



KORRALDUS

17. august 2026 nr 1-17/26/956

Maa riigi omandisse jätmine (Tallinn, Väike-Männiku tn 22)

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 29. detsembril 2020 Harju maakonnas Tallinnas Nõmme linnaosas asuvast seni reformimata maast maakatastris kaardimaterjali alusel teiste hulgas Väike-Männiku tn 22 katastriüksuse 78401:101:6345 pindalaga 196 m². Nimetatud katastriüksuse asukohta on Tallinna Linnavolikogu 3. septembri 1998 otsusega nr 112 kehtestatud Männiku tee 123 detailplaneeringuga planeeritud tootmismaa krunt (planeeringus tähistatud kui 123/12, pindala 210 m²).

Maa-amet palus 8. oktoobri 2021 kirjaga nr 6-8/21/15967 Tallinna Linnavalitsusel välja selgitada Väike-Männiku tn 22 katastriüksusel asuva ehitise omandiõiguse, seaduslikkuse ja seisukorra, ning teatas, et saab maareformi läbiviimise kohta seisukoha kujundada pärast kohaliku omavalitsuse poolt vastavate asjaolude väljaselgitamist ning tulemuste teatamist Maa-ametile.

Tallinna Linnavaraamet teatas 12. juuli 2022 kirjaga nr 4.3-6/21/4593-14 Maa-ametile, et Väike-Männiku tn 22 katastriüksusel paikneb kasutusel olev ehitis, kuid kasutajal (OÜ Hardstein) puuduvad omandiõigust tõendavad dokumendid ning tõendamist ei ole leidnud ka ehitise püstitamise õiguslik alus. Sama kirjaga tegi Tallinna Linnavaraamet Maa-ametile ettepaneku jätta katastriüksus riigi omandisse ning võõrandada riigivaraseaduse (edaspidi RVS) alusel, kuna ehitise kasutaja on pöördunud korduvalt linna poole sooviga katastriüksus omandada. Kirjaga teatati, et OÜ Hardstein on ehitise kohta märkinud, et (tsiteerin) *Ehitis on ühekordne, pindala ca 90 m², koosneb kahest garaaži boksist ja ühest abiruumist. Viimased viis aastat on olnud OÜ Hardstein mainitud ehitise kasutaja. Ehitis on ehitatud 1991. aastal OÜ Mavam poolt selle aegse territooriumi valdaja Silikaatbetooni Instituut territooriumile, Silikaatbetooni Instituut loal. OÜ Mavam tegutses Silikaatbetooni Instituudi territooriumi haldus- ja hooldusettevõttena ja kasutas seda ehitist oma tehnika hooldamiseks ja hoidmiseks.*

Alates 1. jaanuarist 2025 korraldati Maa-amet ümber Maa- ja Ruumiametiks. Tuginedes MaaRS § 38 lõikele 3, mis annab Maa- ja Ruumiametile õiguse välja selgitada riigi omandisse jäetava

maa, ning arvestades Tallinna Linnavaarameti 12. juuli 2022 kirjaga tehtud ettepanekut ja katastriüksusel paikneva ehitise osas esitatud teavet, samuti lähtudes Männiku tee 123 detailplaneeringust, selgitas Maa- ja Ruumiamet välja, et Väike-Männiku tn 22 katastriüksus on sobilik jätta riigi omandisse riigi maareservina RVS § 10 lõike 1 punktis 4 sätestatud riigivara valitsemise eesmärgi täitmiseks. Eeltoodust tulenevalt teatas Maa- ja Ruumiamet 9. detsembri 2025 kirjaga nr 6-5/25/18316 Tallinna Linnavalitsusele, et alustab Väike-Männiku tn 22 katastriüksuse riigi omandisse jätmise menetlust MaaRS § 31 lõike 1 punkti 8 alusel. Sama kirjaga teatas Maa- ja Ruumiamet, et peab vajalikuks jätta riigi omandisse ja liita Väike-Männiku tn 22 katastriüksusega ka osa piirnevast reformimata Väike-Männiku tn 20b katastriüksusest, sest Väike-Männiku tn 20b katastriüksuse asukohta nimetatud detailplaneeringuga planeeritud krunti ei ole võimalik planeeritud piirides moodustada, kuna piirnevate kinnisasjade moodustamisel ei ole krundi piiridega arvestatud.

Tallinna Linnavalitsuse 10. detsembri 2025 korraldusega nr 1147 määrati Väike-Männiku tn 22 katastriüksuse sihtotstarbeks tootmismaa.

Tallinna Linnavaaramet teatas 13. märtsi 2026 e-kirjaga Maa- ja Ruumiametile, et Tallinna Linnaplaneerimise Amet nõustus Väike-Männiku tn 22 katastriüksuse piiri muutmisega. Eeltoodust tulenevalt liitis katastripidaja osa Väike-Männiku tn 20b katastriüksuse maa-alast Väike-Männiku tn 22 katastriüksusega ning Väike-Männiku tn 22 katastriüksuse pindalaks sai 275 m².

Tallinna Linnavaaramet teatas 18. juuni 2026 kirjaga nr 4.3-6/4593-36 Maa- ja Ruumiametile, et Tallinna Linnavalitsus ei nõustu Väike-Männiku tn 22 katastriüksuse riigi omandisse jätmisega ning tegi ettepaneku anda katastriüksus Tallinna linna omandisse Tallinna Linnavalitsuse 16. juuni 2026 korralduses nr 459 märgitud põhjustel. Korralduse kohaselt ei nõustunud riigi omandisse jätmisega, kuna Nõmme Linnaosa Valitsus tegi ettepaneku taotleda katastriüksus munitsipaalomandisse eesmärgiga kasutada katastriüksusel asuvat ehitist tänavamööbli, väikevormide jms tänavamaade heakorra ja korrashoiu tagamiseks vajalike elementide ning Nõmme keskusalade suviste linnaruumielementide hoiustamiseks. Sama korraldusega selgitati, et kuigi katastriüksus jääb Nõmme linnaosa üldplaneeringu kohasele transpordimaa juhtfunktsiooniga alale, ei ole Tallinna Linnaplaneerimise Ameti hinnangul katastriüksus vajalik transpordiühenduseks ega liiklemiseks. Sama korraldusega kinnitati, et Väike-Männiku tn 22 katastriüksuse osas puuduvad lahendamata maa tagastamise, maa ostueesõigusega erastamise ja maa munitsipaalomandisse taotlemise avaldused ning katastriüksusel asub õigusliku aluseta püstitatud ehitised, mille omanik ei ole teada.

Maa- ja Ruumiamet vastas 8. juuli 2026 kirjaga nr 6-7/26/345-3 Tallinna Linnavaarametile, et olles täiendavalt kaalunud Väike-Männiku tn 22 katastriüksuse vajalikkust riigi ülesannete täitmiseks, on Maa- ja Ruumiamet seisukohal, et nimetatud katastriüksus on vajalik jätta riigi omandisse riigi maareservina, mistõttu jätkab Maa- ja Ruumiamet katastriüksuse riigi omandisse jätmise menetlust ja on ette valmistamas otsust maa riigi omandisse jätmise kohta. Sama kirjaga teatati, et eeltoodust tulenevalt ei ole katastriüksust võimalik maareformi käigus munitsipaalomandisse anda, mistõttu ei algata Maa- ja Ruumiamet katastriüksuse munitsipaalomandisse andmise menetlust. Maa- ja Ruumiamet selgitas, et kuigi katastriüksus jäetakse maareformi läbiviimiseks riigi omandisse, ei tähenda see, et kohalikul omavalitsusel puuduks edaspidi igasugune võimalus maad munitsipaalomandisse saada või kasutada, sest kui riigivara on vajalik kohaliku omavalitsuse ülesannete täitmiseks, võib riigivara kohalikule omavalitsusele RVSist tulenevalt tasuta või alla hariliku väärtuse võõrandada või turupõhisest kasutustasust madalama tasu eest või tasuta kasutamiseks anda.

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 8. juuli 2026 kirjaga nr 6-7/26/345-3 Tallinna Linnavaarametit asjaolust, et Väike-Männiku tn 22 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 seisukohal, et Väike-Männiku tn 22 katastriüksus on oma suuruse, juurdepääsetavuse, asukoha ning kehtivast detailplaneeringust tulenevate perspektiivsete kasutusotstarvete poolest sobilik jätta riigi omandisse riigi maareservina RVS § 10 lõike 1 punktis 4 sätestatud riigivara valitsemise eesmärgi täitmiseks. Pärast maa riigivarana arvele võtmist selgitatakse välja kinnisasja säilitamise täpsem vajadus ning kasutamise võimalused maareservi analüüsimisel, mille tulemusena määrab riigivara valitseja kinnisasjale ka konkreetse vara valitsemise eesmärgi.

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, samuti maavaru riigivõimu teostamiseks kui ka tulu teenimiseks, ning maa, mis võib nimetatud eesmärkidel vajalikuks osutuda, säilitatakse riigi maareservis. 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 Väike-Männiku tn 22 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 kohalikule omavalitsusele oluliste objektide rajamiseks ja ülesannete täitmiseks vajaliku maa tagavara. Asjaolu, et riigi reservmaa puhul ei ole praegu konkreetselt teada, millise eesmärgi täitmiseks võetakse maa tulevikus kasutusse, ei vähendada riigi huvi kaalukust.

Tallinna Linnaplaneerimise Amet on andnud hinnangu, et kuigi katastriüksus jääb kehtiva Nõmme linnaosa üldplaneeringu kohasele transpordimaa juhtfunktsiooniga alale, ei ole katastriüksus vajalik transpordiühenduseks ega liiklemiseks. Maa- ja Ruumiamet on seisukohal, et käesoleval juhul ei ole Tallinna linna huvi saada maa maareformi käigus munitsipaalomandisse eesmärgiga kasutada katastriüksusel asuvat ehitist tänavamööbli, väikevormide jms hoiustamiseks piisavalt kaalukas, et ületada riigi huvi jätta maa maareservina riigi omandisse.

Kuigi Väike-Männiku tn 22 katastriüksust maareformi käigus munitsipaalomandisse ei anta, ei tähenda see, et kohalikul omavalitsusel puuduks edaspidi võimalus maad munitsipaalomandisse

saada või kasutada. Kui riigivara on vajalik kohaliku omavalitsuse ülesannete täitmiseks, võib riigivara kohalikule omavalitsusele RVS § 33 lõike 1 punktist 1 tasuta või alla turuväärtuse võõrandada. Samuti võib riigivara anda RVS § 18 lõike 2 punktist 1 tulenevalt kasutusse tasuta või turuhinnast madalama tasu eest. Seega ei välista maareformi käigus maa riigi omandisse jätmine võimalust Tallinna linnal tulevikus maad omandada või korralduses nr 459 märgitud eesmärgil kasutusele võtta.

Väike-Männiku tn 22 katastriüksusel asub õigusliku aluseta rajatud ehitis. Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse (edaspidi AÕSRS) § 14 lõige 1 sätestab, et maakasutusõiguseta või ehitusloata püstitatud ehitis või selle osa (juurdeehitis), 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 ehitis teiselaldada või lammutada. Ehitise rajanud Osaühing Mavam on e-äriregistri andmetel 27. novembril 2023 äriregistrist kustutatud. Tallinna Linnavaaramet on Maa- ja Ruumiametile teatanud, et ehitise omanik ei ole teada, kuid ehitist kasutab OÜ Hardstein.

Arvestades kõike eeltoodut, on Maa- ja Ruumiamet seisukohal, et Väike-Männiku tn 22 katastriüksuse riigi omandisse jätmine 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 Nõmme linnaosas asuv Väike-Männiku tn 22 katastriüksus 78401:101:6345 pindalaga 275 m², sihtotstarbega tootmismaa.
- 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 OÜ-le Hardstein.

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