31 lõikes 1 nimetatud maa. Maa riigi omandisse jätmise korra, volitatud valitsusasutused ja riigimaa valitseja määramise alused kehtestab Vabariigi Valitsus. Riigi omandisse jäetava maa suurus ja piirid määratakse vastavuses planeeringu ja maakorralduse nõuetega kindlaks detailplaneeringut koostamata.</p> <p>MRS § 31 lõige 1 punkt 10 alusel jäetakse riigi omandisse teise isiku ehitise teenindamiseks vajalik maa, millele seatakse hoonestusõigus.</p> <p>Maa riigi omandisse jätmise korra punkt 5 alapunkt 8 sätestab, et maa riigi omandisse jätmise otsustaja on valdkonna eest vastutav minister, kui riigi omandisse jäetakse maareformi seaduse paragrahvi 31 lõike 1 punktis 10 nimetatud otstarbel Eesti Energia Aktsiaseltsi ja Eesti Põlevkivi Aktsiaseltsi (Märkus: 01.01.2021 seisuga ärinimega Enefit Power AS) omandis olevate</p>	<p>Arvestatud osaliselt.</p> <p>RVS § 105¹ lõikes 1 taastatakse hoonestusõigusega koormatud maa väljaostmise taotlemise õigus kõigile hoonestajatele, kellele kuuluvate ehitiste alune maa on hoonestusõigusega koormatud MaaRSi alusel. Seejuures on oluline, et just hoonestusõiguse seadmine toimus MaaRS alusel, mitte see, kas hoonestusõigusega koormatud maa, jäeti riigi omandisse MaaRS § 31 lõike 1 punkti 8 või 10 alusel. Seega on kõikidel MaaRS alusel seatud hoonestusõiguste igakordsetel omanikel õigus taotleda maa väljaostmist RVS § 105¹ alusel. Maa väljaostmise võimalus sõltub aga sellest, kas hoonestusõigusega koormatud maa on vajalik riigile või kohalikule omavalitsusele tema ülesannete täitmiseks või muul avalikul eesmärgil, sh näiteks kaevandamise eesmärgil. Kui hoonestusõigusega koormatud maa ei ole riigile või KOVile avalikul eesmärgil vajalik, on hoonestajal õigus maa omandada MaaRS §-s 35¹ sätestatud tingimustel ja korras. Seejuures müüakse elamumaa erandina 2001. aastal kehtestatud maa maksustamishinnaga, teiste sihtotstarvetega maad aga harilikule väärtusele vastava tasu eest. Ülejäänud MaaRS § 35¹ sätestatud tingimused, sh järelmaksu kasutamise võimalus, kehtivad kõikide sihtotstarvetega hoonestusõigusega koormatud maade osas ühtemoodi.</p> <p>Eelnõu autorid on täpsustanud eelnõuga kavandatud RVS § 105¹ lõike 4 sõnastust nii, et hoonestusõigusega koormatud maa võõrandamise otsustusõigus hakkab olema nii riigivara valitsejal kui ka Maa-ametil vastavalt sellele, kes täidab konkreetse kinnisasja osas riigivara valitseja ülesandeid. Seega ei ole vajalik RVS § 105¹ lõigetes 1 ja 4 konkreetseid</p>

	<p>hoonete ja rajatiste alune ning neid teenindav maa või kui maareformi seaduse paragrahvi 31 lõike 1 punktis 8 nimetatud otstarbel jäetakse riigi omandisse eelnimetatud äriühingute hoonete ja rajatiste püstitamiseks vajalik maa.</p> <p>Seega ei ole eelnimetatud regulatsioonidest tulenevalt maareformi seaduse alusel Enefit Power AS-il võimalik olnud muul moel äriühingute omandis olevate hoonete ja rajatiste alust ning neid teenindavaid maakasutusi vormistada, kui üksnes hoonestusõiguse seadmise alusel. Eeltoodust tulenevalt teeme ettepaneku täpsustada RVS § 105.1 lõiget 1 täpsustava viite või sõnastusega, mis annab õiguse omandada maareformi seaduse paragrahvi 31 lõike 1 punktis 10 nimetatud otstarbel Eesti Energia Aktsiaseltsi ja Eesti Põlevkivi Aktsiaseltsi (01.01.2021 seisuga ärinimega Enefit Power AS) omandis olevate hoonete ja rajatiste alune ning neid teenindav maa või kui maareformi seaduse paragrahvi 31 lõike 1 punktis 8 nimetatud otstarbel on jäetud riigi omandisse eelnimetatud äriühingute hoonete ja rajatiste püstitamiseks vajalik maa samadel alustel ning tingimustel, mis rakenduvad teistele maareformi seaduse alusel seatud hoonestusõiguse igakordsetele omanikele.</p> <p>Lisaks teeme ettepaneku täpsustada maareformi seaduse §-i 35.1 ja maareformi käigus riigimaale hoonestusõiguse seadmise ja selle käigus maa erastamise korda tingimusega, et riigivaraseaduse § 105.1 lõige 1 alusel riigi omandisse jäetud maareformi seaduse paragrahvi 31 lõike 1 punktis 10 nimetatud otstarbel Eesti Energia Aktsiaseltsi ja Eesti Põlevkivi Aktsiaseltsi (01.01.2021 seisuga ärinimega Enefit Power AS) omandis olevate hoonete ja rajatiste alune ning neid teenindava maa või</p>	<p>hoonestajaid nimetada ega kavandatud otsustusõiguse volitusnormi muuta.</p>
--	--	--

	<p>kui maareformi seaduse paragrahvi 31 lõike 1 punktis 8 nimetatud otstarbel riigi omandisse jäetud eelnimetatud äriühingute hoonete ja rajatiste püstitamiseks vajaliku maa omandamise otsustab ja korraldab hoonestusõigusega koormatud kinnisasja riigivara valitseja maareformi seaduse §-s 35.1 sätestatud tingimustel ja korras.</p>	
	<p>3) Riigivaraseaduse §105.1 täiendatakse lõikega 2.2 nii, et kui isikul ei ole seaduse järgi õigust maad omandada või riik on keeldunud käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud alusel maa võõrandamisest, võib elamumaa sihtotstarbega maa maksustamishinna muutumisest tingitud hoonestusõiguse tasu aastane tõus olla kuni 10% hoonestusõiguse kehtivast tasust.</p> <p>Seletuskirja (lk 48) kohaselt sätestatakse erand elamumaa sihtotstarbega kinnisasjale eelkõige selleks, et vähendada mõju inimeste kodude alusele maale seatud hoonestusõigustele. Samas selgitatakse, et erandi eesmärgiks on kaitsta hoonestusõiguse tasu järsu tõusu eest isikuid, kellel ei ole võimalik tasu tõusu vältida hoonestusõigusega maa omandamise teel. Näitena on toodud juhtumid, kus hoonestusõigused asuvad maavarade maardlatel või kavandtavate infrastruktuuriobjektide või muude objektide aladel.</p> <p>Eeltoodust jääb arusaamatuks, miks eelistatakse regulatsioonis erandina kaitsta üksnes elamumaa sihtotstarbega maa kasutajaid maksustamishinna muutumisest tingitud hoonestusõiguse aastatasu tõusu vastu, jättes samas kaitseta hoonestusõiguse tasu maksutõusu vastu teiste sihtotstarvetega kinnisasjade kasutajad, kelle ei laiene õigust hoonestusõigusega koormatud riigimaad omandada. Oleme seisukohal, et</p>	<p>Mittearvestatud.</p> <p>Seletuskirja täiendatud. Peaaegu kõik muud hoonestusõigused on seatud ärimaa, tootmismaa või transpordimaa sihtotstarbega maale. Korralise hindamise mõju nende hoonestusõiguste tasudele vähendab Vabariigi Valitsuse määruses nr 74 „Maareformi käigus riigimaale hoonestusõiguse seadmise ja selle käigus maa erastamise kord“ kavandatavad muudatused, mille kohaselt langetatakse nii ärimaa, tootmismaa kui ka transpordimaa sihtotstarbega maale seatud hoonestusõiguste tasumäära. Tuleb arvestada ka maareformi lepingute sõlmimisel silmas peetud eesmärki siduda hoonestusõiguse tasu maa tegeliku väärtuse muutumisega.</p>

	<p>sõltumata maa sihtotstarbe liigist tuleks kohelda kõiki isikuid võrdselt, kes on riigimaale maareformi seaduse alusel seatud hoonestusõiguse omanikud ja kellele ei võimaldata maad omandada.</p>	
	<p>4) Riigivaraseaduse §105.1 muudatusettepanekutest tulenevalt teeme ettepaneku täpsustada RVS § 19 lg 2 punkti 2 ja § 22. RVS § 22 lg 2 sätestab, et piiratud asjaõigusega koormamise lepingu tingimuste muutmise ning lepingu lõpetamise menetluse otsustab riigivara valitseja. § 22 lg 3 sätestab, et kui riigivara kasutamiseks andmise otsustamiseks oli vajalik Vabariigi Valitsuse nõusolek, võib nimetatud nõusolekust tulenevaid tingimusi muuta üksnes Vabariigi Valitsuse nõusolekul. Samas sätestab RVS § 19 lg 2 p 3, et üksnes Vabariigi Valitsuse nõusolekul võib minister või riigisekretär otsustada kinnisasja kasutamiseks andmise või piiratud asjaõigusega koormamise tähtajaga üle 10 aasta. Siinjuures juhime tähelepanu, et täna on maareformi seaduse alusel seatud hoonestusõiguse lepinguid seatud valdavalt tähtajaga üle 10 aasta. Seega olukorras, kus soovitakse muuta RVS §105.1 alusel kehtiva hoonestusõiguse lepingu tingimusi ning isegi juhul, kui riigivara kasutamiseks andmise otsustamisel ei olnud vajalik Vabariigi Valitsuse nõusolek, siis soovides muuta piiratud asjaõigusega koormamise lepingut, mis sisaldab tingimusena tähtaega üle 10 aasta, on vastavalt RVS § 19 lg 2 p 3 on selleks vajalik Vabariigi Valitsuse nõusolek. Oleme seisukohal, et eelnimetatud regulatsioonidest tulenevate tingimuste koosmõjust tulenevalt suurendab oluliselt halduskoormus Vabariigi Valitsuse nõusolekute võtmisel.</p>	<p>Mittearvestatud. Antud selgitus. RVS § 22 lõige 3 sätestab, et kui riigivara kasutamiseks andmise otsustamiseks oli vajalik Vabariigi Valitsuse nõusolek, võib nimetatud nõusolekust tulenevaid tingimusi muuta üksnes Vabariigi Valitsuse nõusolekul. RVS § 105 lõige 1 sätestab, et kui riigivara suhtes on omandireform ja maareform lõpetamata, siis kohaldatakse kuni menetluste lõppemiseni Eesti Vabariigi omandireformi aluste seaduses ja maareformi seaduses ning nende alusel kehtestatud õigusaktides sätestatud. Seega ei olnud MaaRS-i alusel hoonestusõiguse või kasutusvalduse seadmiseks reeglina vajalik Vabariigi Valitsuse nõusolek, mistõttu ei ole Vabariigi Valitsuse nõusolek vajalik ka lepingu muutmiseks. Täiendavalt analüüsitakse riigivaratoimingute toimingute lihtsustamise võimalusi VVTP 7.9 täitmise raames.</p>

	Eeltoodust tulenevalt teeme ettepaneku muuta RVS § 19 lg 2 punkti 2 ja § 22 sõnastuses, mis võimaldab riigivara valitsejal RVS §1051 ja § 22 alusel muuta maareformi seaduse alusel seatud hoonestusõiguse lepingute tingimusi muuta ilma Vabariigi Valitsuse nõusolekuta.	
Elering AS	<p>1) Ettepanek õigusselguse huvides sõnastada KAHOS § 12 lg 2 järgmiselt: „Kinnisasja väärtuse ja varalise kahju suuruse määrab maa hindamise seaduses sätestatud maa hindaja. Kinnisasja väärtuse ja varalise kahju suuruse võib välja selgitada ka Maa-amet maakatastriseaduse § 9 lõike 2¹ alusel peetavas tehingute andmebaasis sisalduvate tehinguandmete ja turuanalüüsi alusel. Menetluse läbiviija võib väärtuse määrata, lähtudes maa hindamise seaduse, looduskaitseaduse, riigivaraseaduse või muu asjakohase seaduse alusel kinnitatud metoodikast.“</p> <p>Eelnõu seletuskirjas on selgitatud, et nii kutseline hindaja kui ka Maa-amet võivad määrata nii kinnisasja väärtuse kui ka varalise kahju suuruse, kuna väärtus ja kahju määratakse ühel ajal.</p> <p>Eelnõus esitatud KAHOS § 12 lg 2 sõnastusettepanekust järeldeb hetkel, et Maa-ametil on õigus välja selgitada üksnes varalise kahju suurus.</p>	<p>Osaliselt arvestatud.</p> <p>Viidatud sätte muutmine on eelnõust välja jäetud.</p>
	<p>2) Arusaamatu on KAHOS §-s 40¹ sätestatud kasutustasu tähendus. Kuivõrd KAHOS ei tunne kasutustasu mõistet, jääb KAHOSE kontekstis ebaselgeks, kas tegemist on uue täiendava tasu liigi määramisega või on silmas peetud KAHOSE järgset sundvalduse tasu. Eelnõu seletuskirjas on viidatud sundvalduse kasutustasule. KAHOSE ühtse rakendamise ja selguse huvides palume selgitada, mis tasuga on tegemist. Ettepanek on viia kõnealune täiendusettepanek KAHOSE ülejäänud osaga kooskõlla.</p>	<p>Arvestatud.</p> <p>Sätet ja seletuskirja on täpsustatud ning sätte on viidud üldnormina maa hindamise seadusesse.</p>

	<p>Samuti on ebaselge, millal on sundvalduse seadjal õigus antud õigusnormi rakendada, ning millisel juhul tuleb tellida hindamine kutseliselt hindajalt. Esitatud sõnastusettepanek ning seletuskirjas esitatud selgitused ei anna eeltoodud küsimustele vastuseid.</p>	
<p>Rahandusministeerium</p>	<p>1) Teeme ettepaneku eelnõuga muudetava maa hindamise seaduse § 8 lõige 2 sõnastada järgmiselt: „(2) Erakorralise hindamise korra, sealhulgas kasvava metsa ja hüvitusväärtuse hindamise meetodika, kehtestab Vabariigi Valitsus määrusega.“ Kinnisvara hindamise meetodikad on kirjeldatud vara hindamise standardites, sh hindamine hüvitamise eesmärgil standardis EVS 875-12. Standard ei reguleeri hüvitamise põhimõtteid, st hindamise lähteülesande koostamisel tuleb tellijal lähtuda seadustes sätestatust. Avalikes huvides kinnisasja omandamisel kerkivad esile olukorrad, mil õiglase hüvitusväärtuse hindamiseks on vaja täiendavaid juhiseid nii menetluse läbiviijale kui ka hindajale. Näiteks kehtiva vara hindamisstandardi (EV 875-4:2015 p 6.3.3) järgi on hindaja kohustatud tegema vara ülevaatuse piisava põhjalikkusega, et tagada analüüsi aluseks olevate andmete korrektsus ja usaldusväärsus. Praktikas eeldab see objekti täielikku ülevaatust. Avalikes huvides omandatakse ka kinnisvara, mille omanikuga pole võimalik kontakti saada, järelikult pole hindajal võimalik kinnistesse ruumidesse siseneda ja teha täielikku ülevaatust. Muuhulgas oleks mõistlik, et näiteks samas kasutusest väljalangenud korterelamus ei pea ilmtingimata igasse kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (edaspidi KAHOS) alusel omandatavasse korteriomandisse sisenema kui see pole võimalik ning hindaja ja tellija lepivad kokku eelduslikus</p>	<p>Mittearvestatud. Eelnõuga ei lahendata tühjenevate kortermajade väärtuse määramist, kuna see vajab täiendavat analüüsi.</p>

seisukorras. Lisaks kinnisasja väärtusele hüvitatakse ka muud asjaolud. Täpsustamist vajab KAHOS-e § 12 lg 5 asendamise kulu hindamise meetodika, sealhulgas üksikute korteriomandite omandamise puhul. KAHOS-e § 13 ja § 14 kohaselt hüvitatakse ka otseselt kaasnev varaline kahju ja saamata jääv tulu, mõlema punkti rakendamise osas on praktikas tekkinud meetodilisi küsimusi. KAHOS § 13 lg 2 täpsustab otsese varalise kahju tähendust ning kuigi sealses nimekirjas on nimetatud vaid neli asjaolu, siis on tegu lahtise nimekirjaga (sest kasutatakse sõnastust "eelkõige"). Mõistlik on erakorralise hindamise korras näiteks sätestada, kuidas hinnatakse omaniku elukoha vahetusega tekkinud kahjud, sh kolimiskulud, et kõik KAHOS menetluses osalevad isikud saaksid õiglase ja kohese hüvitise samade põhimõtete alusel. KAHOS § 14 lg 2 järgi hüvitatakse üürilepingust tulenev saamata jääv tulu. Muuhulgas on küsimuseks, kuidas tuleb hinnata saamata jääv tulu, kui üürilepingus on kokkulepitud turutingimustest oluliselt suuremas üüris ning mis juhtudel võib olla põhjendatud saamata jäänud tulu vähendamine. Erakorralise hindamise korras tuleks ette näha ka piiratud asjaõiguste ja märke kustutamise hindamise meetodika. Eelpool on väljatoodud vaid mõned näited täpsustamist vajavatest küsimustest ning hüvitusväärtuse hindamise korra koostamisel võib see nimekiri oluliselt pikeneda. Riiklikult kokkulepitud ja üheselt mõistetav hüvitusväärtuse hindamise kord muudab hindamise protsessi kiiremaks, vähendab hindamisega kaasnevad rahalisi kulusid ning vähendab võimalikke vaidlusi erinevate hüvitusväärtuse hinnangute vahel.

	<p>2) Riigiabiga seonduvalt toome maa hindamiseseaduse, maamaksuseaduse ja teiste seaduste muutmise seaduse eelnõuga seonduvalt välja alljärgneva.</p> <p>Eelnõu § 13 kohaselt muudetakse riigiavara seaduse § 105¹ lõiget 1 ning sätestatakse, et maareformi seaduse alusel seatud hoonestusõiguse igakordsel omanikul on õigus hoonestusõigusega koormatud maa omandada juhul, kui maa ei ole vajalik riigile ega kohalikule omavalitsusele tema ülesannete täitmiseks ega muul avalikul eesmärgil. Kui hoonestusõigus on kaasomandis ja mõni kaasomanik ei soovi maad omandada, on teistel kaasomanikel õigus omandada kogu hoonestusõigusega koormatud maa. Maa omandatakse maareformi seaduse §-s 35¹ sätestatud tingimustel ja korras. Eelnõuga muudetakse ka maareformi seaduse § 35¹ lõiget 2, mille eesmärgiks on eelnõu seletuskirja kohaselt sätestada, et juhtudel, kus seni arvestati maa müügihind kehtiva (st hetkel 2001. aasta) maa maksustamishinna alusel, arvestatakse see ka edaspidi 2001. aasta maa maksustamishinna alusel. Seletuskirjas on viimati toodud muudatusega seonduvalt selgitatud, et ei oleks õiglane ega põhjendatud, et õigustatud isikud peaksid maa maksustamishinna muutumise tõttu tasuma müügihinna, mis on oluliselt kõrgem teiste maa erastajate tasutud müügihinnast. Eeltoodud muudatustega seonduvalt toome välja, et kuivõrd soodsamatel tingimustel maa erastamise võimalused puudutavad nii elamumaa sihtotstarbega maad, kui ka muid sihtotstarbega maid tõstatub küsimus, kas selliste erastamiste käigus võiks olla tegemist riigiabi andmisega. Arvestades eeltoodut teeme ettepaneku analüüsida eelnõu raames ka võimalikku riigiabi andmist puudutavat küsimust seoses</p>	<p>Arvestatud.</p> <p>Eelnõu ja seletuskirja täiendatud. Riigiabi riski vältimiseks sätestatakse RVS-is, et elamumaa sihtotstarbega maale seatud hoonestusõigus võõrandatakse harilikule väärtusele vastava tasu eest.</p>
--	---	--

	<p>ettevõtlusega seotud kinnisasjade võõrandamise juhtudega soodustingimustel. Kui analüüsi tulemusena selgub, et riigiabi andmine ei ole sellistel juhtudel välistatud tuleks kaaluda eelnõu täiendamise vajadust, kas riigiabi/vähese tähtsusega abi andmist puudutavate sätetega või alternatiivselt näiteks erisusega, et ettevõtlusega seotud kinnisasjade võõrandamisel oleks erastamise korral müügihinnaks turutingimustele vastav hind, kuivõrd turutingimustel tehtav tehing välistaks ettevõtjale majandusliku eelise andmise.</p>	
	<p>3) Sõnastada KAHOS § 4 lõike 1 punkti 10 järgmiselt: „10) elamumajanduse ümberkorraldamisel korteriomandi omandamiseks, kui on loobunud rohkem kui poolte korterite kasutamisest ning korterelamut ei ole otstarbekas rekonstrueerida;“ Punkti 10 kohaselt on korterelamus asuva korteriomandi omandamine, sealhulgas sundvõõrandamine võimalik, kui alates 18 korteriga korterelamus on kasutusest väljalangenud asustamata kortereid rohkem kui pool ning muudel juhtudel rohkem kui kolm neljandikku. Soovime kaotada erisuse, et vähema kui 18 korteriga korterelamus tekib alus KAHOST kohaldada juhul, kui on loobunud rohkem kui kolme neljandiku korterite kasutamisest. Vastavalt KAHOS seletuskirjale tulenesid osakaalud Rahandusministeeriumi poolt koostatud korterelamute ülevaatuses Kohtla-Järvel, kus paiknevad riigile 2017. aastal loovutatud korterid. Need olid esimesed riigile loovutatud korterid ning selleaegne parim teadmine. Alates sellest ajast on tühjenevate korterelamute probleemi põhjalikumalt uuritud ning analüüsitud ka KAHOS § 4 lg 1 p 10 rakendamist erinevate korterelamute suhtes. Analüüsimisel selgus, et alla 18</p>	<p>Mittearvestatud. Eelnõuga ei lahendata tühjenevate kortermajade küsimust, kuna see vajab täiendavat analüüsi.</p>

	<p>korteritega korterelamute kasutusest loobutud korterite piirmäär on põhjendamatult kõrge, muutes väiksemate kortermajade puhul sätte rakendamise praktikas peaaegu võimatuks. Kortерelamute suurus ei ole antud küsimuses oluline, kuna rohkem kui poolte korterite kasutamisest loobumisel ei ole korterelamu korras hoidmine ja majandamine enam korralikult võimalik ega jätkusuutlik nii väiksemas kui ka suuremas hoones. Alla 18 korteriga tühjeneva korterelamu puhul peab haldusorgan täiendavalt ootama kuni probleemid piisavalt suurenevad, kuigi hoones on kasutuses vähem kui pool korteriomanditest. Näiteks 12 korteriga maja puhul oleks tingimus „rohkem kui kolm neljandikku“ täidetud alles siis kui loobutud on 10 korteri kasutamisest. Kui sätte rakendamiseks peab ootama, kuni maja on juba nii suures ulatuses kasutusest välja langenud, kannatavad korterelamu viimased elanikud ja kohalik elukeskkond, kuna hoone võib olla tehnilise seisukorra tõttu ohtlik.</p>	
	<p>4) Täiendada § 15 lõikega 5 järgmises sõnastuses: „Motivatsioonitasu ei maksta kinnisasja omandamisel käesoleva seaduse § 4 punktides 9 ja 10 nimetatud alustel“. Motivatsioonitasu on 20 % hüvitusväärtusest, kuid mitte vähem kui 0,8-kordne Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta keskmine brutokuupalk ja mitte rohkem kui 50-kordne keskmine brutokuupalk. 2020. aastal sõlmitava kokkuleppe puhul oleks motivatsioonitasu miinimumsumma seega 1125,60 eurot (Statistikaameti andmete kohaselt oli 2019. a keskmine brutokuupalk 1407 eurot). KAHOS § 4 lg 1 on nimetatud kinnisasja omandamise lubatavuse alused. Punktide 9 ja 10 puhul omandatakse sisuliselt kinnisasi siis, kui omanik ei täida või ei suuda täita enam oma</p>	<p>Mittearvestatud. Eelnõuga ei lahendata tühjenevate kortermajade küsimust, kuna see vajab täiendavat analüüsi.</p>

	<p>kohustusi kinnisvara korras hoida. Mõlema punkti puhul riik või kohaliku omavalitsuse üksus omandab kinnisasja selleks, et muuta või kõrvaldada selline ehitis, mis mõjutab negatiivselt kohalikku elukeskkonda. Sellega võtab omandaja (riik või KOV) endale omaniku kohustused üle, sealhulgas kannab hoone muutmise või kõrvaldamisega kaasnevad kulud. Eeltoodud juhtumite puhul ei ole põhjendatud omanikule maksta KAHOS § 15 nimetatud motivatsioonitasu. Olukorras, kus omandatava kinnisasja omanik ei täitnud õigeaegselt oma omanikukohustusi ja lisaks vabaneb hoone kõrvaldamise või taastamise kuludest, ei näi mõistlik maksta talle täiendavat preemiat motivatsioonitasu näol. Selline kord motiveerib omanikke pigem oma kohustusi mitte täitma (eriti ümbrust või maastikupilti tunduvalt kahjustava või ohtliku ehitise puhul), jättes omandis olevaid kinnisvara objekte edasi lagunema, millega saada ka suuremat kasu. Kehtiv seadus ei näe ette võimalust motivatsioonitasu mitte maksta, kui omanikuga on jõutud kokkuleppele.</p>	