

**Vabariigi Valitsuse määruse
„Riigi omandis oleva kinnisasja riigi maareservi arvamise, seal säilitamise ning sealt välja
arvamise alused ja kord“
eelnou seletuskiri**

1. Sissejuhatus

Vabariigi Valitsuse määruse „Riigi omandis oleva kinnisasja riigi maareservi arvamise, seal säilitamise ning sealt välja arvamise alused ja kord“ (edaspidi *määrus*) eesmärk on kehtestada riigi maareservi (edaspidi *maareserv*) analüüsiks vajalik õiguslik raamistik, mis võimaldab hoida ajakohast ülevaadet riigi omandis olevate maade kasutusvõimalustest ja väärtusest ning toetab riigimaa võõrandamise, kasutusse andmise ja vahetamise menetlusi ning riigieelarves tulude ja kulude prognoosimist. Kuigi maareservi säilitamise ja kasutamise põhimõtted kiitis Vabariigi Valitsus heaks 2017. aasta kabinetinõupidamisel, on riigimaade suhtes otsuste tegemisel tõlgendatud maareservi sisu ning maade säilitamise ja kasutamise eesmärgid erinevalt. Eelnõu on seotud Vabariigi Valitsuse tööplaaniga, mille üheks ülesandeks on kehtestada maareservi määrus riigivaraseaduse alusel.

Selleks, et riigile kuuluva maareservi valitsemine toimiks ühtsete põhimõtete alusel, on vaja sätestada õigusaktiga kriteeriumid maareservi analüüsimiseks, maa maareservi arvamiseks ja maareservis säilitamiseks. Nimetatud eesmärgil jõustus 01.04.2023 riigivaraseaduse (edaspidi *RVS*) ja teiste seaduste muutmise seadus, millega muu hulgas täiendati RVS-i § 10 lõikega 8 ja anti Vabariigi Valitsusele volitus riigi maareservi säilitamise põhimõtete ja maa maareservi arvamise korra kehtestamiseks. RVS-i § 10 lõikes 8 sätestati ka üldine riigi maareservi põhimõte, mille kohaselt säilitatakse riigi maareservina maad, millel on riigivõimu teostamise, riigi või kohaliku omavalitsuse avalike eesmärkide täitmise või tulu saamise potentsiaal. Kuigi laiemas tähenduses on kogu riigile kuuluv maaportfell maareserv, siis antud määruse tähenduses käsitletakse riigi maareservina RVS § 10 lõike 1 punktis 4 toodud valitsemise eesmärki.

RVS-i muudatuste ajend oli muu hulgas kohaliku omavalitsuse üksuse (edaspidi *KOV*) ja riigi vaheliste maatoimingute selgemaks, lihtsamaks ja kiiremaks muutmine. Eesti tulevikulahendused peavad olema piirkonna erisustest lähtuvad ja inimeste ning ettevõtete huve ja vajadusi arvestavad. Kohalikku arengut ei saa edendada maaga seotud küsimusi lahendamata, kuna maa kui piiratud ressurss on väga tähtis omavalitsuses üldise heaolu ja sotsiaalse sidususe suurendamise, teenuste parandamise, majanduse arengu ning loodus- ja kultuuriväärtuste säilimise saavutamiseks. RVS küll võimaldab KOVidele maad võõrandada, kuid selle rakendamisel on seni kitsaskohaks muu hulgas osutunud asjaolu, et riigi maareservi kasutamise eesmärgid ei ole üheselt ja selgelt reguleeritud. Riigi maareservis säilitamisele kuuluvate maade puhul on seni arvestatud pigem riigi ülesannetega ning vähem on arvestatud KOVide arenguvajadust või ülesandeid. Samas on ka riigi maavajadust selgitatud rohkem üksikute projektide (nt Rail Baltica ehitamine, piiririba laiendamine jne) põhjal, jättes riigi pikaajalise maavajaduse tagaplaanile. Seega määruse tasandil selgete riigi maareservi säilitamise põhimõtete kehtestamine aitab tagada nii riigile kui ka KOVidele avalike ülesannete täitmiseks vajaliku maa.

Riigimaade ühtsetel alustel analüüsimine aitab kaasa riigi maareservi sihitud ja heaperemehelikule kasutamisele, toetades säästlikku ruumikasutust ja avaliku huvi elluviimist. Eelnõu koostamise hetkel on probleemiks menetlusvead ja asutuste erinev praktika. Asutuste praktika tohib olla erinev

üksnes õigusaktide rakendamise kaalutusõiguse ulatuses, kuid aeg-ajalt ilmneb riigivaraõiguse rakendajatel vigu, mis tulenevad seaduse ebaõigest tõlgendamisest, vähesest riigivaraõiguse või õigusaktide üld- ja erinormi koosmõju tundmisest, teiste riigivara valitsejate ja volitatud asutuste riigivaraga toimingute praktika mittetundmisest. Lisaks toimingute õiguspärasuse ja kvaliteedi tõstmisele on praktika ühtlustamine vajalik selleks, et kodanikele, KOVdele ja teistele riigivara toimingute osapooltele oleks riigivara toimingud selgelt arusaadavad, läbipaistvad ja ühetaolised. Ka õiguskantsler on märkinud, et ühtne halduspraktika on vajalik nii isikute võrdse kohtlemise kui ka õigusselguse tagamiseks (põhiseaduse §-d 12 ja 13).

Maareservina säilitatakse kohalike omavalitsuse territooriumil maad, mida on perspektiivselt vajalik riigile arendusmaana või riigi avalikes huvides. Riigil on arenguvajadusteks vajalik hoida maareservi igas maakonnas, sh eeskätt tiheasustuses. Maareserviga tagatakse ühtlasi, et üldjuhul maad ei võõrandata.

Üks lahendamist vajav kitsaskoht on riigi maareservi jäetud maade kasutusvõimaluste sisu vastavus RVSi § 10 lõike 1 alusel määratud riigivara valitsemise eesmärgile. Näiteks on maareformi käigus jäetud maid riigi omandisse reservina säilitamise eesmärgiga, kuid selle tegelik sisu ei ole RVSi mõttes maareserv, vaid tegemist on maaga, mille omadused, kasutusvõimalused, säilitamise vajadus ja eesmärk on veel välja selgitamata. Seega puudub selge ülevaade, kas reservina säilitamiseks määratud eesmärgiga kinnisasju on maa omadustest lähtudes vaja riigi maareservis hoida või mitte.

Määrusega nähakse ette ka kohustus korrata vähemalt iga viie aasta tagant nende maareservi arvatud kinnisasjade analüüsi, mille säilitamise vajadus või selle tähtaeg võib ajas muutuda. Sellega tagatakse riigile ja avalikkusele ajakohane ülevaade riigi omandis olevatest kinnisasjadest ning riigi eesmärkidest konkreetse kinnisasja puhul. Analüüsi tulemusena saab iga kinnisasi muu hulgas hinnangu, kas tegemist on riigile vajaliku, mittevajaliku või potentsiaalselt vajaliku kinnisasjaga ning kui kaua ja millisel eesmärgil on kinnisasja vaja säilitada.

Lisaks õiguslikule raamistikule onloomisel ka riigimaade analüüsi tegemist ning avalikkusele info jagamist toetavad infotehnoloogilised lahendused. Praegu teeb iga asutus kinnisasjade analüüsi omaette ja sageli käsitööna piiratud vahenditega: vajalikku infot kogutakse käsitsi erinevatest registritest, analüüsitakse exceli tabelis ning analüüs võtab palju aega ja ressursse. Probleemiks on, et hetkel puudub ühtne süsteem, mis kogu vajaliku info automaatselt kokku tooks. Selle lahendamiseks on vaja IT-lahendust, mis teeks registripäringud ja analüüsi automaatselt, vähendaks käsitööd, aitaks kokku hoida ressursse ning vähendaks bürokraatiat.

Analüüsi tegemiseks on loomisel maaregistri osaks oleva riigi kinnisvara ruumiandmete andmebaasi (edaspidi *KATRI*) juurde asjakohane menetluskeskkond. Analüüsi tulemuste avalikkusele kuvamiseks tuleb täiendada ka riigi kinnisvararegistrit (edaspidi *RKVR*), lisades sinna võimalused märkida igale varaobjektile lisaks valitsemise eesmärgile lisateavet ja selgitusi varaobjekti valitsemise ja kasutamise võimaluste kohta.

Eelnõu ja seletuskirja on koostanud Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi maa- ja ruumipoliitika osakonna maapoliitika valdkonnajuht Vello Kima (vello.kima@mkm.ee, 5787 0569), nõunik Tea Faber (tea.faber@mkm.ee), nõunik Eike Pärnamägi (eike.parnamagi@mkm.ee), nõunik Antti Pääsukene (antti.paasukene@mkm.ee) koostöös Rahandusministeeriumi riigihalduse osakonna juristi Helje Päivil (helje.paivil@fin.ee), peaspetsialisti Katrin Solvaku (katrin.Solvak@fin.ee) ning Maa- ja Ruumiameti teenistujate Kaire Bambergi (kaire.bamberg@maaruum.ee), Kadri Vainomäe (töösuhe peatatud) ja Tiina Vooroga (tiina.vooro@maaruum.ee).

Õigusekspertiisi tegi Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi õigusnõunik Käddi Tammiku (töösuhe lõppenud). Eelnõu ja seletuskirja toimetas keeleliselt Justits- ja Digiministeeriumi õigusloome korralduse talituse toimetaja Aili Sandre (aili.sandre@justdigi.ee).

Eelnõu koostamise käigus on konsulteeritud suurimate riigivara volitatud asutustega: Riigimetsa Majandamise Keskus, Maa- ja Ruumiamet ning Transpordiamet.

2. Eelnõu sisu ja võrdlev analüüs

Paragrahv 1 sätestab riigi maareservi koosseisu. Maareservi on arvatud kinnisasjad, mille kohta on juba teada, et neid on vaja riigi omandis hoida, kuid neile ei ole veel määratud RVS § 10 lõike 1 punktides 1–3 valitsemise eesmärki. Samuti kinnisasjad, mille hoidmise vajadus on veel välja selgitamisel ning lisaks kinnisasjad, mis ei ole otseselt vajalikud riigi omandis säilitamiseks, kuid jäävad maareservi koosseisu kuni saabub asjakohane aeg nende väljaarvamiseks. Paragrahv 1 lõike 1 kohaselt jagunevad maareservi kuuluvad kinnisasjad kolmeks: vajalik maareserv, mittevajalik maareserv ja määramata maareserv.

Paragrahvi 1 lõikes 2 sätestatakse vajalik maareserv ehk loetelu milliste omadustega kinnisasju tuleb maareservis säilitada ja mis võivad osutuda tulevikus vajalikuks riigivõimu teostamiseks; riigi, kohaliku omavalitsuse või teiste isikute avalike eesmärkide täitmiseks.

Vabariigi Valitsuse memorandumis¹ toodi välja, et riigimaa reservina säilitamine on vajalik, et riigil oleks võimalik täita kohustusi, mis on sätestatud riigivaraseaduses, looduskaitseaduses, metsaseaduses, maapõuaseaduses, üleriigilises planeeringus, maakonnaplaneeringutes, üldplaneeringutes ja detailplaneeringutes ning valdkondlikes riiklikes arengukavades jt õigusaktides või strateegilistes dokumentides. Memorandumis sätestati ka põhimõtted, milliste omadustega kinnisasjad tuleb reservis säilitada. Samad põhimõtted sätestatakse eelnõukohases määruses.

Riigimaade ühtsetel alustel analüüsimine aitab kaasa maareservi heaperemehelikule kasutamisele. Analüüsida tuleb kõigepealt kinnisasja maareservis säilitamise vajadust. Selleks tuleb välja selgitada, kas kinnisasjal on mõni säilitamist tingiv omadus.

Määruse § 1 lõikes 2 sätestatakse, milliste omadustega kinnisasjad tuleb säilitada reservina riigi omandis. Allpool loetletud omadustega kinnisasjad ei pruugi alati olla riigi omandis ja kõiki selliste omadustega kinnisasju ei ole ilmtingimata vaja riigile omandada. Kui aga selline kinnisasi kuulub riigile, siis kuulub see maareservis säilitamisele.

Ühe kinnisasja säilitamiseks võib olla üks või mitu järgnevas loetelus nimetatud omadust, mis fikseeritakse analüüsi tulemusena ja märgitakse ka RKVRi. Maareservi arvatakse ja reservis säilitatakse alljärgnevad riigi omandis olevad kinnisasjad.

Paragrahvi 1 lõike 2 punkt 1 nimetab loodusväärtusega kinnisasja, millel looduskaitse eesmärgil on majandustegevus piiratud või mis paikneb projekteeritaval kaitsealal või on vajalik kaitseala laiendamiseks või soo või raba säilitamiseks või taastamiseks. Näiteks tuleb säilitada kinnisasjad, millel kehtiv kaitsekord (nt kaitseala piiranguvöönd, kaitsealuste liikide elu- ja toitumispaigad jne) ei võimalda kinnisasja eraomandisse võõrandada, aga võimaldab seda anda riigivarana teatud tingimustel kasutusse. Näitena võib tuua poollooduslike koosluste esinemisalad, rohunepi elupaigad ja suur-konnakotka toitumisalad, mida ei tohi muuta põllumaaks, vaid peab säilitama püsirohumaana

¹ Riigimaa reservina säilitamise ja tsiviilkäibesse suunamise põhimõtted kiideti heaks Vabariigi Valitsuse 26.01.2017 kabinetinõupidamisel. Arvutivõrgus kättesaadav: <https://maaamet.ee/uudised/riigimaa-reservina-sailitamise-pohimotted>.

ja hooldama kindlatel tingimustel. Vältida tuleb ka sellise kaitstavat loodusobjekti sisaldava kinnisasja eraomandisse võõrandamist, mis kuulub looduskaitseaduse § 20 alusel riigile omandamisele. Samuti maa-alad, mille looduse kaitsmise vajadus on alles välja selgitamisel, näiteks projekteeritavad looduskaitsealad.

Paragrahvi 1 lõike 2 punkt 2 nimetab avalikuks kasutamiseks vajaliku kinnisasja. Näiteks veeseaduse § 23 mõttes avalike veekogude ja § 24 alusel avalikult kasutatavaks määratud veekogude kaldaalad ning muude veekogude puhul kaldaalad. Kaldaalad tuleb säilitada rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilimiseks, inimtegevusega põhjustatud kahjuliku mõju piiramiseks, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamiseks ning rannal ja kaldal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamiseks. Juhul, kui kaldaalal asuv kinnisasi on munitsipaal- või eraomandis, siis ei kuulu see automaatselt riigi poolt omandamisele.

Paragrahvi 1 lõike 2 punkt 3 nimetab kinnisasja, mis metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses on metsamaa, millel on riigile oluline majanduslik väärtus või suur avalik huvi või mis on vajalik asendusmetsastamiseks või ökoloogilise mitmekesisuse säilitamiseks. Näiteks on metsaseaduse järgi riigil kohustus säilitada kindel kogus metsamaad enda omandis. Selline riigimets on valdavalt Riigimetsa Majandamise Keskuse (edaspidi *RMK*) haldamisel ja selle majandamisest teenitakse riigile majandustulu. Lisaks on riigil otstarbekas säilitada reservis metsamaad ja osaliselt metsastunud maid, mis on potentsiaalselt vajalikud rekreatsioonialadeks või metsa raadamise kompenseerimiseks ehk asendusmetsastamiseks. Samuti on mõistlik hoida reservis maad, mis on oluline ökoloogilise mitmekesisuse säilitamiseks, eriti juhul, kui selline maa võib sattuda arenduse ja ehitamise surve alla (nt linnade jm tiheasustusalade ümbruses asuvad rohealad). Säilitada on vaja ka tiheasustuse ümber asuvat metsa, mis on sageli suure avaliku huviga, sest seal käiakse puhkamas, marjul, seenel, matkamas või sportimas, või mis kaitseb asulaid mürareostuse või ebasoodsate ilmastikumõjude eest.

Paragrahvi 1 lõike 2 punkt 4 nimetab kinnisasja, mille põllumajandusliku tegevuse jätkumine on riigile oluline. Toidujulgeoleku tagamiseks on riigil otstarbekas säilitada ja kasutuses hoida põllumajanduslikuks tegevuseks sobivat maad, sealhulgas nii haritavat maad, looduslikku rohumaad kui ka karjatamiseks sobivat erineva loodusliku seisundiga maad. Põllumajandusliku tegevuse jätkumise tagamiseks tuleb vältida sellise maa võõrandamist ja eelistada maa rendile andmist. Sellega saab riik kontrollida, et põllumajandusmaa ei satuks kasutusse muul eesmärgil, ei võsastuks ja oleks sihipärase kasutuses.

Paragrahvi 1 lõike 2 punkt 5 nimetab maavaraga kinnisasja, mis on kaevandamiseks kasutusse antud või mis võib olla vajaliktulevikus maavara kaevandamiseks. Maapõueseaduse järgi riigile kuuluvate maavaradega kinnisasjad hoitakse riigi omandis, et vajaduse korral oleks võimalik maavara kaevandada. Samal põhjusel tuleb säilitada kinnisasju, millel on maavaravaru, mille maavara varu on uuritud ja kaevandamise perspektiiv on juba teada, aga ka maavaraga kinnisasju, millel maavara varu on uurimata ja mille kaevandamise perspektiiv ei ole veel täpselt välja selgitatud. Mõne maavara (nt savi, põlevkivi, fosforiit, samuti maavara prognoosvarud) korral tuleb maa säilitamise vajadus välja selgitada koostöös Kliimaministeeriumiga või asjaomase valdkonna eest vastutava asutusega.

Paragrahvi 1 lõike 2 punkt 6 nimetab kinnisasja, mis võib olla riigile vajalik mõne olulise tegevuse või arenduse elluviimiseks, sealhulgas riigikaitseliku objekti või taristu rajamiseks ja teenindamiseks vajalik maa või maa, mida on võimalik kasutada eraõiguslikelt isikutelt riigi vajadusteks võõrandatava maa kompenseerimiseks. Näiteks üleriigilises, eri- või maakonnaplaneeringus määratakse kindlaks maa-alad, kuhu on riigil pikas perspektiivis kavas rajada üleriigilise tähtsusega objekte, nagu maanteed, raudteed, sadamad, lennuväljad, riigikaitselikud objektid jne. Samuti selliste objektide laiendamiseks ning teenindamiseks vajalik maa ning nende lähiümbruses paiknev arengu tagamiseks vajalik maa. Seejuures on ette tulnud ka olukordi, kus riigil on vaja eraisikutelt maad

omandada raudtee või riigimaantee rajamiseks, riigikaitseliste eesmärkide täitmiseks jne. Vahetusmaa on vajalik juhul, kui eramaa omanik ei ole nõus maad riigile müüma, vaid soovib maad vastu saada.

Paragrahvi 1 lõike 2 punkt 7 nimetab kinnisasja, mis võib olla vajalik kohalikule omavalitsusele või muule isikule haldusülesande täitmiseks või sellise tegevuse elluviimiseks, mille vastu esineb avalik huvi. Näiteks haridus- või teadusasutuste, hoolekande ja tervishoiuasutuste, riigimajade ja sotsiaalmajade rajamiseks potentsiaalselt vajalikud maad. Samuti maa, mis sobib kliimakindluse ja turvalise elukeskkonna loomiseks, näiteks pargid, haljasalad, tervisespordi harrastamiseks või kogukonna ühistegevuseks vajalikud alad, sealhulgas mänguväljakud, kettagolfi alad, koerte jalutusalad, lauluväljakud, külaplatsid ning kogukondlikud aiamaad. Avalik huvi võib tuleneda ka rohepoliitika eksperdirühma raportis² kirjeldatud keskkonnakoormuse kasvamise vältimise ja teistest maapoliitikaga seotud eesmärkidest. Sellised maad hoitakse riigi maareservis kuni täpsema kasutusvõimaluse selgumiseni näiteks planeerimismenetluses. Seejärel saab riik kaaluda maa kohalikule omavalitsusele või muule isikule võõrandamist või kasutamiseks andmist.

Paragrahvi 1 lõike 2 punkt 8 nimetab kinnisasja, mida võib saada kasutada tootmiseks. Maareservis säilitatakse potentsiaalselt tootmiseks sobivad maad, näiteks on levinud riigimaade kasutusse andmine tuule- ja päikeseenergia või muul viisil tootmistegevuseks ja piirkondlikuks ettevõtluse edendamiseks. Konkreetse kasutusvõimaluse ja -ulatuse selgumisel kaalutakse maa kasutamiseks andmist või võõrandamist tootmise eesmärgil.

Paragrahvi 1 lõike 2 punkt 9 nimetab kinnisasja, millelt riik saab pikaajalist tulu teenida. Vajaliku maareservi hulka võivad kuuluda ka kinnisasjad, mille valitsemise põhiline eesmärk on reservina säilitamine, aga millelt on riigil võimalik teenida püsivalt tulu ja seda parimal võimalikul viisil väärindades. Näiteks on mõistlik säilitada maad, millelt pikaajaline tulu teenimine on riigile kasulikumi kui ühekordse müügitulu saamine. Samuti tuleb säilitada maareformi käigus kasutusvaldusesse antud või hoonestusõigusega koormatud maa riigi omandis, kuna kasutusvaldajal ja hoonestajal on seadusest tulenev õigus taotleda maa omandamist. Kasutusvalduse puhul maareformi seaduse § 34¹ lõike 3 ja maareformi käigus kasutusvaldusesse antud maa omandamise seaduse § 3 lõike 1 alusel ning hoonestaja puhul RVS § 105¹ lõike 1 alusel, maa omandatakse maareformi seaduse §-s 35¹ sätestatud tingimustel ja korras. Taotluse lahendamise käigus analüüsitakse muu hulgas, kas kinnisasi võib olla riigile või kohalikule omavalitsusele vajalik tema ülesannete täitmiseks või muul avalikul eesmärgil. Avaliku huvi korral kinnisasja kasutusvaldajale või hoonestajale ei võõrandata, vaid jäetakse reservi. Põhjendatud avaliku huvi korral kaalutakse kinnisasja võõrandamise võimalikkust senisele maa kasutajale. Kasutusvaldusesse antud maa omandamise seaduse § 3 lõike 1 kohaselt: Omandada võib maareformi seaduse alusel kasutusvaldusesse antud maad, mis ei ole vajalik riigivõimu teostamiseks, kohalikule omavalitsusele tema ülesannete täitmiseks või muul avalikul eesmärgil.

Paragrahvi 1 lõike 2 punkt 10 nimetab arenduspotentsiaaliga kinnisasja kuni selle konkreetse kasutusvõimaluse selgumiseni. Näiteks ala, mis on üldplaneeringu järgi elamuarenduse potentsiaaliga, aga mida kasutatakse maatulundusmaana või muul viisil, on mõistlik säilitada kuni detailplaneeringuga nähakse ette konkreetne maakasutusviis.

Paragrahvi 1 lõike 2 punkt 11 nimetab muu kinnisasja, mille reservis säilitamine on riigivara valitseja hinnangul vajalik. Riigivara valitsejal võib olla vajadus säilitada ka kinnisasja, millel puuduvad eelmistes punktides kirjeldatud omadused, aga mis võib osutuda edaspidi riigile siiski ühel riigivaraseaduse § 10 lõike 1 punktides 1–3 sätestatud eesmärgil vajalikuks.

² Vabariigi Valitsusele 07.04.2022 esitatud rohepoliitika juhtkomisjoni juurde loodud eksperdirühma raport. Arvutivõrgus kättesaadav: <https://www.valitsus.ee/media/4870/download>.

Kui vähemalt üks kinnisasja omadustest tingib vajaduse hoida kinnisasja riigi omandis, loetakse kinnisasi reservina säilitatavaks.

Paragrahvi 1 lõikes 3 sätestatakse, milliste omadustega kinnisasju säilitatakse maareservis mittevajaliku maareservina. Kui kinnisasi ei ole riigile vajalik, aga seda ei ole ka võimalik või otstarbekas kasutusse anda, siis kuulub see potentsiaalselt võõrandamisele. Samuti kinnisasjad, mida on otstarbekam müüa tulevikus, kuna kinnisasja väärtus võib tulevikus kasvada. Need kinnisasjad on maareservis kuni võõrandamisele suunamiseni ehk kuni riigivara valitseja või tema volitatud asutus teeb vastava otsuse.

Paragrahvi 1 lõikes 4 kohaselt koosneb määramata maareserv kinnisasjadest, mille riigi omandis säilitamise vajadust ei ole veel analüüsitud. Kuni kinnisasja reservina säilitamise vajadus ja valitsemise eesmärk ei ole välja selgitatud, loetakse kinnisasi maareservi kuuluvaks. Seega määratakse maale RVS-i § 10 lõike 1 punkti 4 kohane valitsemise eesmärk. Määramata maareservi kuuluvaks loetakse näiteks maareformi käigus riigi omandisse jäetud kinnisasi, mille säilitamise vajadust, hooldamise kulu ja kasutusvõimalusi ei ole veel analüüsitud. Samuti kui riigivara valitseja leiab, et kinnisasi ei ole enam RVS § 10 lõike 1 punktides 1–3 sätestatud eesmärgil vajalik. Sellisel juhul tuleb analüüsi tulemuse selgumiseni kinnisasi määratleda määramata maareservina. Näiteks on riigikaitse objekti asukoht muutunud või muudetakse maanteetee asukohta jms. Sel juhul tuleb analüüsida, kas ja millisel eesmärgil on vaja kinnisasja säilitada ja analüüsi tulemuse põhjal määrata uus eesmärk.

Vajaliku, mittevajaliku või analüüsimata maareservi hulka kuuluva kinnisasja valitsemise eesmärk on RKVR-is määratud reservina säilitamine. Vajaliku kinnisasja puhul lisatakse RKVR-is valitsemise eesmärgi juurde see omadus, mille alusel kinnisasi vajalikuks määrati (paragrahvi 1 lõike 2 punktid 1-11), mittevajaliku kinnisasja puhul märgitakse valitsemise eesmärgi juurde märgi „mittevajalik“ ning analüüsimata kinnisasja puhul „määramata“.

Paragrahvis 2 sätestatakse kinnisasjade analüüsimise kohustus.

Paragrahvi 2 lõike 1 kohaselt on analüüsi tegemise kohustus riigivara valitsejal. Riigivara valitseja võib analüüsi tegemise RVS § 8 lõikele 7¹ tuginevalt edasi volitada ja sel juhul tehakse analüüs riigivara valitseja ja volitatud asutuse vahel kokku lepitud töökorralduse kohaselt. Üldjuhul on vara antud riigivara valitseja volitatud asutuse valdusesse, mistõttu viib läbi toiminguid vastav asutus. Analüüsida tuleb kinnisasju, mille riigivara valitsemise eesmärgiks on määratud reservina säilitamine või mis ei ole enam riigivara valitsejale ega volitatud asutusele vajalikud RVS § 10 lõike 1 punktides 1–3 sätestatud eesmärkidel.

Riigimaade suhtes otsuste tegemisel on tõlgendatud maareservi sisu ning maade säilitamise ja kasutamise eesmärgi erinevalt. Selleks, et riigile kuuluva maareservi valitsemine toimuks ühtsete põhimõtete alusel, on vajalik sätestada ühtsed kriteeriumid riigi maareservi analüüsimiseks, maa maareservi arvamiseks ja maareservis säilitamiseks. Selleks, et teada kui palju riigivara on vaja säilitada riigi maareservis tuleb iga riigi omandis oleva kinnisasja osas läbi viia analüüs. Analüüsi on võimalik teha KATRI menetluskeskkonnas. Analüüsi tulemusena saab iga kinnisasi muuhulgas hinnangu, kas tegemist on riigile vajaliku, mittevajaliku või perspektiivselt vajaliku kinnisasjaga ning kui kaua on kinnisasja vaja säilitada. Andmete ajakohasena hoidmiseks on vaja maareservis olevate kinnisasjade analüüsi korrata vähemalt iga viie aasta tagant sama paragrahvi lõike 8 kohaselt. Reservi arvatud kinnisasjade perioodiline analüüsimine on vajalik, et riigi omandis olevate kinnisasjade valitsemise eesmärk oleks ajakohane ning riigil ja avalikkusel oleks ülevaade, millisel põhjusel või eesmärgil igat kinnisasja riigi omandis hoitakse. See tagab riigile ja avalikkusele ajakohase ülevaate riigi omandis olevatest kinnisasjadest ning riigi eesmärkidest konkreetsete kinnisasjade osas.

Kui analüüs tehakse KATRI menetluskeskkonnas, siis analüüsi tulemusel valmib kinnisasja kohta koondhinnang, mis kantakse automaatselt RKVRi. Analüüsi tulemuste avalikkusele kuvamiseks tuleb RKVRi täiendada, lisades sinna võimalused märkida igale varaobjektile lisaks valitsemise eesmärgile ka täiendavat informatsiooni ja selgitusi varaobjekti valitsemise ja kasutamise eesmärkide kohta.

Paragrahvi 2 lõige 2 sätestab võimaluse, et Maa- ja Ruumiametit mittevalitsev riigivara valitseja võib Maa- ja Ruumiametiga kokku leppida, et tema valitsemisel oleva vara analüüsi teeb Maa- ja Ruumiamet, kes haldab analüüsiks vajalikku menetlusmoodulit ning ruumi- ja muid vajalikke andmeid ning tal on ka pikaajaline kogemus maareservi analüüsimisel. Näiteks RMK Kliimaministeeriumi kaudu soovib tellida analüüsi tegemise Maa- ja Ruumiametilt enda volitatud valitsemisel oleva riigivara osas. Sätte eesmärk on erinevalt halduskoostöö seaduses ette nähtud ametiabi regulatsioonist võimaldada haldusorganite püsivat koostööd. Analüüsi tegemiseks lepib riigivara valitseja Maa- ja Ruumiametiga kokku analüüsi tegemise tähtaja, töökorralduse ja kuidas kaetakse analüüsi tegemisega seotud kulud. Kokkulepe on vajalik, et Maa- ja Ruumiamet saaks planeerida analüüsiks vajalikku aja- ja tööjõuressurssi. Samuti võib kokkulepe sisaldada volitust, kas ja millised toimingud ja otsused võib Maa- ja Ruumiamet teha riigivara valitseja või volitatud asutuse eest menetluskeskkonnas ja RKVRis.

Paragrahvi 2 lõikes 3 sätestatakse, kuidas kajastatakse analüüsi tulemusi RKVRis. Analüüsi tulemusel valmib KATRI kinnisasja kohta koondhinnang, mis kantakse automaatselt RKVRi. Selleks mõeldud funktsiooni tuleb veel edasi arendada. Säilitatava kinnisasja puhul määratakse säilitamise tähtaeg. Kui kinnisasjal on mitu §-s 1 lõike 2 punktides 1-11 toodud omadust, siis säilitamise tähtaeg määratakse selle omaduse järgi, mis iseloomustab antud kinnisasja kõige suuremas ulatuses.

Analüüsiga selgitatakse välja ja märgitakse RKVRi:

1) Säilitamise vajadus **tähtajatu**, kui kinnisasja omadused tingivad püsiva vajaduse maad riigi omandis säilitada. Tähtajatult säilitatavad on näiteks majandatavad riigimetsad, samuti põllumaad, mida on vaja hoida riigi omandis ja põllumajanduslikus kasutuses toidujulgeoleku tagamiseks või elurikkuse suurendamiseks. Selline märke tuleb teha ka näiteks loodusväärtustega kinnisasjadele ning looduse taastamiseks ja elurikkuse suurendamiseks olulistele maadele, mida ei saa eraomandisse võõrandada ning mida on otstarbekas reservina säilitada. Samuti maavaraga kinnisasjadele, millel on välja selgitatud maavaravaru olemasolu, aga mille kaevandmiseks ei ole veel luba antud ega maakasutuse lepingut sõlmitud.

2) Säilitamise vajadus **tähtajaline**, kui kinnisasja riigi omandis säilitamise vajadus on ajaliselt kindlaks määratav. Kui kinnisasi võib osutada vajalikuks näiteks mingi projekti (nt Rail Balticu trassi ehitus) elluviimiseks, märgitakse säilitamise vajaduse juurde säilitamise tähtaeg ja vajaduse korral ka selgitus, et säilitatakse kuni konkreetse projekti elluviimiseni. Samuti võib tähtaeg olla seotud mõne planeeringu või arengukava kehtestamisega, millest selgub kinnisasja konkreetne kasutusvõimalus. Samuti on riigi vajaduste katmise potentsiaaliga pikaajaliselt, aga kindla tähtajaga kasutusse antud maa, näiteks hoonestusõiguse, kasutusvalduse või maavara kaevandamise rendilepinguga koormatud kinnisasi, kuna seda saab eraomandisse võõrandada vaid juhul, kui see ei ole avalikes huvides vajalik. Kuni kasutusleping kehtib, on sellise maa reservis säilitamise vajadus määratud kindla tähtajaga.

3) Säilitamise vajadus **perspektiivne**, kui kinnisasi võib tulevikus osutada riigile, kohalikule omavalitsusele või muul avalikul eesmärgil vajalikuks, kuid säilitamise tähtaega ei ole analüüsi tegemise ajal võimalik määrata. Perspektiivselt vajalikud on alad, kus on kaalumisel looduskaitseliste kasutuspüüangute kehtestamine või millel esineb maavara, aga kaevandamise võimalused ei ole veel välja selgitatud. Perspektiivse säilitamise vajadusega on ka asendusmetsastamiseks sobivad alad, kuna juhul, kui sellele maale istutatakse raadamise kompenseerimiseks mets, võib sellest maast saada

majandatav riigimets. Samuti võivad olla säilitamise potentsiaaliga veekogud ja kalda-alad, pargid ja haljasalad ning teed ja tänavad, millele on kavandatud avalik kasutus ja mis on otstarbekas edaspidi anda näiteks kohaliku omavalitsuse omandisse. Säilitamise perspektiiviga on ka maad, mida võib tulevikus olla vaja riigi olulise tegevuse või arenduse elluviimiseks (riigikaitse, siseturvalisus, taristu, energia tootmine jne).

Kui analüüsi käigus tekib küsimus, kas kinnisasja säilitamise vajadus on tähtajatu või perspektiivne, tuleb lähtuda põhimõttest, et säilitamise vajadus on tähtajatu siis, kui kõiki kinnisasja omadusi arvestades on selge, et kinnisasja on püsivalt vaja hoida riigi omandis ja seda ei ole mõistlik eraomandisse võõrandada. Näiteks on tähtajatu reservina säilitamise vajadusega selline loodusväärtusega kinnisasi, mille kaitsekord on kehtestatud ja kaitse eesmärgi järgi on vaja hoida maad riigi omandis. Kui aga kinnisasja võib eeldatavalt olla vajalik säilitada, aga säilitamise vajadust tingiv asjaolu ei ole veel lõplikult selge, siis on otstarbekas märkida, et säilitamise vajadus on perspektiivne. Näiteks kui kinnisasi asub maavara perspektiivalal, kuid maavara varu ei ole veel arvele võetud, siis on tegemist perspektiivse säilitamise vajadusega. Samuti juhul, kui kinnisasjal paikneb loodusväärtusi, aga kaitseala moodustamist ei ole veel alustatud ja säilitamise vajaduse tähtaeg pole veel teada.

4) **Mittevajalik** märgitakse juhul, kui kinnisasja omadused ei tingi vajadust säilitada maad riigi omandis. Need kinnisasjad moodustavad võõrandatava maareservi, mida riigil on võimalik müüki suunata. Enne võõrandamise otsustamist tuleb teha määruse § 2 lõike 5 kohaselt analüüs, mille tulemusest sõltub, kas kinnisasi on otstarbekas võõrandada kohe või tulevikus. Riigile mittevajalik kinnisasi on maareservis kuni võõrandamiseni ning sellele määratakse alaeesmärk *mittevajalik maareserv*.

Paragrahvi 2 lõikes 4 sätestatakse, milliseid omadusi ja asjaolusid tuleb lisaks sama paragrahvi lõikes 3 sätestatule analüüsida kinnisasja puhul, mille eelneval analüüsimisel selgus, et kinnisasi on mittevajalik. Kui eelnevast analüüsist selgus, et ei esine põhjusi, mis tingiks otseselt vajaduse hoida kinnisasja riigi omandis, siis tuleb analüüsida ka, milline on kinnisasja parim kasutus. Selleks tuleb vaadata planeeringuid, kinnisasja asukohta ja seisundit. Kui analüüsi tegemise ajal kinnisasjal kehtiv sihtotstarve või planeeringutes näidatud kasutuse juhtotstarve võimaldab kinnisasja kasutada viisil, mis ei ole majanduslikult otstarbekas, aga näiteks kinnisasi asub piirkonnas, millele on juba algatatud uus planeering või muu maakasutust määrav toiming, siis võib kinnisasja väärtus tulevikus oluliselt kasvada. Sellisel juhul kaalutakse kinnisasja väärtuse kasvu tulevikus ja kinnisasja reservis säilitamise kulu ning antakse hinnang, kas ja millal on kinnisasi otstarbekas võõrandada või anda kasutamiseks. Näiteks võib analüüsi tulemusel selguda, et mittevajalikuks osutunud kinnisasja on mõistlik müüki suunata alles paari aasta pärast, siis lisatakse analüüsi moodulisse müügiperspektiivi selgitus ja võimalusel suunatakse seniks kinnisasi tasu eest kasutusse. Kui selgub, et kinnisasi on otstarbekas võõrandada tulevikus, kuulub kinnisasi mittevajaliku maareservi hulka ja määratletakse § 1 lõike 2 kohaselt kinnisasjana, mis on otstarbekas võõrandada tulevikus ja kinnisasja kasutusvõimaluseks märgitakse määruse § 2 lõike 6 punkti 4 järgi *potentsiaalne müük*.

Antud juhul ei ole tegemist RVS § 96 alusel sätestatud kinnisasja vajalikkuse väljaselgitamise menetlusega. RVS nimetatud menetlus seisneb üksnes huvi tuvastamises – registris algatatakse menetlus ja saadetakse huvi tuvastamise teade, et selgitada, kas teised vara valitsejad võivad kinnisasjast huvitatud olla. Selle menetluse raames täiendavat analüüsi ei tehta, sest põhjalikum hinnang kinnisasja vajalikkusele tehakse juba eelnevalt. Seega on tegemist kahe erineva menetlusega: esimeses tehakse sisuline ja põhjalik analüüs kinnisasja vajalikkuse kohta, teises aga piirdutakse vaid huvitatud isikute väljaselgitamisega.

Paragrahvi 2 lõige 5 sätestab, et lisaks valitsemise eesmärgile kajastatakse RKVR-s ka kinnisasja kasutuseesmärki, mis kantakse sinna automaatselt KATRI-st. Analüüsi tulemusel leitakse kinnisasja kasutuseesmärgid, mis näitavad, kas ja millisel viisil on reservina säilitatav kinnisasi võimalik anda kasutusse või teenida sellelt muul viisil tulu. Riigivara valitsemise eesmärgi määramisel tuleb lähtuda sellest, milleks on riigil seda kinnisasja peamiselt vaja. Kui kinnisasi on riigi omandis eelkõige seetõttu, et seda on vaja säilitada, siis määratakse selle valitsemise eesmärgiks *reservina säilitamine*. Samal ajal võib kinnisasi olla välja renditud või muul viisil kasutuses.

Lõikes 5 sätestatakse, et kui reservina säilitatav kinnisasi **on võimalik** valitsemise eesmärki muutmata anda tervikuna või osaliselt kasutusse või teenida muul viisil sellelt tulu, märgitakse RKVRis kinnisasja kasutusvõimalus järgmiselt:

1) **tasuline kasutus** märgitakse, kui kinnisasjalt teenitakse kasutustasu. Näiteks kui sõlmitakse kasutusleping (rent, hoonestusõigus, kasutusvaldus jms) ja kasutaja maksab kasutustasu;

2) **majandustulu** märgitakse, kui kinnisasja majandamisest teenitakse riigile tulu. Näiteks valitseja või volitatud asutus ise majandab kinnisasja tulu saamise eesmärgil. Sellise kasutuseesmärgiga on suurem osa RMK majandatavast riigimetsast. Majandamine võib toimuda ka lepingulises suhtes;

3) **muu kasutus** märgitakse, kui kinnisasja kasutab isik, kes RVSi ja kasutamise kokkuleppe järgi ei ole kohustatud tasuma kasutustasu. Näiteks kohaliku omavalitsuse üksusele tasuta kasutusse antud aiamaad või terviserajad, samuti koolile või teadusasutusele õppe- või teadustegevuseks kasutusse antud maad. Selle kasutuseesmärgiga on ka need kinnisasjad, mis on antud kasutusse turuväärtusest väiksema hinnaga ja kasutustasu katab vaid kinnisasjaga seotud kulud (nt maamaks, hooldamine jne);

4) **potentsiaalne müük** märgitakse, kui kinnisasi on otstarbekas suunata tulevikus müüki. Selle kasutuseesmärgi märkimise eeldus on see, et analüüsi tulemusena ei tuvastatud, et kinnisasja on vaja säilitada riigi omandis. Kui kinnisasjal ei ole kasutusse andmise potentsiaali, aga kohene müük ei ole näiteks maa võimalikku väärtuse tõusu või muid asjaolusid arvestades otstarbekas, säilitatakse kinnisasja potentsiaalse müügi eesmärgil, kuni saabub õige aeg selle müüki suunamiseks ehk müügimenetluse alustamiseks.

Kasutusvõimalusi võib korraga olla ka mitu, näiteks juhul, kui osa kinnisasjast on antud põllumajanduslikule rendile ning osal kinnisasjast majandatakse metsa. Samuti võib planeeringuga kavandatav kinnisasja kasutusvõimalus olla riigi seisukohast parem kui analüüsi tegemise hetkel kehtiv kasutusotstarve ning kinnisasi on mõistlik müüki suunata siis, kui planeeringut hakatakse ellu viima. Seni saab kaaluda näiteks võimalust anda kinnisasi kasutusse ja sellisel juhul saab kinnisasja kasutuseesmärk olla nii tasuline või muu kasutus kui ka potentsiaalne müük.

Paragrahvi 2 lõige 6 sätestab, et lisaks kinnisasja valitsemise eesmärgile, säilitamise tähtajale ja kasutusvõimalusele peab riigivara valitseja riigi kinnisvararegistrisse märkima ka määru § 1 lõike 2 punktides 1–11 loetletud omaduse või, kui vara on osutunud mittevajalikuks, vastava märkuse mittevajalikkuse kohta.

Paragrahvi 2 lõikes 7 nähakse ette maareservi arvatud kinnisasja analüüsimise sagedus. Selleks, et nii riik kui ka avalikkus teaks, millised kinnisasjad on riigil maareservis ning millisel eesmärgil neid säilitatakse, tuleb maareservis olevate kinnisasjade säilitamise teave hoida ajakohasena. Ajakohase info tagamiseks sätestatakse § 2 lõikes 7, et maareservi arvatud kinnisasja säilitamise vajadust analüüsitakse vähemalt üks kord viie aasta jooksul kinnisasja riigile omandamisest, eelmise analüüsi tulemuse selgumisest või § 2 lõike 3 punktis 2 nimetatud juhul tähtaja möödumisest arvates. Tähtajatult säilitatava kinnisasja puhul otsustab analüüsimise sageduse riigivara valitseja.

Analüüsi võib kinnisasja omaduste, riigi või avaliku huvi muutumisel või muu vajaduse korral teha sagedamini.

Analüüsi on otstarbekas teha iga viie aasta järel, kuna selle aja jooksul eeldatavalt kinnisasja omadused ja väärtus oluliselt ei muutu. Samuti sõlmitakse suur osa riigimaa rendilepinguid viieaastase tähtajaga, mille möödumisel tuleb kinnisasja kasutusvõimalusi uuesti analüüsida ja määrata parim kasutuseesmärk. Viieaastase sagedusega analüüsi tegemine võimaldab planeerida optimaalselt ka selleks vajalikku tööjõuressurssi. Kuna tähtajatult säilitatavate kinnisasjade säilitamise vajadus on püsivam, siis iga riigivara valitseja saab analüüsimise sagedust kaaluda, lähtudes oma valitsemisel oleva vara spetsiifikast. Näiteks seni, kuni looduskaitseala kaitsekord püsib muutumatuna, ei ole vaja vahepeal uut analüüsi teha, kui aga kaitsekord muutub või piirangud tühistatakse, siis on analüüs vajalik.

Analüüsi võib teha kinnisasjade kaupa, näiteks juhul, kui mõne kinnisasja vastu on avaldatud huvi või on ilmnenud maavajadus mõne objekti rajamiseks. Samuti võib analüüsida korraga ühes valitud piirkonnas asuvaid või teatud omadustega kinnisasju.

Paragrahvis 3 sätestatakse, kuidas, kus ja millisel kujul maareservi analüüs tehakse ning milliseid andmeallikaid selleks kasutatakse.

Paragrahvi 3 lõikes 1 sätestatakse, et reservi analüüs tehakse üldjuhul ruumianalüüsina andmekogudest, mis kajastavad maa omadusi, kasutusvõimalusi, avalikku huvi, planeeringute ja muid andmeid. Enamik kinnisasjade omadustest, mis tingivad vajaduse maad reservis hoida, on analüüsitavad erinevate kaardirakenduste ja muude andmekogude abil. Maa omaduste ja kasutusvõimaluste väljaselgitamiseks tehakse ruumianalüüsiga päringud erinevatesse andmekogudesse, sealhulgas näiteks maakataster, Eesti topograafia andmekogu, Eesti looduse infosüsteem (edaspidi EELIS), maavarade register, kitsendusi põhjustavate objektide infosüsteem, teeregister, maaparandussüsteemide register, põllumajandustoetuste ja põllumassiivide register jne. Maa kasutusvõimaluste kaalumisel tuleb silmas pidada ka üleriigilises, maakonna-, üld- ja eriplaneeringus ning detailplaneeringutes kavandatud eesmärgid. Näiteks tuleb arvestada strateegilistes planeeringutes (maakonna-, üld- ja eriplaneeringud) märgitud avaliku huviga maa vajadusega. Kui andmeid ei ole võimalik koguda menetluskeskkonnas ruumianalüüsiga ega töödelda masinloetavalt, tuleb andmed koguda ja analüüsida eraldi. Saadud infot kaalutakse kogumis ja reservis säilitamise vajaduse hinnang antakse avaliku huvi olulisuse põhjal.

Kui kinnisasja omaduste info ei ole andmekogudest tuvastatav, on puudulik või ebaselge, tuleb vajaduse korral teha asutustele ka kirjalikke päringuid. Koostöös asjaomase ministeeriumi või asutusega, kes on konkreetse valdkonna eestvedaja, tuleb välja selgitada näiteks maavaraga kinnisasja säilitamise vajadus või kui looduskaitseliste piirangute või projekteeritavate kaitsealade info on EELISes ebaselge, siis selle kinnisasja säilitamise vajadus. Eesmärgiks on saavutada olukord, kus analüüsi tegemiseks vajalik info on täielikult kättesaadav andmekogude ja kaardirakenduste kaudu. Sellega väheneks oluliselt kirjalike päringutega kaasnev aja- ja ressursikulu.

Paragrahvi 3 lõikes 2 nähakse ette, et analüüsi tegemiseks kasutatakse kavandatavat KATRI juurde loodavat menetluskeskkonda. Tegemist on riigi omandis olevate kinnisasjade analüüsimist võimaldava keskkonnaga, milles toimub tehniline analüüs. Analüüsi käigus tehakse ruumianalüüsid, mis toovad esile kinnisasja erinevad omadused ning igale omadusele antakse hinnang, kas omadus tingib § 1 alusel vajaduse kinnisasja riigi omandis hoida.

Paragrahvis 4 sätestatakse, millisel juhul arvatakse kinnisasi maareservi või sellest välja.

Paragrahvi 4 lõike 1 kohaselt loetakse kinnisasi maareservi arvatuks, kui sellele on §-s 2 sätestatud analüüsi tulemusel määratud RVS § 10 lõike 1 punktis 4 nimetatud valitsemise eesmärk. See tähendab, et kinnisasja reservi arvamiseks tuleb esmalt teha määrusekohane analüüs ja kui selle tulemusel määratakse RKVRis riigivara valitsemise eesmärgiks reservina säilitamine, ei pea kinnisasja maareservi arvamiseks tegema eraldi otsust. Kinnisasja reservi arvamist põhjendavad asjaolud ja sisulised kaalutlused kantakse § 3 lõikes 2 nimetatud KATRI menetluskeskkonda.

Maareservi arvatakse ka need kinnisasjad, mis on küll analüüsi tulemusel osutunud mittevajalikuks, kuid mida ei ole veel maareservist välja arvatud. Samuti kuuluvad maareservi ajutiselt need kinnisasjad, millele ei ole võimalik määrata RVS § 10 lõike 1 punktides 1–3 nimetatud eesmärki ja mida pole veel jõutud analüüsida ning mille tulevane valitsemise eesmärk pole teada. Need kinnisasjad kuuluvad määramata maareservi koosseisu kuni analüüsi teostamiseni. RKVRi tehakse selle kohta märge, mis võimaldab neid kinnisasju käsitleda maareservi osana kuni lõpliku analüüsi ja otsuse tegemiseni. Maareservi ei määrata neid kinnisasju, millele on võimalik lähtuvalt nende kasutuse perspektiivist määrata RVS § 10 lõike 1 punktides 1–3 nimetatud eesmärk ja neid ka eelnimetatud eesmärgil kasutusse võtta. Näiteks riigitee rajamiseks riigile omandatud kinnisasja ei pea antud määruse kontekstis analüüsima ega maareservi määrama. Seevastu kui sellise kinnisasja eelnimetatud eesmärk langeb ära, siis tuleb seda kinnisasja asuda analüüsima, et tuvastada, kas see kinnisasi on vajalik riigile muul eesmärgil või osutub see mittevajalikuks.

Paragrahvi 4 lõikes 2 sätestatakse, millal loetakse kinnisasi reservist välja arvatuks. Kui § 2 kohase analüüsi tulemusel on selgunud, et kinnisasja ei ole vaja reservis säilitada ja riigivara võõrandatakse (pärast notariaalset toimingut), loetakse kinnisasi maareservist välja arvatuks. Kui maareservis olev kinnisasi osutub vajalikuks RVS § 10 lõike 1 punktides 1-3 nimetatud eesmärkidel, määratakse kinnisasjale vastav eesmärk ja sellega loetakse kinnisasi maareservist välja arvatuks. Kui reservi kuuluv kinnisasi võõrandatakse, loetakse kinnisasi samuti reservist välja arvatuks.

Paragrahvi 4 lõikes 3 nähakse ette, et võõrandamise eesmärgil kinnisasja maareservist välja arvamise korral arvestatakse riigi valdkondlikes arengukavades ja muudes riigi maakasutuspoliitikat kujundavates strateegilistes dokumentides seatud eesmärgid. Kinnisasja otsustuskorras võõrandamise otsustamisel peab arvestama, et võõrandamise eesmärk oleks kooskõlas piirkonna arengut suunavate strateegiliste dokumentidega, näiteks tegevus, milleks maad vajatakse, peab olema kooskõlas planeeringuga ja kajastuma omavalitsuse arengukavas (kohalikule omavalitusele võõrandamise korral) või näiteks selle asutuse põhikirjas, kes maad oma tegevuseks taotleb.

Maa kui piiratud ressursi kasutusele on konkurents erinevate valdkonnapoliitika eesmärkide ja huvirühmade vahel. Riigivara valitseja saab müüki suunata vaid riigile mittevajalikke kinnisasju, kuid ainuüksi asjaolu, et riigil ei ole seda maad oma ülesannete täitmiseks või muul avalikul eesmärgil sellel ajahetkel vaja, ei ole veel põhjuseks seda müüki suunata. Müüki suunatavate maade mahu kavandamisel tuleb kaaluda lisaks riigi vajadustele ühiskonna kui terviku huve ning arvestada ka riigi valdkondlike arengukavade ja muude riigi maapoliitikat kujundavates strateegilistes dokumentides väljendatud eesmärkidega, sealhulgas riigi eelarvestrateegia eesmärkidega. Seega tuleb müüki suunatavate maade mahu kavandamisel arvestada, et riigi eelarvestrateegia eesmärgid oleksid tasakaalus maakasutuspoliitika eesmärkidega. Eesmärgid käsitavad riigimaa väärindamist ja kasutusse andmist viisil, mis tagab selle parima kasutuse ja pikaajase tulu ning samuti võimaluse korral maa väärindamist enne selle võõrandamist. Võõrandamisele kuulub riigile perspektiivselt mittevajalik maa, mille puhul on võimalik parimate teadmiste tuginedes väita, et selle maa hoidmine maareservis ei ole põhjendatud.

Paragrahvis 5 sätestatakse, millise aja jooksul peavad saama kõik riigi omandis olevad kinnisasjad esimest korda määruks sätestatu kohaselt analüüsitud ja valitsemise eesmärk RKVRis ajakohastatud.

Määruse jõustumisel tuleb riigi omandis oleva kinnisasja esimene analüüs teha viie aasta jooksul § 2 lõikes 1 nimetatud kinnisasja kohta. Kuni analüüsi tegemist hõlbustavat menetluskeskkonda luuakse, saab teha analüüsi olemasolevate vahendite piires. Enne menetluskeskkonna lõplikku valmimist analüüsi tegemisel tuleb arvestada määruses sätestatud maareservi analüüsimise põhimõtetega, aga analüüsi tulemusi saab kajastada RKVRis vaid olemasolevate tehniliste võimaluste piires. Tehniliste võimaluste puudumisel tuleb riigiasutustel märkida RKVRi oma huvid, mis selgitatakse RVSis § 96 kohases kinnisasja vajalikkuse tuvastamise menetluses.

Esmane analüüs on võimalik ja otstarbekas teha viie aasta jooksul, kuna suuremas mahu maaportfelli haldajatel, nagu Maa- ja Ruumiametil ja RMK-l on mõlemal hallata üle 20 000 kinnisasja. RMK metsamajandamiseks mõeldud maade puhul saab teha automaatsed ülekanded, millega muudetakse valitsemise eesmärki ja lisatakse, et nad teenivad majandustulu ja säilitatakse näiteks tähtajatult. Maid, mis ei ole RMK-l metsamajandamiseks, tuleb täiendavalt analüüsida.

Lisaks on riigivara valitseja kohustatud hoidma andmeid ajakohasena.

3. Eelnõu terminoloogia ja vastavus Euroopa Liidu õigusele

Eelnõus ei kasutata uusi termineid. Eelnõu reguleerimisala ei puuduta Euroopa Liidu õigust.

4. Määruse mõju

Kuigi suurel määral on maareservi säilitamise ja kasutamise põhimõtteid rakendatud alates 2017. aastast, kui Vabariigi Valitsus need kabinetinõupidamisel heaks kiitis, tagavad määruse tasandil sätestatud reeglid õigusselguse. Ühtsete maareservi säilitamise põhimõtete ja maade reservi arvamise korra kehtestamine määrusega võimaldab paremini arvesse võtta riigi kui terviku huve ning tagab ka avalikkusele ajakohase ja parema info riigi omandis olevatest kinnisasjadest ning riigi plaanidest maareservi kuuluvate maadega.

Peamine määrusega kaasnev oluline mõju avaldub riigivara valitsejatele ning teistele riigimaadega toiminguid tegevatele asutustele, kellele sätestatakse määrusega olulised töökorralduslikud juhised riigi omandis olevate maade analüüsimiseks ning analüüsi tulemuste põhjal toimingute tegemiseks. Mõningast mõju võib määrus avaldada ka regionaalarengule ning elu- ja looduskeskkonnale, kuivõrd kinnisasja maareservis säilitamise põhimõtted arvestavad muu hulgas ka kohaliku elu arendamise ning looduskeskkonna säilitamise vajadusi. Määrusega ei kaasne otsest sotsiaalset mõju ega mõju riigi julgeolekule ja välissuhetele. Niisamuti ei too määrus kaasa halduskoormuse kasvu ettevõtjatele, kuna ei kehtestata uusi kohustusi ega muudeta seniseid menetlusi.

4.1. Mõju riigiasutuste ja kohaliku omavalitsuse töökorraldusele

Riigi maareservi säilitamise põhimõtted ja maa maareservi arvamise korra kehtestamine puudutab enim ministeeriumeid ja riigiasutusi, kes RVSis kohaselt on riigivara valitsejad või volitatud asutused. Kuigi riigi maareservi säilitamise ja kasutamise põhimõtted on Vabariigi Valitsus heaks kiitnud juba 2017. aastal, siis määruse vastuvõtmisega kaasneb riigivara valitsejatele kohustus teha kõikide riigimaade analüüs määruses sätestatud põhimõtete kohaselt. Seega kaasneb määruse rakendamisega kõigile riigivara valitsejatele ühekordne suurem töökorralduslik kohustus vaadata üle enda valitsemisel olevad riigimaad. Edaspidine mõju töökoormusele on mõnevõrra väiksem, sest järgmine analüüs tuleb teha vaid maareservi arvatud kinnisasjadele vajaduse põhjal, aga mitte hiljem kui viie aasta jooksul. See võimaldab tegevusi hajutada ja tagab ülevaate maaportfelliga ja selle eesmärgistatuse.

Suurim osa riigile kuuluvatest kinnisasjadest on Majandus ja Kommunikatsiooniministeeriumi ning Kliimaministeeriumi valitsemisel. Riigile kuuluvate kinnisasjade jaotus kõikide ministeeriumite vahel on esitatud tabelis 1.

Tabel 1. Ministeeriumite valitsemisel olevad kinnisasjad 01.08.2025 seisuga

| Ministeerium | Kinnisasjade arv |
|---|------------------|
| Kliimaministeerium | 44 968 |
| Regionaal – ja Põllumajandusministeerium | 60 |
| Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium | 20 759 |
| Kaitseministeerium | 1110 |
| Siseministeerium | 722 |
| Rahandusministeerium | 378 |
| Haridus- ja Teadusministeerium | 329 |
| Välisministeerium | 42 |
| Kultuuriministeerium | 26 |
| Sotsiaalministeerium | 5 |
| Justiits- ja Digiministeerium | 1 |

Kuni määruse kehtestamiseni oli maa maareservi arvamises erinevaid tõlgendusi ja mitmeti mõistmist. Määrusega täpsustatakse riigi maareservi sisu ning seeläbi ka RVSi § 10 lõike 1 punktis 4 sätestatud reservina säilitamise eesmärgi sisu. Seetõttu võib analüüsi tulemusena tekkida vajadus ka teistele kinnisasjadele varem määratud eesmärgi muutmiseks. Seega mõjutab määruse vastuvõtmine ka valitsejate poolt kinnisasjade valitsemise eesmärkide määramist. Valitsemise eesmärkide kaupa riigi omandis olevad kinnisasjad on esitatud tabelis 2.

Tabel 2. Ministeeriumite valitsemisel olevatel kinnisasjade valitsemise eesmärk riigi kinnisvararegistris 01.08.2025 seisuga:

| Valitsemise eesmärk | Kinnisasjade arv |
|---|------------------|
| Tulu saamine | 27 806 |
| Riigivõimu teostamine | 18 422 |
| Reservina säilitamine | 14 721 |
| Valitseja määratud avalikul eesmärgil säilitamine | 4 924 |
| Määramata * | 2 138 |
| Mittevajalik | 389 |

*sh, registris tühjaks jäetud väli

Suurimad riigi omandis olevate kinnisasjade mahuga volitatud asutused on Maa- ja Ruumiamet (Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium), RMK ja Transpordiamet (Kliimaministeerium), kelle portfelli jagunemine valitsemise eesmärgi järgi on esitatud tabelis 3. Nimetatud asutustele toob määruse rakendamine tõenäoliselt kaasa kõige suurema mõju.

Tabel 3. Maa- ja Ruumiameti, RMK ja Transpordiameti kinnisasjade arv RKVRis valitsemise eesmärkide järgi 01.08.2025 seisuga.

| Volitatud asutus | Valitsemise eesmärk |
|------------------|---------------------|
|------------------|---------------------|

| | Tulu saamiseks | Riigivõi mu teostamiseks | Reservina säilitamiseks | Valitseja määratud avalikul eesmärgil | Määramata * | Mittevajalik | KOKKU |
|-------------------------------|----------------|--------------------------|-------------------------|---------------------------------------|-------------|--------------|--------|
| Maa- ja Ruumiamet | 5167 | 6 | 13496 | 19 | 2067 | | 20 755 |
| Riigimetsa Majandamise Keskus | 22 471 | 1 | 1029 | 3570 | 26 | 4 | 27 101 |
| Transpordiamet | 13 | 16 108 | 117 | 209 | 4 | 1 | 16 452 |

**sh, registris tühjaks jäetud väli*

Määrusega nähakse ette, et kõik riigi omandis olevad kinnisasjad, mille peamine eesmärk on hoida neid tähtajaliselt või tähtajatult riigi omandis, kuuluvad reservina säilitamiseks ning seda ka juhul, kui samaaegselt võib kinnisasjalt teenida tulu. Seni on teisiti toiminud RMK, kelle haldamisel olevad kinnisasjad, millel majandatakse metsa, on RKVRis määratud tulu saamise eesmärgiga. Seega mõjutab määruse vastuvõtmine reservina säilitamisele kuuluva maa korral tõenäoliselt enim just RMKd. Samas mõjutab määruse vastuvõtmine oluliselt ka Maa- ja Ruumiametit, kelle haldamisel olevad maad on küll RKVRis reservina säilitamise eesmärgiga, aga tegelikult on tegemist määramata maareserviga, mis tuleb määruse jõustumisel siiski detailselt läbi analüüsida ja tegelik valitsemise eesmärk määrata analüüsi tulemuste põhjal.

Määrusega sätestatakse, et riigivara valitseja või volitatud asutus, kohaliku omavalitsuse üksus või muu avaliku sektori organisatsioon märgib avaliku huvi, mis tingib vajaduse kinnisasja reservis säilitada, Maa- ja Ruumiameti loodavasse kaardirakendusse ja hoiab selle info ajakohasena. Samuti nähakse ette, et maareservi analüüs tehakse üldjuhul ruumianalüüsi teel, kasutades maa omadusi kajastavate andmekogude andmeid ning üksnes vajaduse korral küsitakse lisainfot asjaomase valdkonna asutuselt.

Arenduse tulemusel lõpeb riigivara analüüsimine erinevates andmekogudes, väheneb andmete töötlemisel käsitöö, saadakse parem ülevaade iga riigile kuuluva kinnisasja kohta ning see aitab riigivara valitsejatel teha paremaid maakasutuse otsuseid. Loodav tehnoloogiline arendus aitaks vähendada oluliselt kirjalike päringutega kaasnevat aja- ja ressursikulu ning seega avaldab määrusega kehtestatav kord positiivset mõju ka asutuste koormusele, kuna asjakohase ja ajakohase info olemasolul andmekogudes puudub riigiasutustel ja kohalikel omavalitsustel vajadus vastata riigimaid puudutavatele päringutele.

Kokkuvõtvalt võib mõju riigi töökorraldusele pidada keskmiseks. Määruse rakendamiseega kaasneb kohustus analüüsida kõik riigi omandis olevad maad määruses sätestatud põhimõtete kohaselt ja korras. Kui esimene kord tuleb analüüsida kõiki riigi omandis olevaid kinnisasju, siis edaspidi analüüsitakse vaid reservina säilitatavaid kinnisasju. Kui esimene analüüs on juba tehtud, kulub järgmisel korral selleks vähem aega, kuna varasem kogemus ja parem infovahetus on juba abiks.

4.2. Mõju regionaalarengule

Määruses sätestatu võib avaldada mõju ka regionaalarengule, kuna maareservis säilitamisele kuuluvate maade puhul arvestatakse senisest konkreetsemalt ka KOVide avalike huvide ja ülesannetega. Määruse rakendamine tagab KOVidele paremad võimalused nende maavajaduste väljendamiseks ning seeläbi toetab ka regionaalset arengut. Määruse paremaks rakendamiseks võetakse kasutusele Maa- ja Ruumiameti kaardirakendus, kus nii riigi, kohaliku omavalitsuse kui ka muu avaliku sektori organisatsiooni esindajal tekib võimalus märkida, millise riigi omandis oleva kinnisasja vastu on avalik huvi ning mida on seetõttu vaja avaliku ülesande täitmiseks hoida riigi omandis. Sellega tekib KOVidel selgem arusaam võimalusest saada riigi maareservist maad ja nad saavad läbi mõelda oma strateegilise maavajaduse, mis toetab ka regionaalset arengut.

4.3. Mõju elu- ja looduskeskkonnale

Üheks oluliseks maa riigi maareservis hoidmise põhjuseks on ka elu- ja looduskeskkonna toetamise ja säilitamisega seotud eesmärgid. Riigi maareservis säilitatakse kinnisasju, mille kasutamine on oluliselt piiratud looduskaitse-eesmärkide tagamise vajaduse tõttu, sealhulgas hoitakse riigi omandis ka maa-alad, mille looduse kaitsevajadus on alles välja selgitamisel. Seega avaldavad määrusega sätestatud reeglid mõju ka looduskeskkonnale, kuivõrd looduskaitsevajadusega kinnisasju saab säilitada riigi omandis ning kaob näiteks hilisem vajadus eraomandis olevat kinnisasja riigi omandisse tagasi osta. See aga toetab omakorda alade kaitse alla võtmist. Samuti säilitatakse kohaliku omavalitsuse tarbeks maareservis kinnisasjad, mis aitavad luua paremat elukeskkonda, näiteks maad, mis sobivad pargiks, haljasalaks, tervisespordi harrastamiseks või kogukonna ühistegevuseks.

4.4. Mõju majandusele ja riigieelarvele

Määrusega kehtestatav kord võimaldab hoida ajakohast ülevaadet riigi omandis olevate maade kasutamise võimalustest ja väärtusest ning toetab riigimaa võõrandamise, kasutamiseks andmise ja vahetamise menetlusi. Riigi omandis olevatele kinnisasjadele RKVRis seni määratud valitsemise eesmärgi põhjal ei ole võimalik teha järeldusi ega prognoose, millistelt kinnisasjadelt ning millises ulatuses saab riik tulu teenida.

RKVRis on 01.08.2025 seisuga määratud tulu saamise eesmärgiga 27 806 kinnisasja ning reservina säilitamise eesmärgiga 14 721 kinnisasja. Viidatud kahe valitsemise eesmärgi arvulist jagunemist riigivara valitsejate kaupa kujutab tabel 4.

Tabel 4. RKVRis tulu saamise ja reservina säilitamise eesmärgiga kinnisasjad ministeeriumite kaupa 01.08.2025 seisuga

| Ministeerium | Valitsemise eesmärk | |
|---|---------------------|-----------------------|
| | Tulu saamine | Reservina säilitamine |
| Kliimaministeerium | 22 633 | 1204 |
| Regionaal – ja Põllumajandusministeerium | | 3 |
| Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium | 5167 | 13 496 |
| Kaitseministeerium | | 7 |
| Siseministeerium | 1 | |
| Rahandusministeerium | | |
| Haridus- ja Teadusministeerium | 4 | |
| Välisministeerium | | |
| Kultuuriministeerium | 1 | 9 |
| Sotsiaalministeerium | | 2 |
| Justiits- ja Digiministeerium | | |
| Kokku | 27 806 | 14 721 |

Tabelis esitatud arvud näitavad valitsemise eesmärgi määramise erinevat käsitlust, kus suur osa tulu saamiseks määratud kinnisasjadest on Kliimaministeeriumi valitsemisel ning suur osa reservina säilitamiseks määratud kinnisasjadest Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi valitsemisel. Need arvud ei ava aga tegelikku sisu selle kohta, millised kinnisasjad võiks riik tulu saamise eesmärgil müüki suunata või millised tulu saamise eesmärgil kasutusse anda ning veelgi vähem on võimalik hinnata võimalikku tulu suurust. Näiteks on tulu saamise eesmärk määratud hulgale

kinnisasjadele, mille volitatud asutus on RMK ja mille kasutamise eesmärk on metsa majandamine, mis aga ei anna infot kinnisasjade kohta, mida riik võiks tulu saamiseks võõrandada. Samuti on küll RKVRis võimalik eraldi vaadata riigivaraga seotud lepinguid, kuid praegu ei ole võimalik RKVRis tuvastada, millised kinnisasjad võiks renditulu teenimiseks kasutusse anda.

Kehtestatava määruse kohaselt kuuluvad reservina säilitamiseks kinnisasjad, mida on vaja tähtajaliselt või tähtajatult riigi omandis säilitada või mis on perspektiivse säilitamise vajadusega. Samuti kinnisasjad, mis on analüüsi tulemusena osutunud riigile mittevajalikuks, kuid on otstarbekas kinnisasi tulu saamise eesmärgil võõrandada tulevikus. Maareservis olevaid kinnisasju saab samal ajal tasu eest kasutusse anda või sellel näiteks metsa majandada. Selliste kasutusvõimaluste märkimise võimalus luuakse ka RKVRi. Seega toetab määrusega kehtestatav kord paremini riigimaadega tehtavate tehingutega seotud tulude prognoosimist riigieelarves.

Maa- ja Ruumiameti reservis olevate kinnisasjade kasutamiseks andmisest ja mittevajalike kinnisasjade müügist on aastatel 2022 ja 2023 laekunud riigieelarvesse üle 30 miljoni euro aastas. Aastal 2024 oli laekumine veidi üle 21 miljoni euro. Edaspidi on prognoositav laekumine Maa- ja Ruumiameti haldamisel oleva riigile mittevajaliku maa müügist alla 15 miljoni aastas, mis võiks igal aastal väheneda, ning maareservis oleva maa kasutamiseks andmisest ligikaudu 5-6 miljonit eurot aastas. Määrusel ei ole aga sellist mõju, et kõik riigile mittevajalikud maad oleks kohe tulu teenimise eesmärgil võõrandatavad. Isegi kui kinnisasi on selle omaduste põhjal riigile mittevajalik, tuleb müügitulu planeerimisel arvestada ka teiste riigi valdkondlike arengukavade ja muude riigi maapoliitikat kujundavate strateegiatega, samuti vähenenud maareservi tulevikuks säilitamise perspektiividest.

Maareservis säilitamisele kuuluvate maade haldamise ja hooldamisega seotud kulude prognoosimine loob analüüsitud ja ülevaatliku teadmise reservina säilitatavate maade seisundist, kasutusvõimalustest ning tuleviku perspektiivist ning võimaldab paremini prognoosida ka riigile kinnisaja reservis säilitamisega kaasnevaid kulusid.

Määruse kehtestamisega ei kaasne riigieelarvele otsest mõju, kuna sellega ei kohustata mahukateks tegevusteks, mis tooks riigile kaasa püsivaid kulusid. Samuti ei suurenda määruse kehtestamine otseselt riigieelarve tulusid, kuna mittevajaliku vara võõrandamisest laekuv tulu määratakse riigieelarve seadusega, kuid annab võimaluse paremini prognoosida seadusega igal aastal määratavat riigivara müügitulu ja teha müügitulu kohta kaalutletud otsuseid.

Määrus aitab tagada, et riigile kuuluv maa oleks kasutuses vastavalt avalikele huvidele ja riigi vajadustele, vältides maa kasutusest kõrvalejäämist või ebaefektiivset kasutust. See võib soodustada ettevõtlust, kui riigimaa antakse kasutusse tootmiseks või ettevõtluse arendamiseks. Selgemad reeglid ja analüüsikohustus suurendavad läbipaistvust ning vähendavad bürokraatiat, mis võib soodustada investeeringuid ja ettevõtjate huvi riigimaa kasutamise vastu.

5. Määruse rakendamisega seotud kulud ning vajalikud tegevused

Määruses sätestatud maareservi põhimõtete rakendamiseks on loomisel tegevust toetavad infotehnoloogilised lahendused, mille arendamisega kaasnevad kulud.

KATRI juurde luuakse maareservi analüüsimist võimaldav menetluskeskkond, millesse koondatakse erinevatest andmekogudest kinnisaja omadusi kajastavad andmed ja analüüsitakse kinnisaja säilitamise hinnangulist kulu ning nende alusel määratakse säilitamise vajadus (määratud ajaks, tähtajatu või perspektiivne). Samuti analüüsitakse menetluskeskkonnas säilitamiseks mittevajaliku kinnisaja väärtuse võimalikku kasvu tulevikus ja antakse hinnang, kas ja millal on kinnisasi

otstarbekas võõrandada või anda kasutamiseks. Menetluskeskkonnas luuakse automaatsed andmevahetusteenused erinevate andmekogudega nii analüüsiks vajaliku info menetluskeskkonda kogumiseks kui ka selle tulemuste edastamiseks RKVRi.

Analüüsi tulemuste registrisse kandmiseks täiendatakse ka RKVRi, lisades sinna võimalused märkida igale varaobjektile lisaks valitsemise eesmärgile ka muid märkeid ja selgitusi varaobjekti riigivara valitsemise ja kasutamise eesmärkide kohta.

Lisaks luuakse ka kaardirakendus, kus riigivara valitsejatel, kohaliku omavalitsuse üksustel või muul avaliku sektori organisatsioonil on võimalik ära märkida kinnisasjad, mida on avalikes huvides vaja reservis säilitada.

Menetluskeskkonna loomiseks, andmekogudega sidumiseks ning kaardirakenduse loomiseks on vaja kokku hinnanguliselt 390 000 eurot. Ärianalüüs valmib 2026. a märtsiks ja arendused tehakse peale määruse jõustumist.

6. Määruse jõustumine

Määrus jõustub üldises korras.

7. Eelnõu kooskõlastamine

Eelnõu esitatakse eelnõude infosüsteemi EIS kaudu kooskõlastamiseks ministeeriumitele ja arvamuse avaldamiseks Riigimetsa Majandamise Keskusele, Transpordiametile ning Maa- ja Ruumiametile.