

## Maa hindamise seaduse, maamaksuseaduse ja teiste seaduste muutmise seadus

### § 1. Maa hindamise seaduse muutmine

Maa hindamise seaduses tehakse järgmised muudatused:

- 1) paragrahvi 1 teine lause muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:  
„Hindamise tulemusi kasutatakse tehingute tegemisel, maa korraldamisel, maksustamisel, erastamisel, õigusvastaselt võõrandatud maa kompenseerimisel ning muudel eesmärkidel.“;
- 2) paragrahvi 3 lõikes 1 asendatakse tekstiosa „kinnisasja hindamise headest tavadest“ tekstiosaga „vara hindamise standardisarjast EVS 875“;
- 3) paragrahvi 3 lõikes 3 asendatakse lauseosa „turuväärtuse (tehingute võrdlemise), puhastulu ja kulumeetodit“ lauseosaga „võrdlus-, tulu- ja kulumeetodit“;
- 4) paragrahvi 4 lõige 1 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:  
„(1) Maa hindaja (edaspidi *hindaja*) on isik, kellel on kutseseaduse alusel antud ja kehtiv vara hindaja 7. taseme kutse. Eluotstarbeliste varade hindaja võib olla ka isik, kellel on kutseseaduse alusel antud ja kehtiv kinnisvara hindaja 6. taseme kutse. Õigusaktides sätestatud juhtudel on maa hindajaks Maa-amet.“;
- 5) paragrahvi 4 lõikest 2 jäetakse välja tekstiosa „Vabariigi Valitsuse poolt kehtestatud korras“;
- 6) seaduse II. peatükki täiendatakse §-dega 4<sup>1</sup>–4<sup>4</sup> järgmises sõnastuses:  
**„§ 4<sup>1</sup>. Korraline hindamine ja maa maksustamishind**

(1) Korraline hindamine on andmekogude andmete tuginev turupõhine maa hindamine, mille tulemusena määratakse igale katastriüksusele maa maksustamishind.

(2) Korralist hindamist teeb Maa-amet, kaasates erialaspetsialiste, sealhulgas kutselisi hindajaid.

### § 4<sup>2</sup>. Korralise hindamise alused

(1) Korralisel hindamisel võetakse aluseks:

- 1) tehingute andmed maakatastri tehingute andmebaasis hindamise aasta 30. juuni seisuga;
- 2) maa omadusi kirjeldavad andmed maakatastri maa väärtuse kaardil;
- 3) kinnisvaraturu analüüsiks vajalikud andmed.

(2) Korraline hindamine toimub igal neljandal aastal.

### § 4<sup>3</sup>. Korralise hindamise meetodika

(1) Korralisel hindamisel:

- 1) analüüsitakse tehingute ning maa omadusi ja kinnisvaraturgu kirjeldavaid andmeid;
- 2) rühmitatakse sarnaste tunnustega maad väärtust mõjutavate tegurite ja andmete kättesaadavuse alusel;

- 3) määratakse iga rühma maa väärtust mõjutavate tegurite erisused ja rühma hindamismetoodika;
- 4) määratakse igale katastriüksusele tema tunnustele vastav rühm ja arvutatakse maa maksustamishind.

(2) Maa väärtust mõjutavad tegurid on asukoht, kasutus, taristu, pindala, maa kvaliteet, ehitusõigus ja muud tegurid.

(3) Korralisel hindamisel ei arvestata üüri- ja rendilepingute ega kinnistusraamatusse kantud piiratud asjaõiguste ning märgete mõju maa väärtusele.

(4) Korralisel hindamisel ei tehta paikvaatlusi.

(5) Valdkonna eest vastutav minister kehtestab määrusega:

- 1) tehingute arvestamist välistavad tingimused;
- 2) tehinguandmete kohandamise alused;
- 3) andmed, mida võib kasutada kinnisvaraturu analüüsil;
- 4) sarnaste tunnustega maade rühmad, nende väärtust mõjutavate tegurite erisused ja andmete analüüsi metoodika;
- 5) maa maksustamishinna arvutuskäigus esitatavad andmed;
- 6) maa maksustamishinna esitamise täpsuse.

#### **§ 4<sup>4</sup>. Maa maksustamishindade avalikustamine ja jõustumine**

(1) Hindamise aastal avalikustatakse maa maksustamishinnad maakatastris hiljemalt 31. oktoobril ja need jõustuvad hindamise aasta 31. detsembril.

(2) Maa maksustamishinna arvutuskäiguga on võimalik tutvuda ja selle kohta arvamust avaldada kõigil isikutel.

(3) Maa maksustamishinna arvutuskäigus esitatakse hindamisel arvestatud väärtust mõjutavate tegurite kaudu tehinguandmete mõju hindamistulemusele.

(4) Kui pärast korralist hindamist kantakse maakatastrisse uus katastriüksus või muutuvad käesoleva seaduse § 4<sup>2</sup> lõike 1 punktis 2 nimetatud andmed, määratakse katastriüksusele maa maksustamishind muutunud andmete alusel. Puudutatud isikut teavitatakse haldusmenetluse seaduses sätestatud korras.“;

7) paragrahvid 5–6 tunnistatakse kehtetuks;

8) paragrahvid 6<sup>1</sup> ja 6<sup>2</sup> tunnistatakse kehtetuks;

9) paragrahv 7 tunnistatakse kehtetuks;

10) paragrahvi 8 lõige 2 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„Erakorralise hindamise korra, sealhulgas kasvava metsa hindamise metoodika, kehtestab Vabariigi Valitsus määrusega.“;

11) paragrahvi 8 lõige 5 tunnistatakse kehtetuks;

12) paragrahvi 12 täiendatakse lõigetega 6–9 järgmises sõnastuses:

„(6) Järgmine maa korraline hindamine korraldatakse 2022. aastal.

(7) Maa maksustamishinnad, mis määrati 2022. aasta korralisel hindamisel, ja käesoleva seaduse § 4<sup>4</sup> lõike 4 alusel enne 1. jaanuarit 2024 määratud maa maksustamishinnad jõustuvad 1. jaanuaril 2024.

(8) Kuni 2022. aasta korralise hindamise tulemuste jõustumiseni kohaldatakse 2001. aasta korralise hindamise tulemusena määratud mäetööstusmaa väärtusi maakatastriseaduse § 18<sup>1</sup> lõikes 10 sätestatud mäetööstusmaale ja § 18<sup>1</sup> lõikes 11 sätestatud turbatööstusmaale.

(9) Kui õigusakti järgi võib kinnisasja hariliku väärtuse või kasutustasu välja selgitada Maaamet, võib ta selleks alusena kasutada maakatastri tehingute andmebaasi ajakohaste andmete alusel arvutatud maa maksustamishinda.“;

**13)** seadust täiendatakse §-ga 12<sup>1</sup> järgmises sõnastuses:

**„§ 12<sup>1</sup>. 1993., 1996. ja 2001. aasta korralise hindamise tulemuste rakendamine**

(1) Maa maksustamishinna arvutamisel rakendatakse 2001. aasta maa korralise hindamise tulemusi kuni 2023. aasta 31. detsembrini.

(2) Alates 1. jaanuarist 2024 rakendatakse maa maksustamishinna arvutamisel 1993., 1996. ja 2001. aasta maa korralise hindamise tulemusi vaid õigusaktides sätestatud juhtudel.

(3) Käesoleva paragrahvi lõigetes 1 ja 2 sätestatud juhtudel arvutab maa maksustamishinna kohalik omavalitsus seni kehtinud alustel ja korras.“.

## **§ 2. Maakatastriseaduse muutmine**

Maakatastriseaduses tehakse järgmised muudatused:

**1)** paragrahvi 2 punkti 3 täiendatakse pärast tekstiosa „katastri kõlvikukaart (§ 13<sup>1</sup>)“ tekstiosaga „, maa väärtuse kaart (§ 13<sup>2</sup>)“;

**2)** paragrahvi 6 lõike 2 teine ja kolmas lause tunnistatakse kehtetuks;

**3)** paragrahvi 6 täiendatakse lõigetega 10 ja 11 järgmises sõnastuses:  
„(10) Tehingute andmebaasi andmetega on võimalik tutvuda ja saada nendest väljavõtteid isikul, kellel on selleks õigustatud huvi.

(11) Õigustatud huvi tehingute andmebaasi andmetega tutvumiseks ja nendest väljavõtete saamiseks ei pea tõendama:

1) maa hindaja oma kutsepädevuse kohaseks hindamiseks;

2) riikliku statistika tegija ning avalik-õiguslikust juriidilisest isikust teadus- ja arendusasutus seadusega pandud avalik-õigusliku ülesande täitmiseks;

3) tegevusloa kohustusega ja Finantsinspektsiooni järelevalvele allutatud krediidasutused tagatiseks oleva kinnisvara hindamisega seotud nõuete täitmiseks.“;

**4)** paragrahvi 9 lõike 1 punkt 14 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„14) maa maksustamishind;“

5) paragrahvi 9 lõikes 2<sup>1</sup> asendatakse sõna „läbiviimiseks“ sõnadega „alusandmete kogumiseks“;

6) paragrahvi 9 lõiget 5 täiendatakse pärast sõna „kõlvikukaart“ tekstiosaga „, maa väärtuse kaart“;

7) paragrahvi 10 lõiget 1 täiendatakse pärast sõna „viisi“ tekstiosaga „, maa maksustamishinda“;

8) seadust täiendatakse §-ga 13<sup>2</sup> järgmises sõnastuses:  
**„§ 13<sup>2</sup>. Maa väärtuse kaart**

(1) Maa väärtuse kaardile kantakse hindamiseks vajalikud andmed maakatastrist ja teistest riiklikest andmekogudest. Maa väärtuse kaardile võib kanda ka muid andmeid maa väärtuse kohta.

(2) Maa väärtuse kaardil esitatakse maa maksustamishind ning selle kujunemine.

(3) Maa väärtuse kaardile kogutavate andmete koosseis reguleeritakse katastriüksuse moodustamise korraga, mille kehtestab valdkonna eest vastutav minister määrusega.“;

9) paragrahvi 14 lõige 1 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(1) Maa kvaliteedi kaardile kantakse maismaa mulla viljakust kajastavad andmed.“;

10) paragrahvi 14 täiendatakse lõikega 1<sup>1</sup> järgmises sõnastuses:

„(1<sup>1</sup>) Maa hindamise kaart kajastab 2001. aasta maa korralise hindamise tulemusi.“;

11) paragrahvi 14 lõige 2 tunnistatakse kehtetuks;

12) paragrahvi 16 lõige 7 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

(7) Katastripidaja moodustab katastriüksuse esitatud mõõdistusandmete ja olemasolevate katastriandmete alusel ning määrab selle pindala piiripunktide andmete alusel, kõlvikud kõlvikukaardi andmete alusel ning maa maksustamishinna maa väärtuse kaardi alusel.“;

13) paragrahvi 16 lõike 8 esimene lause muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„Katastripidajal on õigus uute mõõdistamisandmete alusel otsustada kõikide puudutatud katastriüksuste piiripunktide andmete muutmine, määrata piiripunktide andmete alusel puudutatud katastriüksuste pindala, kõlvikukaardi andmete alusel kõlvikud ning maa väärtuse kaardi alusel maa maksustamishind.“;

14) paragrahvi 17 lõike 9 esimest lauset täiendatakse pärast sõnu „piiride kättenäitamisest“ sõnadega „ja piiride kindlakstegemisest“.

### **§ 3. Maamaksuseaduse muutmine**

Maamaksuseaduses tehakse järgmised muudatused:

1) paragrahvi 1 lõiget 2 täiendatakse teise lausega järgmises sõnastuses:

„Iga korralisel hindamisel määratud maa maksustamishind võetakse maamaksu arvestamisel aluseks korralisele hindamisele ülejäärgmise aasta 1. jaanuaril.“;

2) paragrahvi 1 lõige 4 tunnistatakse kehtetuks;

- 3) paragrahvi 4 lõike 1 punkt 1 tunnistatakse kehtetuks;
- 4) paragrahvi 4 lõike 1 punkt 7 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:  
„7) avaliku veekogu ja avalikult kasutatava veekogu aluselt maalt;“;
- 5) paragrahvi 4 lõiget 1 täiendatakse punktiga 11 järgmises sõnastuses:  
„11) riigitee, kohaliku tee ja avalikuks kasutamiseks määratud eratee teemaalt.“;
- 6) paragrahvi 4 lõike 3 esimesest lausest jäetakse pärast sõna „punktides“ välja tekstiosa „1,“ ning asendatakse tekstiosa „ ja 7“ tekstiosaga „, 7 ja 11“;
- 7) paragrahvi 5 lõige 1 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:  
„(1) Kohaliku omavalitsuse üksuse volikogu kehtestab hiljemalt maksustamisaastale eelneva aasta 1. juulil igale järgmisele maa sihtotstarbegrupile maksumäära:  
1) elamumaale ja maatulundusmaa õuema kõlvikule 0,1–0,5 protsenti maa maksustamishinnast aastas;  
2) punktis 1 nimetamata maatulundusmaale 0,1–0,5 protsenti maa maksustamishinnast aastas;  
3) punktides 1 ja 2 nimetamata sihtotstarbega maale 0,1–1,0 protsenti maa maksustamishinnast aastas.“;
- 8) paragrahvi 5 lõige 2 tunnistatakse kehtetuks;
- 9) paragrahvi 5 lõikes 3 asendatakse tekstiosa „maksustamisaasta 1. veebruariks“ tekstiosaga „maksustamisaastale eelneva aasta 1. septembriks“;
- 10) paragrahvis 6 asendatakse tekstiosa „omavalitsusüksuse“ tekstiosaga „maa asukohajärgse kohaliku omavalitsuse üksuse“;
- 11) seadust täiendatakse §-ga 8<sup>1</sup> järgmises sõnastuses:  
**„§ 8<sup>1</sup>. Maamaksu tõusu piirmäär**
- (1) Kui maa maksustamisperioodi maamaksu summa on vähemalt 10 protsenti suurem eelmise maksustamisperioodi maksusummast, suureneb maksusumma 10 protsenti. Seejuures ei võeta arvesse käesoleva seaduse §-s 4 sätestatud maksuvabastusi ega §-s 11 sätestatud maamaksusoodustusi.
- (2) Kui lõikes 1 sätestatud maamaksu summa suurenemine on võrreldes eelmise maksustamisperioodiga 10 protsenti, kuid on väiksem kui 5 eurot, suurendatakse maksusummat 5 euro võrra, kuid mitte rohkem kui maa maksustamishinnast ja maamaksusumma määrast lähtuva maamaksu summani.
- (3) Kui moodustatakse uus katastriüksus või katastriüksuse maksustamishind muutub kõlvikute, pindala või sihtotstarbe muutumise tõttu, arvutatakse katastriüksusele 2001. aasta korralise hindamise tulemuste põhjal maksustamishind, võrreldakse seda viimase korralise hindamise tulemuste põhjal määratava maa maksustamishinnaga, seejärel kohaldatakse maksustamishinna muutusest tingitud maamaksusumma muutusele lõiget 1 ja vajaduse korral lõiget 2.
- (4) Nende aastate kohta, kui lõikes 3 nimetatud katastriüksuse muudatuste tulemusel arvestatud uue katastriüksuse maksustamishinna suhtes oleks rakendunud lõikes 1 nimetatud maamaksu tõusu piirmäär, suurendatakse lõikes 3 nimetatud arvestuslikku maamaksusummat iga

maksustamisperioodi kohta 10 protsendi võrra ja kohaldatakse vajaduse korral lõiget 2.“;

12) paragrahv 9 tunnistatakse kehtetuks;

13) paragrahvi 11 lõigetes 1–3 asendatakse tekstiosa „elamumaa“ tekstiosaga „maa, mille sihtotstarve või üks sihtotstarvetest on elamumaa,“;

14) paragrahvi 11 lõigetest 3<sup>1</sup> ja 3<sup>2</sup> jäetakse välja sõnad „elamumaa või maatulundusmaa õuema kõlviku eest“;

15) paragrahvi 11 lõige 4 tunnistatakse kehtetuks;

16) paragrahvi 11 lõiked 5 ja 6 muudetakse ning sõnastatakse järgmiselt:

„(5) Kohaliku omavalitsuse üksus võib lõikes 1 nimetatud vabastuse ulatust suurendada, vabastades maamaksust riikliku pensionikindlustuse seaduse alusel pensioni saaja või isiku, kellel on töövõimetoetuse seaduse alusel tuvastatud osaline või puuduv töövõime, tema kasutuses oleva maa, mille sihtotstarve või üks sihtotstarvetest on elamumaa, või maatulundusmaa õuema kõlviku eest linnas asustusüksusena, alevis, alevikus ning üldplaneeringuga kohaliku omavalitsuse üksuse poolt või maakonnaplaneeringuga tiheasustusega alaks määratud alal, kui kehtiv üldplaneering puudub, kuni 0,15 ha ulatuses.

(6) Kohaliku omavalitsuse üksus võib lõikes 1 nimetatud vabastuse ulatust suurendada, vabastades maamaksust represseeritu ja represseerituga võrdsustatud isiku okupatsioonirežiimide poolt represseeritud isiku seaduse mõistes tema kasutuses oleva maa, mille sihtotstarve või üks sihtotstarvetest on elamumaa, või maatulundusmaa õuema kõlviku osa.“;

17) paragrahvi 11 lõikes 7 asendatakse läbivalt sõna „omavalitsusüksuse“ sõnadega „omavalitsuse üksuse“;

18) paragrahv 12 tunnistatakse kehtetuks.

#### **§ 4. Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse muutmine**

Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15<sup>5</sup> lõikes 1 asendatakse arv „7,5“ arvuga „3,5“.

#### **§ 5. Elektriturseaduse muutmine**

Elektriturseaduse § 92<sup>3</sup> lõike 1 esimeses lauses asendatakse number „7“ numbriga „3“.

#### **§ 6. Eluruumide erastamise seaduse muutmine**

Eluruumide erastamise seaduse § 21<sup>5</sup> lõiget 3 täiendatakse pärast sõna „on“ tekstiosaga „ 2001. aasta“.

#### **§ 7. Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse muutmine**

Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduses tehakse järgmised muudatused:

1) paragrahvi 3 lõiget 2 täiendatakse pärast sõna „vahetamise“ lauseosaga „ning käesoleva seaduse § 25 lõikes 3 nimetatud maakorralduse“;

2) paragrahvi 3 lõiget 3 täiendatakse pärast sõna „võrdne“ lauseosaga „, ning käesoleva seaduse § 25 lõikes 3 nimetatud maakorralduse“;

3) paragrahvi 12 lõige 2 muudetakse ning sõnastatakse järgmiselt:

„(2) Kinnisasja väärtuse ja varalise kahju suuruse määrab maa hindamise seaduses sätestatud maa hindaja. Kahju suuruse võib välja selgitada ka Maa-amet maakatastriseaduse § 9 lõike 2<sup>1</sup> 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 meetodikast.“;

4) seaduse 3. peatükki täiendatakse §-ga 21<sup>1</sup> järgmises sõnastuses:

**„§ 21<sup>1</sup>. Kohaliku omavalitsuse üksusele kuuluva kinnisasja hüvitamine**

(1) Kohaliku omavalitsuse üksusele kuuluv kinnisasi omandatakse turuväärtuse alusel ilma käesoleva seaduse §-des 15–17 nimetatud täiendavate hüvitisteta.

(2) Maareformi seaduse või riigivaraseaduse alusel kohaliku omavalitsuse üksusele tasuta antud kinnisasja eest ei maksta tasu ja riik hüvitab selle kinnisasja parandamiseks, sealhulgas detailplaneeringu koostamiseks, tehtud põhjendatud kulud.“;

5) paragrahvi 25 lõige 2 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(2) Kinnisasja osade vahetamisel ja ümberkruntimisel ei maksta maakorralduse osalisele käesolevas seaduses sätestatud täiendavaid hüvitisi.“;

6) paragrahvi 25 täiendatakse lõigetega 3 ja 4 järgmises sõnastuses:

„(3) Kinnisasja piiri muutmisel, kui sellega ei kaasne osade vahetamist, makstakse maakorralduse osalisele kinnisasjast tehtava ärälõike eest tasu ja käesoleva seaduse §-s 15 nimetatud täiendavat hüvitist. Motivatsioonitasu makstakse ärälõike tasu alusel.“;

(4) Kui käesoleva paragrahvi lõikes 3 nimetatud juhul jääb ärälõike eeldatav tasu alla 0,3-kordset Statistikaameti avaldatud eelneva aasta keskmist brutokuupalka, makstakse ärälõike eest käesoleva seaduse § 23 lõikes 2 nimetatud kiirmenetluse tasu ja käesoleva seaduse §-s 15 nimetatud täiendavat hüvitist.“;

7) paragrahvi 39 lõiget 1 täiendatakse teise lausega järgmises sõnastuses:

„Ehitusloa kohustuse puudumise korral otsustab sundvalduse seadmise kohalik omavalitsus.“;

8) paragrahvi 39 lõiget 3 täiendatakse teise ja kolmanda lausega järgmises sõnastuses:

„Korteriomandi omanikku võib sundvalduse seadmise menetlusest teavitada korteriühistu kaudu. Kui teavitus on korteriühistule kätte toimetatud, loetakse teavitus kättetoimetatuks korteriomandi omanikule.“;

9) paragrahvi 40 täiendatakse lõikega 5<sup>1</sup> järgmises sõnastuses:

„(5<sup>1</sup>) Kui kinnisasja omanik ja tehnovõrgu või -rajatise omanik on saavutanud sundvalduse seadmises ja selle tasus kokkuleppe, ei ole sundvalduse seadmise menetlus vajalik ning sundvalduse seadja teeb sundvalduse otsuse poolte kokkuleppe alusel.“;

10) seadust täiendatakse paragrahviga 40<sup>1</sup> järgmises sõnastuses:

**„§ 40<sup>1</sup>. Avalikes huvides vajaliku tehnovõrgu ja -rajatise ning avalikult kasutatava tee kasutustasu**

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.“.

## **§ 8. Kinnistusraamatuseaduse muutmine**

Kinnistusraamatuseaduse § 34<sup>1</sup> lõiget 7 täiendatakse punktiga 7 järgmises sõnastuses:  
„7) kinnisasja avalikes huvides omandamise menetluse läbiviija taotleb kande tegemist sundvõõrandamise otsuse alusel.“.

## **§ 9. Maakorraldusseaduse muutmine**

Maakorraldusseaduse § 23 lõike 1 teine lause muudetakse ning sõnastatakse järgmiselt:  
„Vajaduse korral võib kinnisasja hariliku väärtuse määrata maa hindamise seaduses sätestatud maa hindaja.“.

## **§ 10. Maapõueseaduse muutmine**

Maapõueseaduse § 90 lõike 7 esimeses lauses asendatakse läbivalt sõna „viis“ sõnaga „kolm“.

## **§ 11. Maareformi seaduse muutmine**

Maareformi seaduses tehakse järgmised muudatused:

1) paragrahvi § 22<sup>3</sup> lõike 1 esimest lauset täiendatakse pärast sõna „on“ tekstiosaga „ 2001. aasta“;

2) paragrahvi 35<sup>1</sup> lõike 2 kolmandas lauses asendatakse tekstiosa „erastamise otsustamise ajal kehtiv“ tekstiosaga „2001. aasta“;

3) paragrahvi 35<sup>1</sup> täiendatakse lõikega 2<sup>1</sup> järgmises sõnastuses:  
„(2) Müügihinna tasumisel järelmaksuga on maa omandaja kohustatud igal aastal tasuma vähemalt hoonestusõiguse aastatasule vastava summa, kuid mitte vähem kui 360 eurot aastas. Järelmaksu tasumise viimasel aastal võib tasumisele kuuluv summa olla väiksem. Järelmaksuga tasumise tähtaeg määratakse käesoleva seaduse § 22<sup>3</sup> lõigete 7 ja 8 kohaselt.“;

4) seadust täiendatakse paragrahviga 40<sup>4</sup> järgmises sõnastuses:  
**„§ 40<sup>4</sup>. Kuni 2003. aasta 1. jaanuarini sõlmitud kasutusvalduse lepingu aastatasu**

Kuni 2003. aasta 1. jaanuarini kehtinud § 34<sup>1</sup> alusel sõlmitud kasutusvalduse lepingu täitmisel loetakse kohalikuks keskmiseks kasutusvalduse aastatasuks 2% maa maksustamishinnast.“.

## **§ 12. Riigilõivuseaduse muutmine**

Riigilõivuseaduse 6. peatüki 4. jao 2. jaotis tunnistatakse kehtetuks.

## **§ 13. Riigivaraseaduse muutmine**

Riigivaraseaduses tehakse järgmised muudatused:

1) paragrahvi 105<sup>1</sup> lõige 1 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:



„(1) 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 35<sup>1</sup> sätestatud tingimustel ja korras.“;

2) paragrahvi 105<sup>1</sup> lõige 2 tunnistatakse kehtetuks;

3) paragrahvi 105<sup>1</sup> täiendatakse lõigetega 2<sup>1</sup> ja 2<sup>2</sup> järgmises sõnastuses:

„(2<sup>1</sup>) Kui hoonestusõigusega koormatud maa on riigile või kohalikule omavalitsusele vajalik osaliselt, võib kinnisasja jagada ja hoonestajale võõrandada osa, mida riik või kohalik omavalitsus ei vaja. Kinnisasja jagamise korraldab ja sellega seotud kulud katab asutus, kelle ülesannete täitmiseks on maa vajalik.

(2<sup>2</sup>) 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.“;

4) paragrahvi 105<sup>1</sup> täiendatakse lõigetega 4 ja 5 järgmises sõnastuses:

„(4) Käesoleva paragrahvi alusel maa võõrandamise või sellest keeldumise otsustab riigivara valitseja. Võõrandamise otsuses määratakse müügi- ja asjaõiguslepingu sõlmimise tähtaeg, mis võib olla kuni kolm kuud maa võõrandamise otsuse tegemisest. Põhjendatud juhul võib otsustaja tähtaega pikendada.

(5) Maa hinna järelmaksuga tasumisel koormatakse kinnisasi hüpoteegiga riigi kasuks. Järelmaksunõuete haldamisele, hüpoteegi seadmisele ja kustutamisele ning hüpoteegipidaja õiguste ja kohustuste täitmisele kohaldatakse maareformi seaduses sätestatud.“.

## **§ 14. Veeseaduse muutmine**

Veeseaduse § 215 lõike 2 esimeses lauses ja § 230 lõike 1 teises lauses asendatakse sõna „neli“ sõnaga „kolm“.

## **§ 15. Seaduse jõustumine**

(1) Käesolev seadus jõustub üldises korras.

(2) Käesoleva seaduse § 1 punktid 1–7 ja 9–13, §-d 2 ja 12 jõustuvad 2022. aasta 1. jaanuaril.

(3) Käesoleva seaduse § 3 punktid 7–9 ja 15 jõustuvad 2023. aasta 1. juunil.

(4) Käesoleva seaduse § 1 punkt 8, § 3 punktid 1–6, 10–14 ja 16–18, §-d 4,5, 10 ja 14 jõustuvad 2024. aasta 1. jaanuaril.

Henn Põlluaas  
Riigikogu esimees

Tallinn, ”....” ..... 2020. a.

---

Algatab Vabariigi Valitsus ..... 2020

(allkirjastatud digitaalselt)