

VABARIIGI VALITSUS
MÄÄRUS

Riigi maareservis säilitatavate kinnisasjade liigid ja kinnisasja riigi maareservi arvamise, seal säilitamise ning sealt väljaarvamise alused ja kord

Määrus kehtestatakse riigivaraseaduse § 10 lõike 8 alusel.

§ 1. Riigi maareservi koosseis

(1) Riigi maareservi (edaspidi *maareserv*) arvatud kinnisasjad jagunevad:

- 1) vajalik maareserv;
- 2) mittevajalik maareserv;
- 3) määramata maareserv.

(2) Riigi omandis säilitatakse vajaliku maareservina järgmised kinnisasjad:

- 1) kinnisasi, millel looduskaitse eesmärgil on majandustegevus piiratud või mis paikneb projekteeritaval kaitsealal või mis on vajalik kaitseala laiendamiseks või soo või raba säilitamiseks või taastamiseks;
- 2) kinnisasi, mis on vajalik avalikuks kasutamiseks;
- 3) kinnisasi, mis sisaldab metsamaad ja millel on riigile oluline majanduslik väärtus, mille riigi omandis säilitamiseks on suur avalik huvi, mis on vajalik asendusmetsastamiseks või ökoloogilise mitmekesisuse säilitamiseks;
- 4) kinnisasi, millel põllumajandusliku tegevuse jätkumine on riigile oluline ning mille kasutusse andmine on majanduslikul või julgeoleku tagamise eesmärgil otstarbekam kui võõrandamine;
- 5) kinnisasi, mis on maavara kaevandamiseks kasutusse antud või mis võib olla vajalik maavara kaevandamiseks;
- 6) kinnisasi, mis võib olla vajalik riigile oma kohustuse täitmiseks või sellise tegevuse või arenduse elluviimiseks, milleks on avalik huvi;
- 7) kinnisasi, mis võib olla vajalik kohaliku omavalitsuse üksusele või muule isikule sellise tegevuse elluviimiseks, milleks on avalik huvi;
- 8) kinnisasi, mille kasutusest võib riik pikaajalist tulu teenida;
- 9) arenduspotentsiaaliga kinnisasi kuni selle konkreetse kasutuseesmärgi selgumiseni;
- 10) muu kinnisasi, mille maareservis säilitamine lähtuvalt riigivaraseaduse § 10 lõikest 7¹ on sama seaduse § 4 lõike 1 tähenduses riigivara valitseja (edaspidi *riigivara valitseja*) hinnangul vajalik.

(3) Mittevajaliku maareservi moodustavad kinnisasjad, mida ei tule lõike 2 kohaselt maareservis säilitada.

(4) Määramata maareservi moodustavad kinnisasjad, mille säilitamise vajadus maareservis on § 2 kohaselt analüüsimata.

§ 2. Kinnisasjade analüüsimine

(1) Riigivara valitseja analüüsib enda valitsemisel oleva kinnisasja maareservis säilitamise vajalikkust, kui kinnisasja valitsemise eesmärgiks on riigi kinnisvararegistris märgitud riigivaraseaduse § 10 lõike 1 punkti 4 kohaselt reservina säilitamine. Kui kinnisasi ei ole enam vajalik riigivaraseaduse § 10 lõike 1 punktides 1–3 sätestatud eesmärkidel valitsejale, arvatakse see maareservi koosseisu. Analüüsi tulemusel määrab või ajakohastab riigivara valitseja kinnisasja valitsemise eesmärgi riigi kinnisvararegistris lähtuvalt riigivaraseaduse § 10 lõikes 1 punktides 1–4 sätestatust.

(2) Riigivara valitseja võib kokkuleppel analüüsi tegemisse kaasata Maa- ja Ruumiameti.

(3) Analüüsi tulemused kajastab riigivara valitseja riigi kinnisvararegistris järgmiselt:

- 1) tähtajatu, kui kinnisasja omadused tingivad püsiva vajaduse see maareservis säilitada;
- 2) tähtajaline, kui kinnisasja maareservis säilitamise vajadus on ajaliselt määratav;
- 3) perspektiivne, kui kinnisasja maareservis säilitamise tähtaega ei ole võimalik määrata, aga kinnisasi võib tulevikus osutuda riigile, kohaliku omavalitsuse üksusele või muul avalikul eesmärgil vajalikuks või kui kinnisasja on otstarbekas võõrandada tulevikus;
- 4) mittevajalik, kui kinnisasja omadused ei tingi vajadust säilitada maad riigi omandis.

(4) Kui analüüsi tulemusel selgub, et kinnisasi on lõike 3 punkti 4 kohaselt mittevajalik, analüüsib riigivara valitseja täiendavalt kinnisasja parima kasutamise võimalusi ning annab analüüsi käigus hinnangu, kas ja millal on kinnisasi otstarbekas võõrandada.

(5) Kui maareservi arvatud kinnisasja on võimalik anda tervikuna või osaliselt kasutusse või teenida sellelt muul viisil tulu, kajastatakse riigi kinnisvararegistris kinnisasja üks või mitu kasutuseesmärki järgmiselt:

- 1) tasuline kasutus, kui kinnisasjalt teenitakse kasutustasu;
- 2) majandustulu, kui kinnisasja säilitatakse ja majandamisest teenitakse riigile tulu;
- 3) muu kasutus, kui kinnisasja kasutab isik, kes ei ole kohustatud tasuma kasutustasu või tasub kasutustasu harilikust väärtusest vähem;
- 4) potentsiaalne võõrandamine.

(6) Lisaks lõigetes 3 ja 5 sätestatule märgib riigivara valitseja riigi kinnisvararegistris, kas kinnisasi kuulub § 1 lõike 2 punktides 1–10 või lõikes 3 või 4 nimetatud maareservi koosseisu.

(7) Analüüs viiakse läbi kinnisasja riigile omandamisel, kinnisasjaga toimingute tegemisel, taotluste läbivaatamisel, kui senine valitsemise eesmärk muutub või lõike 3 punktis 2 nimetatud juhul säilitamise tähtaeg on möödunud. Kui kinnisasi kuulub lõike 3 punkti 1 kohaselt tähtajatult säilitamisele, otsustab analüüsimise sageduse riigivara valitseja.

§ 3. Maareservi analüüsiks kasutatavad andmed ja menetluskeskkond

(1) Analüüs tehakse üldjuhul ruumianalüüsi teel, kasutades andmekogusid, mis kajastavad maa omadusi, kasutusvõimalusi, avalikku huvi, planeeringuid ja muid andmeid. Vajaduse korral küsitakse maa omaduste ja kasutusvõimaluste kohta lisateavet asjaomase valdkonna eest vastutavalt asutuselt.

(2) Automaatse analüüsi tegemiseks ja selle tulemuste salvestamiseks kasutatakse riigi kinnisvara ruumiandmete andmebaasi menetluskeskkonda, milles toimub andmevahetus riigi kinnisvararegistriga.

§ 4. Kinnisasja maareservi ja sealt välja arvamine

(1) Kinnisasi on arvatud maareservi, kui sellele on riigi kinnisvararegistris määratud riigivaraseaduse § 10 lõike 1 punktis 4 nimetatud valitsemise eesmärk.

(2) Kinnisasi loetakse maareservist välja arvatuks, kui riigivara valitseja määrab sellele riigi kinnisvararegistris riigivaraseaduse § 10 lõike 1 punktides 1–3 nimetatud valitsemise eesmärgi või võõrandab kinnisasja.

(3) Kinnisasja võõrandamise otsustamisel võetakse arvesse riigi maakasutuspoliitikat puudutavates strateegilistes dokumentides seatud eesmärgid ning RVS § 96 kohaselt välja selgitatud õigustatud isikute põhjendatud vajadusi.

§ 5. Rakendussätted

(1) Riigivara valitseja teeb tema valitsemisel oleva § 2 lõikes 1 nimetatud kinnisasja kohta samas lõikes sätestatud analüüsi esimest korda hiljemalt 2031. aasta 10. juuniks.

(2) Määrus jõustub 2026. aastal 10. juunil.

Kristen Michal
Peaminister

Erkki Keldo
Majandus- ja tööstusminister

Keit Kasemets
Riigisekretär