



KORRALDUS

2. detsember 2025 nr 1-17/25/1888

Maa riigi omandisse jätmise ja munitsipaalomandisse andmine (Pärnu linn, Tammiste tee 6b)

Korraldus kehtestatakse maareformi seaduse (edaspidi MaaRS) § 25 lõike 5¹, § 28 lõike 3, § 29, § 31 lõike 1 punkti 8 ja § 38 lõike 3 ning Vabariigi Valitsuse 2. juuni 2006 määruse nr 133 „Maa munitsipaalomandisse andmise kord“ (edaspidi maa munitsipaalomandisse andmise kord) § 8² ja 8⁴ alusel ning kooskõlas Vabariigi Valitsuse 3. septembri 1996 määrusega nr 226 kinnitatud „Maa riigi omandisse jätmise korraga“ (edaspidi maa riigi omandisse jätmise kord).

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

Maa-ameti peadirektori 4. detsembri 2019 korraldusest nr 1-17/19/3147 lähtudes moodustas katastripidaja 28. mail 2020 Pärnu maakonnas Pärnu linnas asuvast seni reformimata maast teiste hulgas Tammiste tee 6b katastriüksuse 62401:001:1240.

Tuginedes MaaRS § 38 lõikele 3, mis annab Maa- ja Ruumiametile õiguse välja selgitada nii riigi omandisse jäetava kui ka munitsipaalomandisse antava maa, alustas Maa- ja Ruumiamet Tammiste tee 6b katastriüksuse osalist MaaRS § 31 lõike 1 punkti 8 alusel maa riigi omandisse jätmise (piiriettepaneku numbritega LY2503110033, LY2503120034, LY2503120035, LY2503120036, LY2503120037, LY2503120038 ja LY2410110870 maaüksused) ning osalist maa munitsipaalomandisse andmise (piiriettepaneku numbriga LY2503120039 maaüksus) menetlust ning teavitas sellest 17. märtsi 2025 kirjaga nr 6-5/25/4724 Pärnu Linnavalitsust. Maa- ja Ruumiamet selgitas, et riigi omandisse jäetavate maaüksuste piiritlemisel arvestati Pärnu Linnavalitsuse 30. detsembri 2019 korraldusega nr 831 algatatud Tammiste piirkonna detailplaneeringus ettenähtud kruntide piiridega, moodustades suuremad kvartalid. Maaüksuse piiriettepaneku numbriga LY2410110870 osas selgitati, et kuigi nimetatud maaüksusel kehtib Pärnu Linnavolikogu 19. juuni 2003 otsusega nr 68 kehtestatud Tammiste tee ja Jaama tn nurga detailplaneering, millega on maaüksusele planeeritud 9 elamukrunti ning juurdepääsuteed, ei pea Maa- ja Ruumiamet vajalikuks maareformi läbiviimisel nimetatud detailplaneeringu kohaseid krunte moodustada, vaid soovib maaüksuse jätta riigi omandisse suurema kvartalina. Sama kirjaga teatati, et maaüksuse piiriettepaneku numbriga LY2503120039 osas alustatakse maa munitsipaalomandisse andmise menetlust, kuna kehtiva Tammiste tee ja Jaama tn nurga detailplaneeringuga on maaüksus planeeritud avalikult kasutatavaks tänavaks (Sarapiku tänav), Sarapiku tänav on juba osaliselt sihtotstarbelises kasutuses, maaüksus on vajalik juurdepääsuks mitmele kinnistule ning Pärnu Linnavalitsus on varasemalt väljendanud huvi nimetatud maa munitsipaalomandisse saamise osas.

Tulenevalt maakatastriseaduse § 20 lõikest 7 palus Maa- ja Ruumiamet Pärnu Linnavalitsusel määrata maaüksuse piiriettepaneku numbriga LY2410110870 sihtotstarbeks elumumaa 75% ja

transpordimaa 25%, lähtudes kehtivast Tammiste tee ja Jaama tn nurga detailplaneeringust, ning ülejäänud riigi omandisse jäetavate maaüksuste sihtotstarbeks sihtotstarbeta maa.

Pärnu Linnavalitsus teatas 30. aprilli 2025 kirjaga nr 8-6/3156-3 Maa- ja Ruumiametile, et nõustub Tammiste tee 6b katastriüksusel moodustatud maaüksuste piiriettepaneku numbritega LY2503110033, LY2503120034, LY2503120036, LY2503120037, LY2503120038 ja LY2410110870 riigi omandisse jätmisega, kuid maaüksuse piiriettepaneku numbriga LY2503120035 osas tegi Pärnu Linnavalitsus ettepaneku peatada maaüksuse riigi omandisse jätmise menetlus ja alustada maa Pärnu linna munitsipaalomandisse andmise menetlusega. Pärnu Linnavalitsus selgitas, et maaüksus on Pärnu linnale vajalik kohaliku elu korraldamiseks ja omavalitsuse ülesannete täitmiseks, kuna koostatava detailplaneeringu kohaselt on maaüksus kavandatud lastehoiu ja sotsiaalhoolekande hoonete tarbeks, ning Pärnu linnal kui kohalikul omavalitsusel peab olema reaalne võimalus korraldada linnaelanike heaolu ja teenuste kättesaadavust, mis eeldab sobiva ja planeeritud maaressursi olemasolu. Samuti juhiti tähelepanu asjaolule, et Pärnu Linnavalitsus on Tammiste piirkonna detailplaneeringu koostamise protsessis olnud kaasrahastaja, olles seega investeerinud ressursse planeeringu valmimisse. Ühtlasi selgitati, et (tsiteerin) *Arvestades rahvastikuprognose ja Pärnu linna eaka elanikkonna kasvutrende, on linnal kohustus ette näha sotsiaalteenuste mahu suurenemine ning sobivate teenuste arendamine. Pikaajalise hoolduse korraldamisel on oluline leida sobivad abimeetmed erineva abivajadusega inimestele arvestades kõikides eluvaldkondades nende toimetulekuvõimet, terviseriske ja ressursse. Eesti rahvastik vananeb ning 65+ vanuserühma osatähtsus kasvab 2040. aastaks 25,6%-ni. Pärnus on hetkel olemas koduteenused ja ööpäevaringne hooldus, kuid puudub lahendus inimestele, kelle vajadus jääb nende kahe vahele. Sobiv abimeede sellisesse riskigruppi kuuluvatele inimestele oleks teenusmaja, mis täna Pärnus puudub. Kontseptsioonilt oleks teenusmaja ligipääsetav turvaline eluase koos tugiteenustega (nt isiku- ja koduabitoimingud, võimalusel ka õendusabikomponent). Kompleksis koos vajaliku taristuga tekiks kogukond, mis toetab seal elavate inimeste iseseisvat toimetulekut ja ennetab abivajaduse süvenemist. Teenuste arendamist toetab ka riigi sotsiaalpoliitika, sh Sotsiaalministri 15.01.2025 käskkiri nr 8 „Heaolu tulemusvaldkondade programmide 2025–2028 kinnitamine“, mis tugineb heaolu arengukavale 2023–2030 ja mille raames suunatakse välisvahendeid kvaliteetsete, ennetavate ja kättesaadavate sotsiaalteenuste arendamisse kohalike omavalitsuste kaudu. Pärnu Linnavolikogu 20.05.2021 otsusega nr 21 kehtestatud Pärnu linna asustusüksuse üldplaneeringu 2025+ kohaselt nähakse Tammiste piirkonnas ette elamupiirkondade arendamine koos vajaliku kaubandus-, teenindus- ja sotsiaaltaristuga, sh ülelinnalise sotsiaalteenuste keskuse rajamine. Kuna Tammiste linnaosas puuduvad haridusasutused, näeb planeeringulahendus alal ette haridus- ja lasteasutuse hoone, mille vajadus tekib sõltuvalt kinnisvaraarenduste realiseerimisest.*

Arvestades eeltoodut, teatas Maa- ja Ruumiamet 18. juuni 2025 kirjaga nr 6-7/25/7206-2 Pärnu Linnavalitsusele, et peatab maaüksuse piiriettepaneku numbriga LY2503120035 maa riigi omandisse jätmise menetluse, kuid maa andmine Pärnu linna munitsipaalomandisse on võimalik otsustada alles siis, kui kohaliku omavalitsuse ülesannete täitmiseks vajaliku maa osas on Tammiste piirkonna detailplaneering vastu võetud ning nimetatud detailplaneeringu lahendus on maakasutuse juhtotstarvete näol kajastatud ka koostamisel olevas üldplaneeringus.

Pärnu Linnavalitsus määras 11. augusti 2025 korraldusega nr 529 (edaspidi korraldus nr 529) eespool nimetatud maaüksustele käesoleva korralduse punktides 3.1 ja 3.2 nimetatud lähiaadressid ja sihtotstarbed ning nõustus Jaama tn 15a (LY2503110033), Jaama tn 3a (LY2503120034), Tammiste tee 6b (LY2503120036), Tammiste tee 6d (LY2503120037), Tammiste tee 6e (LY2503120038) ja Tammiste tee 4 (LY2410110870) maaüksuste riigi omandisse jätmisega. Samas korralduses selgitati, et Pärnu Linnavolikogu 20. mai 2021 otsusega nr 21 kehtestatud Pärnu linna üldplaneeringu kohaselt jääb Tammiste tee 6b katastriüksus A3 Tammiste arengualale, kus arendustegevuse aluseks on detailplaneeringu kontseptsioon ning Tammiste piirkonna detailplaneeringu kontseptsioon on kantud maakasutuse juhtotstarvetena ka koostamisel olevasse üldplaneeringusse, mille kaudu on tagatud planeeringulahenduse järjepidevus ja kooskõla

kohaliku omavalitsuse ruumilise arengu eesmärkidega.

Pärnu Linnavalitsus tõendas 14. augusti 2025 õiendiga nr 8-6/3156-5 Maa- ja Ruumiametile, et Tammiste tee 6b katastriüksuse 62401:001:1240 osas puuduvad teiste isikute lahendamata taotlused maa omandamiseks ning et katastriüksusel paiknevad ehitised (aiamajad, tööriistakuurid, kasvuhooned jms) ei ole registreeritud ehtisregistris ja Pärnu Linnavalitsusel puuduvad andmed nende valdajate ja kasutajate kohta.

Maa- ja Ruumiamet juhtis 21. augusti 2025 kirjaga nr 6-1/25/12612 Pärnu Linnavalitsuse tähelepanu asjaolule, et Pärnu Linnavalitsus võttis korralduses nr 529 sihtotstarbe määramisel aluseks maakatastriseaduse § 18 lõike 1, mis on sihtotstarbe määramise üldnorm, kuid maareformi läbiviimisel kohaldub sama seaduse § 20 lõikes 7 toodud erinorm, mille kohaselt tuleb maareformi läbiviimisel katastriüksusele määrata ehitise kasutusotstarbest, tegelikust maakasutusest või detailplaneeringust tulenev sihtotstarve ning kui maaüksusel ei ole ehitist ja puudub põllu- või metsamajanduslik potentsiaal, tuleb maaüksusele määrata sihtotstarbeta maa sihtotstarve. Sama kirjaga teatas Maa- ja Ruumiamet, et Jaama tn 15a, Jaama tn 3a, Tammiste tee 6b, Tammiste tee 6d, Tammiste tee 6e ja Tammiste tee 6c maaüksustele käesoleva korralduse punktides 3.1 ja 3.2 nimetatud sihtotstarvete määramine maakatastriseaduse § 18 lõike 1 alusel ei ole õiguspärane ning palus Pärnu Linnavalitsusel nimetatud maaüksustele määrata maakatastriseaduse § 20 lõike 7 alusel sihtotstarbeta maa sihtotstarbe.

Pärnu Linnavalitsuse 29. augusti 2025 korraldusega nr 563 otsustati Tammiste piirkonna detailplaneering vastu võtta.

Pärnu Linnavalitsus teatas 7. oktoobri 2025 kirjaga nr 8-6/3156-7 Maa- ja Ruumiametile, et vajab Maa- ja Ruumiameti 21. augusti 2025 kirjaga nr 6-1/25/12612 tehtud ettepaneku läbivaatamiseks ning vajalike otsuste tegemiseks täiendavat aega ja palus pikendada vastamistähtaega kuni uue linnavalitsuse tööle asumiseni, kuna otsused on vaja kooskõlastada ka uue koosseisuga.

Vastavalt maakatastriseaduse § 18 lõikele 1 on katastriüksusele sihtotstarbe määramine linna- või vallavalitsuse pädevuses. Kuigi Pärnu Linnavalitsus ei võtnud sihtotstarvete määramisel aluseks maareformi läbiviimisel kohalduvat erinormi, on korralduse nr 529 puhul tegemist jõustunud haldusaktiga. Arvestades eeltoodut ning asjaolu, et Pärnu Linnavalitsuse 29. augusti 2025 korraldusega nr 563 võeti Tammiste piirkonna detailplaneering vastu, ja riigi huvi on maareform lõpule viia, jätkab Maa- ja Ruumiamet maa riigi omandisse jätmise ja munitsipaalomandisse andmise menetlust korraldusega nr 529 määratud sihtotstarvetega.

2. ÕIGUSLIKUD PÕHJENDUSED

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 lõike 3 kohaselt võib Maa- ja Ruumiamet korraldada munitsipaalomandisse antava ja riigi omandisse jäetava maa väljaselgitamist. Maa- ja Ruumiamet on välja selgitanud, et Jaama tn 15a, Jaama tn 3a, Tammiste tee 6b, Tammiste tee 6d, Tammiste tee 6e ja Tammiste tee 4 maaüksused on oma suuruse, kuju, asukoha ning planeeringutest tulenevate perspektiivsete kasutusvõimaluste poolest vajalik jätta riigi omandisse riigi maareservina. Tammiste tee 4 maaüksusele on Tammiste tee ja Jaama tn nurga detailplaneeringuga planeeritud elamukrundid ning juurdepääsuteed ning ülejäänud maaüksustele Tammiste piirkonna detailplaneeringuga korter-, üksik-, kaksik- ja ridaelamu; kaubandus-, teenindus- ja toitlustusasutuse; põllumajandusmaa; parkmetsa maa ning teede ja tänavate krundid. Nimetatud maaüksuste riigi omandisse jätmise riigi maareservina on vajalik riigivaraseaduse (edaspidi RVS) § 10 lõike 1 punktis 4 sätestatud riigivara valitsemise eesmärgi täitmiseks. Maa riigi omandisse jätmise menetlus on läbi viidud maa riigi omandisse jätmise korda järgides. Vastavalt maa riigi omandisse jätmise korra punkti 5 alapunktile 3 on maa riigi omandisse jätmise

otsustaja Maa- ja Ruumiameti peadirektor, kui maa jäetakse riigi omandisse MaaRS § 31 lõike 1 punktis 8 nimetatud otstarbel. Sama korra punkti 17¹ kohaselt on riigi omandisse jäetava maa valitsejaks Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium ning volitatud asutuseks Maa- ja Ruumiamet.

MaaRS § 28 lõige 3 sätestab, et maa, mille munitsipaalomandisse andmist kohaliku omavalitsuse üksus MaaRSis sätestatud tähtjaks ei taotlenud, antakse munitsipaalomandisse, kui maa ei kuulu MaaRSi alusel tagastamisele, erastamisele või riigi omandisse jätmisele. Maa munitsipaalomandisse andmise korra § 8¹ lõike 1 kohaselt selgitab Maa- ja Ruumiamet munitsipaalomandisse antava maa välja MaaRS § 38 lõike 3 alusel, arvestades maa omandamiseks esitatud erastamise ja tagastamise taotlusi ning riigi huvi. Sama paragrahv sätestab, et munitsipaalomandisse antava maa väljaselgitamisel arvestatakse planeeringutes, arengukavades jm dokumentides sätestatud, õigusaktidest tulenevaid kohaliku omavalitsuse ülesandeid ning teisi maaüksuse kasutamise seisukohalt olulisi asjaolusid. Maa munitsipaalomandisse andmise korra § 8² lõike 2 kohaselt võib munitsipaalomandisse antava maa hulka kuuluda muu hulgas kohaliku omavalitsuse üksusele kuuluva ehitise, sh tee, teenindamiseks vajalik maa ning planeeringuga avalikult kasutatavaks maaks kavandatud maa või muu maa, mille avaliku kasutuse tagamiseks on otstarbekas anda maa munitsipaalomandisse. Vastavalt maa munitsipaalomandisse andmise korra § 8⁴ lõikele 1 otsustatakse maa munitsipaalomandisse andmine MaaRS § 25 lõike 5¹ ja munitsipaalomandisse antava maa väljaselgitamise ning maa munitsipaalomandisse andmise menetluse käigus kindlaks tehtud asjaolude alusel. MaaRS § 25 lõike 5¹ kohaselt otsustab MaaRS § 38 lõike 3 kohaselt välja selgitatud munitsipaalomandisse antava maa munitsipaalomandisse andmise Maa- ja Ruumiameti peadirektor.

Sarapiku tänav maaüksus on kehtiva Tammiste tee ja Jaama tn nurga detailplaneeringuga planeeritud avalikult kasutatavaks tänavaks, nimetatud tänav on juba osaliselt sihtotstarbelises kasutuses ning maaüksus on vajalik juurdepääsuks mitmele kinnistule. Tammiste tee 6c maaüksus on Pärnu linnale vajalik lastehoiu ja sotsiaalhoolekande hoonete tarbeks. 29. augustil 2025 vastuvõetud Tammiste piirkonna detailplaneeringuga on nimetatud maaüksusele planeeritud haridus- ja lasteasutuse maa (pos nr 100), sotsiaalhoolekandeadutuse maa (pos nr 101), parkla (pos nr 119), tee ja tänava maa (pos nr 121) krundid ning kultuuri- ja spordiasutuse maa ajutine krunt, mis on planeeritud liita Pärnu linna omandis oleva Tammiste tee 6 kinnisasjaga. Pärnu Linnavolikogu 18. septembri 2025 otsusega nr 28 vastuvõetud Pärnu linna üldplaneeringus 2035+ on Tammiste tee 6c maaüksuse juhtotstarbeks planeeritud ühiskondliku ehitise maa-ala (Ü). Arvestades eeltoodut ja asjaolu, et kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1 kohaselt on omavalitsusüksuse ülesanne korraldada muu hulgas ka vallas või linnas sotsiaalteenuste osutamist, eakate hoolekannet ja valla või linna teede ehitamist ja korrashoidu, on põhjendatud anda Sarapiku tänav ja Tammiste tee 6c maaüksused Pärnu linna munitsipaalomandisse. Maa- ja Ruumiamet on välja selgitanud, et nimetatud maaüksused ei ole vajalikud riigi ülesannete täitmiseks.

MaaRS § 25 lõige 2 sätestab, et kohalik omavalitsus võib munitsipaalomandisse antud maad kasutada üksnes maa munitsipaalomandisse andmise otsuses märgitud sihtotstarbel ja eesmärgil. MaaRS § 25 lõike 3 kohaselt tuleb enne MaaRSi alusel munitsipaalomandisse antud maa võõrandamist ja hoonestusõigusega koormamist välja selgitada kinnisasja vajalikkus riigile vastavalt RVS § 33 lõikele 1¹.

Tammiste tee 6b katastriüksusel asuvad õigusliku aluseta püstitatud aiamajad, tööriistakuurid, kasvuhooned jms. Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse (edaspidi AÕSRS) § 14 lõige 1 sätestab, et maakasutusõigusega või ehitusloata püstitatud ehitise 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 ega maa munitsipaalomandisse andmist ning ehitise omanikul on õigus ühe aasta jooksul ehitisealuse maa riigi omandisse jätmise või munitsipaalomandisse andmise otsuse jõustumisest ehitise teiselaldada või lammutada.

Haldusmenetluse seaduse § 60 ja § 61 kohaselt on haldusakt (Pärnu Linnavalitsuse korraldus nr 529) kehtiv ja õiguslikke tagajärgi loov kuni selle kehtetuks tunnistamiseni. Kuna Pärnu Linnavalitsus on jätnud Maa- ja Ruumiameti ettepaneku sihtotstarvete muutmiseks siiani rahuldamata ja korraldust nr 529 ei ole vaidlustatud ega tühistatud ning võttes aluseks maareformi lõpuleviimise riikliku huvi, peab Maa- ja Ruumiamet põhjendatuks viia kõnealuste maade osas maareform lõpule ja lähtub maa riigi omandisse jätmisel ja munitsipaalomandisse andmisel kehtiva haldusaktiga määratud sihtotstarvetest.

Käesolevas menetluses ei ole teada takistavaid asjaolusid ega kolmandate isikute õigusi, mida maa riigi omandisse jätmise või maa munitsipaalomandisse andmine kahjustada võiks.

3. OTSUS

Lähtudes eeltoodust ja juhindudes MaaRS § 25 lõikest 5¹, § 28 lõikest 3, §-st 29, § 31 lõike 1 punktist 8 ja § 38 lõikest 3, RVS § 10 lõike 1 punktist 4, maa riigi omandisse jätmise korra punkti 5 alapunktist 3 ning maa munitsipaalomandisse andmise korra §-st 8⁴:

3.1. Jätta riigi maareservina riigi omandisse Pärnu maakonnas Pärnu linnas asuvad maatüksused:

- 3.1.1. Jaama tn 15a maatüksus piiriettepaneku numbriga LY2503110033, ligikaudse pindalaga 51 085 m², sihtotstarbega ühiskondlike ehitiste maa 90% ja transpordimaa 10%;
- 3.1.2. Jaama tn 3a maatüksus piiriettepaneku numbriga LY2503120034, ligikaudse pindalaga 122 214 m², sihtotstarbega elamumaa;
- 3.1.3. Tammiste tee 6b maatüksus piiriettepaneku numbriga LY2503120036, ligikaudse pindalaga 9143 m², sihtotstarbega ärimaa;
- 3.1.4. Tammiste tee 6d maatüksus piiriettepaneku numbriga LY2503120037, ligikaudse pindalaga 70 367 m², sihtotstarbega elamumaa;
- 3.1.5. Tammiste tee 6e maatüksus piiriettepaneku numbriga LY2503120038, ligikaudse pindalaga 72 168 m², sihtotstarbega elamumaa;
- 3.1.6. Tammiste tee 4 maatüksus piiriettepaneku numbriga LY2410110870, ligikaudse pindalaga 15 436 m², sihtotstarbega elamumaa 75% ja transpordimaa 25%.

3.2. Anda Pärnu linna munitsipaalomandisse Pärnu maakonnas Pärnu linnas asuvad maatüksused:

- 3.2.1. Sarapiku tänav maatüksus piiriettepaneku numbriga LY2503120039, ligikaudse pindalaga 1427 m², sihtotstarbega transpordimaa;
- 3.2.2. Tammiste tee 6c maatüksus piiriettepaneku numbriga LY2503120035, ligikaudse pindalaga 32 474 m², sihtotstarbega ühiskondlike ehitiste maa.

3.3. Korralduse lisaks on riigi omandisse jäetava maa ning munitsipaalomandisse antava maa asendiplaanid.

3.4. Teha korraldus teatavaks Majandus- ja Kommunikatsiooniministeriumile ning Pärnu Linnavalitsusele.

4. VAIDLUSTAMISVIIDE

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

(allkirjastatud digitaalselt)
Kati Tamtik
peadirektor