



KORRALDUS

27.10.2026 nr 13-5/26-144

Riigi omandis maa põllumajandusliku kasutamise või müügi lubamine

Esitasite 14.10.2026 kirjaga nr 7-3/26/13803 Eesti Geoloogiateenistusele (EGT) järelepärimise. Maa- ja Ruumiamet (MaRu) on välja selgitamas müügiks ja põllumajanduslikuks kasutamiseks sobilikke kinnisasju. Töite välja 28 katastriüksust, millel tuvastasite MaRu maardlate kaardirakenduse kohaselt kattuvuse maavaradega.

Soovite EGT seisukohta, kas eelnimetatud kinnisasjad on riigile vajalikud reservina säilitamiseks ning kas ja kuidas võivad maavarad takistada müügi või põllumajandusliku rendi korral eelpool nimetatud kinnisasjade kasutamist.

Küsisite täiendavat informatsiooni, kas põllumajandusliku rendi korral on rendilepingus vajalik täiendavate tingimuste sätestamine ning põllumajandusliku kasutusala piiramine maavara tõttu. Lisaks soovisite meie seisukohta, kas Järva maakonnas Järva vallas Selikülas Uue (25501:001:1045) kinnisaja on võimalik suunata müügimenetlusse, kuna põllumajanduslikku rendile andmine on ebaõnnestunud.

Maapõueseaduse (edaspidi MaaPS) § 15 lõike 1 punkt 2 kohaselt on maapõue seisundit ja kasutamist mõjutavaks tegevuseks vajalik Kliimaministeeriumi või kliimaministri volitusel riigiasutuse, kelle ülesanne on tagada riigi geoloogiaalane pädevus, luba.

Kliimaministri 14.12.2024 käskkirjaga nr 1-2/24/507 „Volitus Eesti Geoloogiateenistusele maapõue seisundit ja kasutamist mõjutavaks tegevuseks loa andmiseks ja planeeringute kooskõlastamiseks“ on Eesti Geoloogiateenistusele antud volitus anda lube MaaPS §-des 14 ja 15 nimetatud maapõue seisundit ja kasutamist mõjutavaks tegevuseks.

MaaPS § 14 lõike 2 alusel Kliimaministeerium või kliimaministri volitusel Kliimaministeeriumi valitsemisala riigiasutus, kelle ülesanne on geoloogiline kaardistamine ning geoloogilise teabe säilitamine ja kättesaadavuse tagamine, võib lubada maapõue seisundit ja kasutamist mõjutavat tegevust üksnes juhul, kui kavandatav tegevus:

- 1) ei halvenda maavara kaevandamisväärsena säilimise või maavarale juurdepääsu olemasolevat olukorda;
- 2) halvendab maavarale juurdepääsu olemasolevat olukorda, kuid tegevus ei ole püsiva iseloomuga või
- 3) halvendab maavara kaevandamisväärsena säilimise või maavarale juurdepääsu olemasolevat olukorda, kuid tegemist on ülekaaluka avaliku huviga ehitise, sealhulgas tehnovõrgu, rajatise või ehitusseadustiku tähenduses riigikaitse ehitise ehitamisega, mille

jaoks ei ole mõistlikku alternatiivset asukohta, või tegemist on elektrituruseaduse tähenduses taastuvat energiaallikat kasutava elektrienergia tootmisseadme ja seonduva taristu ehitamisega.

I. Järgnevate katastriüksuste puhul on EGT hinnanud **viieks aastaks rendile andmise võimalikkust** ning leidnud, et kattuvus maavaradega ei takista katastriüksuse rendile andmist, kuna kavandatav tegevus ei halvenda juurdepääsu maavaradele ega kaevandamisväärsena säilimise kvaliteeti.

Erandiks on ala kattumine turbamaardlaga. Sellisel juhul tuleb rendilepingusse lisada täiendav tingimus, et maaharimisega on lubatud jätkata vaid juba väljakujunenud piirides. Maardla alal ei ole lubatud kultuuristatud ala laiendamine ega muud tegevused, mis võiksid kahjustada turbavaru säilimist.

EGT hinnang on ajakohane **ühe aasta** jooksul pärast seisukoha esitamist. Edaspidi tuleb küsida EGT-lt uus seisukoht.

1. Harju maakond, Saku vald, Kajamaa küla, Roosheina KÜ 71801:001:1287
2. Järva maakond, Järva vald, Seliküla, Uue KÜ 25501:001:1045
3. Saare maakond, Saaremaa vald, Abula küla, Lõokese KÜ 30101:004:0580
4. Saare maakond, Saaremaa vald, Abula küla, Västriku KÜ 30101:004:0570
5. Saare maakond, Saaremaa vald, Selgase küla, Seljamaa KÜ 48301:001:0550
6. Valga maakond, Otepää vald, Lauküla, Varjulille KÜ 72401:001:0086

II. Järgnevate katastriüksuste puhul on EGT hinnanud võõrandamise võimalust ning leidnud, et kattuvus maavaradega seotud kitsendustega või maavarade levialadega ei takista katastriüksuse võõrandamist.

EGT hinnang on ajakohane aasta aja jooksul pärast seisukoha esitamist. Edaspidi tuleb küsida EGT-lt uus seisukoht.

1. Harju maakond, Maardu linn, Nurmevälja tn 8 KÜ 44604:001:0271
 - Kinnistu kattub lubjakivilasundi levialaga „Väo kihistu perspektiivne ala“. Katastriüksus ise on tootmismaa ja ärimaa sihtotstarbega, piirnedes tootmismaaga, transpordimaaga, ärimaaga ja sihtotstarbemaaga.
2. Harju maakond, Maardu linn, Vahe tn 10a KÜ 44604:001:0273
 - Kinnistu kattub lubjakivilasundi levialaga „Väo kihistu perspektiivne ala“. Katastriüksus ise on tootmismaa ja ärimaa sihtotstarbega, piirnedes tootmismaaga, ärimaaga ja sihtotstarbemaaga.
3. Harju maakond, Harku vald, Liikva küla, Otsa tn 1 KÜ 19801:001:4008
 - Kinnistu kattub lubjakivilasundi levialaga „Väo kihistu perspektiivne ala“. Ala asub tiheasustusalal, mis piirneb elamumaaga, mis on hoonestatud elu- või ühiskondliku hoonega. Katastriüksus piirneb munitsipaalmaaga, üldkasutatava maaga. Kinnistu ise on sihtotstarbemaaga.
4. Harju maakond, Loksa linn, Kalurite tn 6a KÜ 42401:001:0026
 - Kinnistu kattub osaliselt Loksa savimaardla (registrikaardi nr 515) keraamilise savi passiivse reservvaru plokiga 1. Katastriüksus ise on elamumaa sihtotstarbega, piirnedes põhjast ja lõunast elamumaadega, mis on hoonestatud elu- või ühiskondlike hoonetega, lisaks piirneb transpordimaaga, sihtotstarbemaaga ja maatulundusmaaga. Kinnistu kattub täielikult ranna või kalda piiranguvööndiga.
5. Harju maakond, Saku vald, Männiku küla, Tedre tee 3 KÜ 71801:001:1057
 - Kinnistu kattub Tallinn-Saku liivamaardla (registrikaardi nr 109) ehitusliiva passiivse reservvaru plokiga 68. Katastriüksus ise on elamumaa sihtotstarbega, piirnedes teiste

- elamumaadega, üldkasutatava maaga ja transpordimaaga. Ala asub tiheasustusalal ja riigikaitse ehitise piiranguvööndis.
6. Ida-Viru maakond, Jõhvi vald, Kohtla-Uueküla, Vabriku tn 6 KÜ 80301:001:0145
 - Kinnistu kattub osaliselt Eesti põlevkivimaardla Kohtla kaevevälja osamaardla (registrikaardi nr 32) passiivse tarbevaru plokiga 14 ja passiivse reservvaru plokiga 15. Kinnistu ise on sihtotstarbega maa, mis piirneb hoonestatud elamumaadega, transpordimaaga ja sihtotstarbega maaga. Katastriüksus asub tiheasustusalal.
 7. Ida-Viru maakond, Kohtla-Järve linn, Ahtme linnaosa, Alevi tn 20 KÜ 32101:001:0275
 - Kattub Eesti põlevkivimaardla Tammiku kaevevälja osamaardla (registrikaardi nr 6) põlevkivi passiivse tarbevaru plokiga 1. Ala kattub põlevkivi kaevandamise tagajärjel jäetud tervikuga. Katastriüksusel esineb graptoliitargilliidi mikroelementide ilminguid. Ümbritsetud hoonestatud elamumaadega ja transpordimaaga. Kinnistu ise on sihtotstarbega maa.
 8. Ida-Viru maakond, Alutaguse vald, Ereda küla, Külanurga KÜ 13001:001:0175
 - Kinnistu jääb langetatud ala servkonsoolile ja põlevkivi tervikutega alale. Kinnistu ise on maatulundusmaa sihtotstarbega, piirnedes maatulundusmaaga, transpordimaaga ja hoonestatud elamumaadega.
 9. –
 10. Järva maakond, Järva vald, Sääsküla, Pipramäe KÜ 13402:004:0314
 - Kinnistu asub Tapa põlevkivi perspektiivalal. Kattub täielikult nitraaditundliku alaga ja ranna või kalda piiranguvööndiga. Katastriüksus on elamumaa sihtotstarbega, piirnedes maatulundusmaaga ja transpordimaaga.
 11. Järva maakond, Järva vald, Seliküla, Uue KÜ 25501:001:1045
 - Kinnistu asub Tapa põlevkivi perspektiivalal ja dolokivilasundi levialal. Kattub täielikult nitraaditundliku alaga. Katastriüksus ise on maatulundusmaa sihtotstarbega ja ümbritsetud maatulundusmaaga.
 12. Lääne maakond, Haapsalu linn, Rohuküla, Krahvi tee 12 KÜ 18401:001:0139
 - Katastriüksusel esineb graptoliitargilliidi mikroelementide ilminguid. Kattub riigikaitse ehitise piiranguvööndiga. Kinnistu ise on elamumaa sihtotstarbega, piirnedes teiste elamumaadega ja transpordimaaga.
 13. Lääne-Viru maakond, Kadrina vald, Vohnja küla, Vaba KÜ 27202:001:0493
 - Kinnistu kattub täielikult Rakvere põlevkivi perspektiivalaga. Kinnistu ise on sihtotstarbega maa, piirnedes tootmiskaupa, maatulundusmaaga ja transpordimaaga.
 14. Lääne-Viru maakond, Rakvere linn, Kajaka tn 22 KÜ 66301:001:0526
 - Kinnistu kattub täielikult Rakvere põlevkivi perspektiivalaga ja kehitava üldgeoloogilise uurimistöo loaga „Lääne- ja Ida-Virumaa ehitusmaavarade üldgeoloogiline uurimistöo“ (YGUL/523069, Eesti Geoloogiateenistus). Katastriüksusel esineb graptoliitargilliidi mikroelementide ilminguid ja asub nitraaditundlikul alal. Katastriüksus ise on sihtotstarbega maa, piirnedes transpordimaaga ja ümbritsetud hoonestatud elamumaadega.
 15. Lääne-Viru maakond, Tapa vald, Tapa linn, Paju tn 11 KÜ 79201:001:0634
 - Kinnistu kattub Ambla fosforiidi perspektiivalaga. Kinnistu on ümbritsetud maatulundusmaaga, transpordimaaga ja hoonestatud elamumaaga. Kinnistu ise on maatulundusmaa otstarbega. Katastriüksus paikneb tiheasustusalal.
 16. Lääne-Viru maakond, Vinni vald, Küti küla, Aravuse tee 12 KÜ 90101:001:0015
 - Kinnistu kattub Tudu uuringuväli põlevkivi perspektiivalaga ja Rakvere fosforiidimaardla prognoosvaru 25 plokiga. Asub nitraaditundlikul alal. Katastriüksus ise on sihtotstarbega maa, piirnedes tootmiskaupa, maatulundusmaaga, transpordimaaga ja hoonestatud elamumaaga.

17. Lääne-Viru maakond, Vinni vald, Rasivere küla, Rohenoka KÜ 90001:001:0603
- Kinnistu kattub Rakvere fosforiidimaardla prognoosvaru 25 plokiga. Kattub osaliselt elektripaigaldise ja avalikult kasutatava tee kaitsevööndiga. Katastriüksus on maatulundusmaa sihtotstarbega, mida ümbritseb hoonestatud elamumaad ja transpordimaad.
18. Lääne-Viru maakond, Väike-Maarja vald, Pudivere küla, Tirtsu KÜ 92801:001:0171
- Kinnistu kattub Tapa põlevkivi perspektiivalaga ja Rakvere fosforiidimaardla prognoosvaru 25 plokiga. Ala asub nitraaditundlikul alal. Katastriüksus on maatulundusmaa sihtotstarbega piirnedes maatulundusmaaga ja transpordimaaga.
19. Lääne-Viru maakond, Väike-Maarja vald, Raeküla, Vareme KÜ 92801:001:0324
- Kattub Tapa põlevkivi perspektiivalaga ja Rakvere fosforiidimaardla prognoosvaru 25 plokiga. Ala asub nitraaditundlikul alal. Katastriüksus on maatulundusmaa sihtotstarbega piirnedes transpordimaaga, maatulundusmaaga ja hoonestatud elamumaaga.
20. Rapla maakond, Rapla vald, Valtu küla, Nurga KÜ 66801:001:0607
- Katastriüksus on sihtotstarbega maa, piirnedes transpordimaaga ja hoonestatud elamumaadega. Kinnistu kattub kehtiva üldgeoloogilise uurimistöö loaga "Rapla- ja Pärnumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum" (YGUL/522251, Eesti Geoloogiateenistus) ja asub tiheasustusalal.
21. Valga maakond, Valga vald, Kaagjärve küla, Teeotsa KÜ 85501:001:0833
- Katastriüksus asub pinnakatte savilasundi levialal. Katastriüksus on sihtotstarbega maa, piirnedes transpordimaaga, tootmismaaga ja hoonestatud elamumaaga.
22. Viljandi maakond, Põhja-Sakala vald, Mäeküla, Vahetohvri KÜ 75801:001:0018
- Katastriüksusel puudub kattuvus maavaradega seotud kitsendustega.

Kehtiv üldgeoloogiline uurimistöö, graptoliitargilliidi mikroelementide levialad, maavara ilmingutega levialad, perspektiivalad ja maavara prognoosvarudega alad ei ole maavarana arvele võetud ning seetõttu ei põhjusta samaväärseid piiranguid, mis kaasnevad maardlaga kattumisel.

Siinkohal toome välja, et lubame Järva maakonnas Järva vallas Selikülas Uue (25501:001:1045) kinnisaja suunata müügimenetlusse.

Eelnevat arvestades ei ole EGT-I alust arvata, et peatükis II toodud kinnistute võõrandamine halvendaks maavara kaevandamisväärsena säilimise või maavarale juurdepääsu olemasolevat olukorda.

Juhime tähelepanu sellele, et kui maavaradega kattuvatel katastriüksustel soovitakse teha maapõueseaduse § 15 p 1 lg 1-3 käsitletud tegevust, on vaja selleks küsida luba Eesti Geoloogiateenistusest.

III. Järgnevate katastriüksuste puhul on EGT hinnanud võõrandamise võimalust ning leidnud, et kattuvus maavaradega seotud kitsendustega takistab katastriüksuse võõrandamist ning see ei ole võimalik.

9. Ida-Viru maakond, Alutaguse vald, Konsu küla, Aiataguse KÜ 13001:001:0698
- Katastriüksus kattub täielikult Eesti põlevkivimaardla Puhatu uuringuvälja (registrikaardi nr 5) põlevkivi passiivse reservvaru plokiga 1. Katastriüksuse võõrandamisel saab riigimaast eramaa, mis halvendab maardlas paiknevale maavarale juurdepääsu olemasolevat olukorda.

Lähtuvalt eelnevast ei saa EGT nõustuda peatükis III toodud katastriüksuse võõrandamisega.

MaaPS § 15 lõike 1 punkt 1 ning § 14 lõike 2, kliimaministri 14.12.2024 käskkirja nr 1-2/24/507 „Volitus Eesti Geoloogiateenistusele maapõue seisundit ja kasutamist mõjutavaks tegevuseks loa andmiseks ja planeeringute kooskõlastamiseks“ ning majandus- ja taristuministri 10.03.2022 käskkirja nr 46 „Eesti Geoloogiateenistuse põhimäärus“ § 9 ja § 11 lg 7 alusel:

1. Otsustan lubada maa põllumajandusliku kasutamise või müügi maardlaga kattuv alal vastavalt punktidele I ja II. Punktis III toodud kinnistu müük ei ole võimalik.
2. Korraldus teha teatavaks Maa- ja Ruumiametile.

Korralduse peale on võimalik esitada vaie Eesti Geoloogiateenistusele haldusmenetluse seaduses sätestatud tähtajal, tingimustel ja korras või kaebus halduskohtusse halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tähtajal, tingimustel ja korras.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Sirli Sipp Kulli

Direktor

Liset Takking

Maavarade registri osakonna spetsialist

54720067

Liset.Takking@egt.ee