



Riigikogu
riigikogu@riigikogu.ee

Teie 31.08.2026 nr 2-3/15-598

Meie 10.09.2026 nr 13-6/2966-3

**Vastus Riigikogu liikme kirjalikule
küsimusele (KK 598)**

Lugupeetud Riigikogu esimees

Olete esitanud riigikogu liikme Aleksei Jevgrafovi küsimused Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Ameti geodeesia ja maakorralduse osakonna poolt Maa-ametile ning hiljem Maa- ja Ruumiametile esitatud maa ostueesõigusega erastamise toimikute kohta.

Konkreetselt on viidatud Aiandusühistu Rubini Aed üldmaa ostueesõigusega erastamisele, mille toimik saadeti Maa-ametile 19.11.2024 kirjaga nr 4.4-17/11802 ja Narva Aiandusühistu Elektron üldmaa ostueesõigusega erastamisele, mille toimik saadeti Maa- ja Ruumiametile 20.06.2025 kirjaga nr 4.4-17/6525.

Järgnevalt vastame riigikogu liikme Aleksei Jevgrafovi pöördumises esitatud küsimustele.

1. Kas õigusaktidega on kehtestatud tähtajad maa ostueesõigusega erastamise toimikute läbivaatamiseks, vajalike menetlustoimingute tegemiseks ja lõpliku otsuse vastuvõtmiseks? Kui jah, siis millised tähtajad kehtivad ning millistest õigusaktidest need tulenevad? Kui konkreetset tähtaega ei ole kehtestatud, siis millise aja jooksul peab Maa- ja Ruumiamet hea menetluse põhimõttest ja haldusmenetluse seadusest lähtudes sellise menetluse läbi viima?

Maa ostueesõigusega erastamist reguleerivad eelkõige maareformi seadus ning Vabariigi Valitsuse 6. novembri 1996. a määrusega nr 267 kinnitatud „Maa ostueesõigusega erastamise kord“. Neis õigusaktides ei ole sätestatud ühtset tähtaega, mille jooksul peab erastamise korraldaja pärast toimiku saamist tegema maa ostueesõigusega erastamise lõpliku otsuse. Menetluse eri etappide ja üksikute menetlustoimingute tegemiseks on õigusaktides siiski tähtajad ette nähtud, kuid need on kehtestatud eelkõige maa taotleja või kohaliku omavalitsuse toimingute jaoks. Kui seaduse või määrusega ei ole konkreetse menetlustoimingu tegemiseks tähtaega ette nähtud, tuleb lähtuda haldusmenetluse seadusest. Haldusmenetluse seaduse § 5 lõike 2 kohaselt viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulusi ja ebameeldivusi isikutele. Paragrahvi 6 kohaselt on haldusorgan kohustatud välja selgitama menetletavas asjas olulise tähendusega asjaolud ja vajaduse korral koguma selleks tõendeid omal algatusel.

Iga menetluse mõistlik aeg sõltub toimiku mahust ja keerukusest, dokumentide täielikkusest, täiendavate tõendite kogumise ja teiste haldusorganite kaasamise vajadusest, seotud menetlustest (pärimine, kohtuvaidlused) ning menetluses tõusetunud õiguslike ja faktiliste küsimuste laadist. Menetluse keerukus ei vabasta haldusorganit siiski kohustusest menetlust aktiivselt juhtida, teha vajalikud toimingud põhjendamatult viivitusega ning teavitada menetlusosalist menetluse käigust, viivituse põhjustest ja asja lahendamise eeldatavast ajast.

2. Milline on praegu Maa- ja Ruumiametis maa ostueesõigusega erastamise menetluse keskmine menetlusaeg ning milline on kõige kauem pooleli olnud selline menetlus? Kui kaua on kõige vanem praegu lahendamata menetlus kestnud?

Puudusteta dokumentidega ja täiendavat asjaolude väljaselgitamist mittevajavad maa ostueesõigusega erastamise menetlused viiakse Maa- ja Ruumiametis tavapäraselt läbi ligikaudu 4 kuu jooksul. Nimetatud ajavahemik hõlmab nii Maa- ja Ruumiametis toimuvat toimiku kontrolli ja erastamisotsuse ettevalmistamist kui ka aega, mille jooksul peab õigustatud isik tasuma erastamisega seotud kulud ja sõlmima maa ostu-müügilepingu. Menetluse tegelik kestus võib olla pikem, üle 6 kuu, juhul, kui toimikus esineb puudusi või kui on vaja koguda täiendavaid tõendeid, lahendada pärimise või esindamise küsimusi, oodata kohtumenetluse tulemust või küsida seisukohta teiselt haldusorganilt. Maa- ja Ruumiamet ning varem Maa-amet ei ole kogunud andmeid maareformi menetluste kestuse kohta. Hetkel pooleli olevatest menetlustest kõige pikemaks on kujunenud menetlus Viljandi maakonnas, kus toimik tuli Maa-ametile üle 01.01.2018, st pärast maavalitsuste tegevuse lõpetamist. Selles menetluses oli vajalik alaealise eestkostjal teha maareformi läbiviimiseks toiminguid, millest ta keeldus. Nüüd on alaealine saanud täisealiseks ja amet jätkab menetlust.

3. Kui palju on Maa- ja Ruumiameti menetluses praegu selliseid maa ostueesõigusega erastamise asju, mille puhul õigusaktides ette nähtud või ameti enda kehtestatud menetlustähtaeg on ületatud ning lõplikku otsust ei ole tähtajaks tehtud? Palun esitada eraldi nende menetluste arv, mille puhul on tähtaega ületatud rohkem kui 6 kuud.

Kuna maa ostueesõigusega erastamise menetluse läbiviimiseks ei ole õigusaktides kehtestatud üldist tähtaega, ei tähenda pikem menetlusaeg automaatselt tähtaegade ületamist või ebamõistlikku venitamist. Maa- ja Ruumiamet ei tagasta toimikut kohalikule omavalitsusele iga tuvastatud puuduse korral. Kui puudust on võimalik kõrvaldada toimikut tagastamata, jätkab amet menetlust ning palub kohalikul omavalitsusel esitatud materjale täiendada või parandada, sellega välditakse toimiku asutuste vahelisest liikumisest tulenevat täiendavat ajakulu. Võimaluse korral kogub amet ka ise menetluseks vajalikke puuduvaid dokumente ja andmeid.

4. Millised on peamised põhjused, miks maa ostueesõigusega erastamise menetlused ja neis otsuste tegemine venivad? Kas põhjuseks on töötajate puudus, töökoormus, Maa-ameti ümberkorraldamine Maa- ja Ruumiametiks, puudused esitatud dokumentides või muud asjaolud?

Maa ostueesõigusega erastamise menetluste kestust mõjutavad paljud erinevad asjaolud. Näiteks mõnes menetluses ei ole maaüksusel asuva ehitise pärijad ehk maa erastamiseks õigustatud isikud selgunud või lõpule viidud parandvara esindamise korraldamine. Mõnes menetluses on kohaliku omavalitsuse üksuse maa ostueesõigusega erastamise eeltoimingute otsus ehitiste omanike poolt kohtus vaidlustatud. Ühes eelviidatud menetluses oli vajalik alaealise eestkostjal teha toiminguid, millest eestkostja keeldus. Seega menetluste kestus on

tingitud erinevatest asjaoludest, näiteks õigustatud isikute väljaselgitamise vajadus, kohtuvaidlused, dokumentide ja tõendite sisuline kontroll.

5. Kas ministeerium peab põhjendatuks ja hea halduse põhimõttega kooskõlas olevaks olukorda, kus nõuetekohaselt esitatud toimiku menetlemine kestab üle pooleteise aasta või isegi kauem ning kohalikule omavalitsusele ei anta samal ajal selget teavet menetluse lõpetamise tähtaja kohta?

Hea halduse põhimõttega on kooskõlas selline haldusmenetlus, kus nõuetekohaselt esitatud toimiku menetlemine ei kesta pikemat aega ilma aktiivsete menetlustoiminguteta ning kus kohaliku omavalitsuse üksusele ja teistele menetlusosalistele antakse vajalikku teavet. Reeglina on võimalik viia ning viiakse maareformi menetlused läbi võimalikult kiiresti ja otstarbekalt, järgides sealjuures vastavat Vabariigi Valitsuse määrusega kehtestatud menetluskorda. Paraku on suur osa valla- või linnavalitsustelt laekunud toimikuid esitatud puudustega, mis vajavad täiendavate asjaolude selgitamist või muutuvad olulised asjaolud menetluse käigus. Seega ei tähenda pikem menetlusaeg automaatselt seda, et menetlus on õigusvastaselt viibinud.

6. Milliseid konkreetseid samme kavatseb ministeerium koostöös Maa- ja Ruumiametiga astuda, et vähendada pooleliolevate menetluste arvu, tagada õigusaktidest tulenevate tähtaegade järgimine ning vältida olukordi, kus kohalikud omavalitsused ja teised menetlusosalised peavad ootama otsust aastaid?

Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium on koostöös Maa- ja Ruumiametiga välja selgitanud peamised maareformi viibimise põhjused. Selle alusel telliti 2025. aastal õiguslik analüüs maareformi lõpuleviimise võimaluste väljaselgitamiseks ja 2026. a esimeses pooles koostati maareformi seaduse ja teiste seaduste muutmise väljatöötamiskavatsus, mis saadeti juulis 2026 asutustele ning organisatsioonidele kooskõlastamiseks ja arvamuse avaldamiseks, tähtajaga 7. september 2026. Väljatöötamiskavatsusega on võimalik tutvuda eelnõude infosüsteemis: [Maareformi seaduse ja teiste seaduste muutmise väljatöötamiskavatsus – EIS](#). Esitatud kooskõlastused, arvamused ja ettepanekud vaadatakse läbi ning nende põhjal otsustatakse edasised sammud. Eeldatavalt on nende õigusmuudatustega võimalik lahendada enamik maareformi läbiviimist takistavaid kitsaskohti ning viia maareform lõpule kiiremini ja otstarbekamalt kui hetkel kehtiva õiguse alusel.

7. Mis põhjusel ei ole Aiandusühistu Rubini Aed 19.11.2024 Maa-ametile edastatud maa ostueesõigusega erastamise toimikut tänaseni lõplikult lahendatud? Millises menetlusetapis asi praegu on, millised menetlustoimingud on alates toimiku saabumisest tehtud ning millal on kavas menetlus lõpetada ja lõplik otsus teha?

Aiandusühistu Rubini Aed toimiku menetlemisel on ilmnunud mitu täiendavat analüüsi vajavat õiguslikku ja faktilist asjaolu, mistõttu ei ole olnud võimalik teha lõplikku erastamisotsust üksnes kohaliku omavalitsuse esitatud dokumentide alusel. Toimik käsitleb kokku 9 katastriüksuse maareformi, sh 6 tänavat, 2 kraavi ja 1 oja. Menetluse käigus on Maa- ja Ruumiamet kontrollinud erastamise aluseks olevaid dokumente, analüüsinud aiandusühistu õigusjärglust ning ühiskasutuses oleva maa erastamise avalduse tähtaegsust ja ulatust, kontrollinud ajaloolisi maa kasutusse andmise dokumente ja krundijaotusplaani, selgitanud välja moodustatud maaüksuste sihtotstarbed ja tegeliku kasutuse, hinnanud maaüksustel paiknevate teede ja muu ühiskasutatava taristu edasise kasutamise võimalusi, menetlenud maa erastamise kohta esitatud vastuväiteid, küsinud Siseministeeriumilt seisukohta avaliku huvi ja julgeolekuga seotud asjaolude kohta. Menetluse üheks oluliseks küsimuseks on juurdepääsu tagamine piirkonnas asuvatele kinnisasjadele. Maa- ja Ruumiametile teadaolevalt on piirkonnas kinnistuomanikke, kes ei ole aiandusühistu liikmed ning kelle juurdepääsu oma kinnisasjale

raskendab aiandusühistu maakasutuse ringpiiri sees asuvale teele paigaldatud tõkkepuu. Maa- ja Ruumiamet on korduvalt vastanud aiandusühistu Rubini Aed ringpiiridesse jääva kinnistu omaniku päringutele, kelle probleemiks on juurdepääsu tagamine kinnistule. Viimati teatas Maa- ja Ruumiamet 7. augusti 2026 kirjas nr 6-1/24/15623-12 kinnistu omanikule, et otsib jätkuvalt lahendust, mis võimaldaks viia maareformi lõpule viisil, mis tagab piirkonna kinnistuid teenindava taristu edasise kasutamise. Menetlus on praegu asja lahendamiseks vajalike õiguslike võimaluste ja maaüksuste edasise kasutuse hindamise etapis.

8. Mis põhjusel ei ole Narva Aiandusühistu Elektron 20.06.2025 Maa- ja Ruumiametile edastatud toimikut tänaseni lõplikult lahendatud? Millises menetlusetapis asi praegu on, millised menetlustoimingud on alates toimiku saabumisest tehtud ning millal on kavas menetlus lõpetada ja lõplik otsus teha?

Narva Linnavalitsuse edastatud maa ostueesõigusega erastamise toimik registreeriti Maa- ja Ruumiametis 4. juulil 2025. Toimikus oli kogu erastamiseks taotletav maa käsitletud ühe maaüksusena, kuid Maa- ja Ruumiametile esitati taotlus moodustada ja registreerida tänavate ning kraavide aluse maa kohta kokku 14 katastriüksust. Maa- ja Ruumiamet kontrollis toimikus esitatud dokumente, korraldas katastriüksuse jagamise ning 14 uue katastriüksuse (9 teed, 3 kraavi, 1 oja ja 1 üldkasutatav maa) maaregistris registreerimise. Seega ilmnes pärast toimiku Maa- ja Ruumiametile esitamist vajadus erastatavate maade uuesti piiritlemiseks ja katastritoimingute tegemiseks. Maa- ja Ruumiamet on 12. novembri 2025 korraldusega nr 1-17/25/1798 andnud aiandusühistu Elektron piiridesse jääval maa-alal Narva linna munitsipaalomandisse kolm maaüksust, mis olid vajalikud ühistranspordi korraldamiseks ja tuletõrje veevõtukoha rajamiseks ning kuivendussüsteemi ja tuletõrje veemahuti ja torustiku tarvis. Seega esitati linnavalitsuse poolt Maa- ja Ruumiametile erastamiseks maad, mida omavalitsus vajas munitsipaalomandisse ning lisaks eeltoodule ei olnud ka sel põhjusel võimalik taotluses esitatud kujul menetlust läbi viia. Menetlus on praegu samuti lahendamiseks vajalike õiguslike võimaluste ja maaüksuste edasise kasutuse hindamise etapis.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Erkki Keldo
majandus- ja tööstusminister

Lisaadressaat: Maa- ja Ruumiamet

Tea Faber 5385 9554, tea.faber@mkkm.ee