



KORRALDUS

15. aprill 2026 nr 1-17/26/441

Maa riigi omandisse jätmise (Tallinn, Ümera tn 58c)

Korraldus kehtestatakse maareformi seaduse (edaspidi MaaRS) § 29 ja § 31 lõike 1 punkti 8 alusel ning kooskõlas Vabariigi Valitsuse 3. septembri 1996 määrusega nr 226 kinnitatud “Maa riigi omandisse jätmise korraga” (edaspidi Kord).

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

Maa-ameti peadirektori 4. detsembri 2019 korraldusest nr 1-17/19/3147 lähtudes moodustas katastripidaja 19. juunil 2020 Harju maakonnas Tallinnas Lasnamäe linnaosas asuvast seni reformimata maast kaardimaterjali alusel Ümera tn 58c katastriüksuse 78401:101:5395 pindalaga 1095 m².

Maa-amet palus 20. mai 2021 kirjaga nr 6-7/21/9143 Tallinna Linnavalitsusel välja selgitada Ümera tn 58c katastriüksusel asuva ehitise seaduslikkuse, seisukorra ja omandiõiguse ning teatas, et kujundab maareformi läbiviimise osas seisukoha pärast palutud andmete esitamist.

Tallinna Linnavaaramet tegi 9. detsembri 2021 kirjaga nr 2.2-1/5486-1 Maa-ametile ettepaneku Ümera tn 58c katastriüksuse MaaRS § 28 lõike 3 alusel Tallinna linna munitsipaalomandisse andmiseks, kuna katastriüksus asub Tallinna Linnavolikogu 21. oktoobri 2010 otsusega nr 238 kehtestatud Lasnamäe elamualade üldplaneeringu kohasel haljasala maa-alal ning on kavandatud avalikult kasutavaks haljasalaks. Sama kirjaga teatati, et katastriüksusel asub asfalteeritud plats, üle Ümera tn 58a kinnisasja piiri ulatuv varikatuse osa ning piirdeaed, mille rajamise osas ei tuvastanud Tallinna Linnaplaneerimise Amet õiguslikku alust. Ühtlasi kinnitati, et katastriüksuse kohta puuduvad teiste isikute taotlused maa tagastamiseks, kuid Ümera tn 58a kinnisasja omanik esitas kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa erastamise avalduse. Tallinna Linnavaaramet teatas 9. detsembri 2021 kirjaga nr 4.2-5/5492-1 Ümera tn 58a kinnisasja omanikule, et tema avaldust ei ole võimalik rahuldada ning luges erastamise eeltoimingud lõpetatuks.

Tallinna Linnavalitsuse 29. septembri 2021 korraldusega nr 1009 määrati Ümera tn 58c katastriüksusele üldkasutatava maa sihtotstarve.

Alates 1. jaanuarist 2025 korraldati Maa-amet ümber Maa- ja Ruumiametiks.

Maa- ja Ruumiamet teatas 10. novembri 2025 kirjaga nr 6-5/25/16975 Tallinna Linnavalitsusele, et kuna Ümera tn 58c katastriüksusel asuvad õigusliku aluseta rajatud ehitised, katastriüksus ei ole

avalikus kasutuses ega piirne kohaliku omavalitsuse omandis oleva rohealaga, vaid riigi omandis oleva rohealaga, on Maa- ja Ruumiameti hinnangul katastriüksus vajalik jätta riigi omandisse riigi maareservina riigile pandud ülesannete täitmiseks. Arvestades eeltoodut, teatas Maa- ja Ruumiamet, et ei alusta katastriüksuse munitsipaalomandisse andmise menetlust, vaid alustab riigi omandisse jätmise menetlust MaaRS § 31 lõike 1 punkti 8 alusel. Sama kirjaga palus Maa- ja Ruumiamet Tallinna Linnavalitsusel anda arvamuse maa riigi omandisse jätmise kohta ning juhul, kui maad ei ole võimalik riigi omandisse jätta, siis esitada seda takistavad asjaolud. Ühtlasi palus Maa- ja Ruumiamet määrata katastriüksuse sihtotstarbeks sihtotstarbeta maa, kuna katastriüksus ei ole üldkasutatava maana kasutuses.

Tallinna Linnavaraamet esitas 21. jaanuari 2026 kirjaga nr 2.2-1/21/5486-8 Maa- ja Ruumiametile Tallinna Linnavalitsuse 20. jaanuari 2026 korralduse nr 25, millega Tallinna Linnavalitsus ei nõustunud Ümera tn 58c katastriüksuse riigi maareservina riigi omandisse jätmisega, ning palus lahendada Tallinna linna esitatud ettepaneku katastriüksuse munitsipaalomandisse andmise kohta. Sama kirjaga kinnitati, et katastriüksuse osas puuduvad teiste isikute lahendamata avaldused maa omandamiseks ning katastriüksusel asuvad õigusliku aluseta rajatud ehitised.

Tallinna Linnavalitsus põhjendas mittenõustumist asjaoluga, et katastriüksus jääb kehtestatud Lasnamäe elamualade üldplaneeringu kohasele haljasala maale, on kavandatud avalikult kasutatavaks haljasalaks, kus võiksid paikneda kas mänguväljak ja/või spordirajatis, ning on taotletud munitsipaalomandisse. Samuti selgitati, et katastriüksus jääb üldplaneeringu rohelise võrgustiku kaardi järgi asumisesele haljasalale nr 106 (Sinimäe tn mets), mis on rekreatiivse ja ökoloogilise arengusuunaga, ning üldplaneeringu seletuskirja kohaselt tuleb Lasnamäel luua uusi rohealadid ning siduda need teiste puhkealade ja rohekorridoridega ühtseks puhkealade võrgustikuks, mida mööda inimesed saavad turvaliselt liikuda jalgsi või jalgrattal ühelt rohealalt teisele, samuti ühest linnaosast teise ja linnaümbrusesse. Tallinna Linnavalitsus põhjendas, et üldplaneering on aluseks avalikult kasutatavate reformimata riigimaade munitsipaalomandisse taotlemisel, samuti tulevikus vaja minevate maa-alade reserveerimisel ning Ümera tn 58c katastriüksusele haljasala kavandamine on võimalik pärast maa Tallinna linna omandisse saamist.

2. ÕIGUSLIKUD PÕHJENDUSED

MaaRS § 28 lõige 3 sätestab, et maa, mille munitsipaalomandisse andmist kohaliku omavalitsuse üksus MaaRSis sätestatud tähtjaks (30. juuni 2016) ei taotlenud, antakse munitsipaalomandisse, kui maa ei kuulu MaaRSi alusel tagastamisele, erastamisele või riigi omandisse jätmisele. MaaRS § 38 lõike 3 alusel selgitab Maa- ja Ruumiamet välja riigi omandisse jätmiseks ja munitsipaalomandisse andmiseks sobivad maad. Vabariigi Valitsuse 2. juuni 2006 määruse nr 133 „Maa munitsipaalomandisse andmise kord” § 8¹ lõike 1 kohaselt selgitab Maa- ja Ruumiamet munitsipaalomandisse antava maa välja, arvestades maa omandamiseks esitatud erastamise ja tagastamise taotlusi ning riigi huvi. Sama paragrahvi lõike 2 kohaselt ei selgitata munitsipaalomandisse antava maana välja maad, mida riik vajab oma ülesannete täitmiseks. Eeltoodust tuleneb, et kui riik on huvitatud maa riigi omandisse jätmisest (sh ka reservmaana), ei selgitata sellist maad välja munitsipaalomandisse antava maana ega anta maareformi käigus munitsipaalomandisse. Maa- ja Ruumiamet teavitas 10. novembri 2025 kirjaga nr 6-5/25/16975 Tallinna Linnavalitsust asjaolust, et Ümera tn 58c katastriüksuse osas ei algatata MaaRS § 28 lõike 3 alusel maa munitsipaalomandisse andmise menetlust.

Vastavalt MaaRS §-le 29 jäetakse riigi omandisse Vabariigi Valitsuse või tema poolt volitatud valitsusasutuse otsusega MaaRS § 31 lõikes 1 nimetatud maa. MaaRS § 31 lõike 1 punkti 8 alusel jäetakse riigi omandisse riigi maareserv. MaaRS § 38 lõige 3 annab Maa- ja Ruumiametile õiguse välja selgitada riigi omandisse jäetava maa. Maa- ja Ruumiamet on välja selgitanud, et arvestades Ümera tn 58c katastriüksuse asukohta, suurust, kuju, juurdepääsetavust ning senist maakasutust, on tegemist riigi reservmaaks sobiliku katastriüksusega, mis on vajalik jätta riigivaraseaduse (edaspidi RVS) § 10 lõike 1 punktis 4 sätestatud riigivara valitsemise eesmärgi täitmiseks riigi

omandisse. RVS § 10 lõikest 8 tuleneb, et maa, millel on riigivõimu teostamise, riigi või kohaliku omavalitsuse avalike eesmärkide täitmise või tulu saamise potentsiaal, säilitatakse riigi maareservina.

Riigi maareservi moodustamine on riigile (sh Maa- ja Ruumiametile) seadusega pandud ülesanne. Riigi maareservi loomise üldine eesmärk on tagada, et tulevikus oleks riigil olemas piisav maavaru riigile ja kohalikele omavalitsustele oluliste objektide rajamiseks ning avalike ülesannete täitmiseks. Seega hõlmab riigi maareserv ka maad, mille kasutamine riigi vajadusteks ei pruugi olla maa riigi omandisse jätmise hetkel veel aktuaalne, kuid mille järele võib tekkida vajadus edaspidi. Käesoleval juhul on Maa- ja Ruumiamet tuvastanud, et Ümera tn 58c katastriüksus on sobilik jätta riigi omandisse riigi maareservina. Riigi maareservina riigi omandisse jätmisel ei ole võimalik määrata, millise riigile seadusega pandud konkreetse ülesande täitmiseks konkreetne maatükk reservi jäetakse või mil viisil toimub riigi omandisse jäetud maa valitsemine pärast selle reservi arvamist. Ei saa välistada ka võimalust, et maaüksus jääb pikemas perspektiivis reservina säilitamisele tagamaks tulevikus riigile kui ka kohalikele omavalitsustele oluliste objektide rajamiseks ja ülesannete täitmiseks vajaliku maa tagavara. Asjaolu, et riigi reservmaa puhul ei ole praegu konkreetset teada, millise eesmärgi täitmiseks võetakse maa tulevikus kasutusse, ei vähendada riigi huvi kaalukust. Pärast maa riigivarana arvele võtmist määrab konkreetse vara valitsemise eesmärgi riigivara valitseja.

Ümera tn 58c katastriüksus asub küll Lasnamäe elamualade üldplaneeringu kohasel rohealal (Sinimäe tn mets, haljasala nr 106), kuid nimetatud asjaolu ei tähenda, et Maa- ja Ruumiamet on kohustatud seetõttu maa maareformi käigus munitsipaalomandisse andma ega või maad riigi maareservi arvata. Ka üldplaneeringu kohased rohealad võivad täita olulist rolli riigi maavaru tagamisel. Maad, mis võivad osutada tulevikus vajalikuks, kuuluvadki üldjuhul reserveerimisele riigi maareservis, mitte kohaliku omavalitsuse omandis. Arvestades, et enamik üldplaneeringu roheline võrgustiku kaardil haljasalana nr 106 tähistatud maa-alast asub juba riigi maareservis ning Maa- ja Ruumiameti volitusel (sh piirnev kõrghaljastatud Sinimäe tn 3a kinnisasi pindalaga 35 693 m²), ei anna asfalteeritud ja suletud territooriumiga Ümera tn 58c katastriüksuse (pindala 1095 m²) eraldiseisva üksusena kohaliku omavalitsuse omandisse andmine roheala ning rohevõrgustiku sidususe seisukohast olulist lisandväärtust. Samuti on Ümera tn 58c katastriüksuse vahetus läheduses maareformi käigus antud Tallinna linna munitsipaalomandisse üldkasutatava maana teiste hulgas Ümera tn 56a katastriüksus, mis on juba mänguväljakuna kasutusel ja kuhu ei ole Maa- ja Ruumiameti hinnangul välistatud ka teiste spordirajatiste rajamine.

Maa- ja Ruumiamet on seisukohal, et käesoleval juhul ei ole Tallinna linna huvi saada maa maareformi käigus munitsipaalomandisse piisavalt kaalukas, et ületada riigi huvi jätta maa maareservina riigi omandisse.

Kuigi Ümera tn 58c katastriüksust maareformi käigus munitsipaalomandisse ei anta, ei tähenda see, et kohalikul omavalitsusel puuduks edaspidi igasugune võimalus maad munitsipaalomandisse saada või kasutada. Kui riigivara on vajalik kohaliku omavalitsuse üksusele tema seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks, sealhulgas kogukonna ühistegevuseks, võib riigivara kohalikele omavalitsustele RVS § 33 lõike 1 punktist 1 ning § 18 lõike 2 punktist 1 tulenevalt tasuta või alla hariliku väärtuse võõrandada või turupõhisest kasutustasust madalama tasu eest või tasuta kasutamiseks anda. Seega ei välista maareformi käigus maa riigi omandisse jätmise võimalust Tallinna linnal tulevikus maad omandada ja eespool nimetatud eesmärkidel kasutusele võtta.

Ümera tn 58c katastriüksusel asuvad õigusliku aluseta rajatud ehitised. Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse (edaspidi AÕSRS) § 14 lõige 1 sätestab, et maakasutusõiguseta või ehitusloata püstitatud ehitised või selle osa (juurdeehitised), mis on maaga püsivas ühenduses, on maatüki oluline osa. AÕSRS § 14 lõike 3 kohaselt ei takista nimetatud ehitise olemasolu maa riigi omandisse jätmist ning ehitise omanikul on õigus ühe aasta jooksul ehitisealuse maa riigi omandisse jätmise otsuse jõustumisest ehitised teiselaldada või lammutada.

Arvestades kõike eeltoodut, on Maa- ja Ruumiamet seisukohal, et Ümera tn 58c katastriüksuse riigi omandisse jätmise riigile vajaliku reservmaa tagamiseks on põhjendatud ja vajalik. Käesolevas menetluses ei ole teada maa riigi omandisse jätmist takistavaid asjaolusid. Maa riigi omandisse jätmise menetlus on läbi viidud Korda järgides. Vastavalt Korra punktile 17¹ on riigi omandisse jäetava maa valitsejaks Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium ning volitatud asutuseks Maa- ja Ruumiamet.

3. OTSUS

Lähtudes eeltoodust ja juhindudes MaaRS § 29 ja § 31 lõike 1 punktist 8, RVS § 10 lõike 1 punktist 4 ning Korra punkti 5 alapunktist 3:

- 3.1. Jätta riigi maareservina riigi omandisse Harju maakonnas Tallinnas Lasnamäe linnaosas asuv Ümera tn 58c katastriüksus 78401:101:5395 pindalaga 1095 m², sihtotstarbega üldkasutatav maa.
- 3.2. Maade võõrandamise ja kasutusse andmise bürool korraldada katastriüksuse arvele võtmine riigi kinnisvararegistris ja maa riigi omandisse jätmise teate avaldamine Ametlikes Teadaannetes.
- 3.3. Teha korraldus teatavaks Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumile, Tallinna Linnavalitsusele ning Ümera tn 58a kinnisasja omanikule.

4. VAIDLUSTAMISVIIDE

Korralduse peale on võimalik esitada vaie Maa- ja Ruumiametile haldusmenetluse seaduses sätestatud tähtjal, tingimustel ja korras või kaebus halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tähtjal, tingimustel ja korras.

(allkirjastatud digitaalselt)

Kati Tamtik
peadirektor