



KORRALDUS

9. oktoober 2026 nr 1-17/26/1196

Maa riigi omandisse jätmise (Tallinn, Männimetsa põik 8)

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

Tallinna Linnaplaneerimise Amet teatas 13. aprilli 2021 kirjaga nr 4-4/1367-1 Maa-ametile, et on algatanud riikliku järelevalve menetluse Tallinnas Nõmme linnaosas asuvate Männimetsa tee 33 ja Männimetsa tee 35 kinnisasjade kõrval, Männimetsa põik tänava ääres reformimata riigimaal asuvate õigusliku aluseta püstitatud ehitiste osas ning tuvastas, et reformimata maale on omavolilised ehitised ehitanud Männimetsa tee 33 ja Männimetsa tee 35 kinnisasjade omanikud. Sama kirja teatati, et omavoliliste ehitiste püstitajad on avaldanud soovi omandada reformimata riigimaad osas, millel nende kasutuses olevad ehitised paiknevad, mistõttu paluti Maa-ameti seisukohta, kas Maa-ameti hinnangul on Männimetsa tee 33 ja Männimetsa tee 35 kinnisasjade omanikel võimalik ehitiste alust maad omandada või on Maa-ametil huvi jätta ehitiste alune maa riigi omandisse.

Maa-amet vastas 29. aprilli 2021 kirjaga nr 6-1/21/6519-2 Tallinna Linnaplaneerimise Ametile, et eelnimetatud õigusliku aluseta püstitatud abihoonete aluse maa ulatuses ei ole maa vajalik riigi ülesannete täitmiseks ning selles ulatuses võib maad omandada piirneva kinnisasja omanik MaaRS VI¹ osas sätestatud alustel.

Tuginedes MaaRS § 38 lõikele 3, mis andis Maa-ametile õiguse välja selgitada riigi omandisse jätmiseks sobivad maad, alustas Maa-amet ülejäänud Männimetsa põik tänava äärse reformimata maa ligikaudse pindalaga 1479 m² osas MaaRS § 31 lõike 1 punkti 8 alusel riigi maareservina riigi omandisse jätmise menetlust ja teavitas sellest 8. oktoobri 2021 kirjaga nr 6-8/21/15967 Tallinna Linnavalitsust. Sama kirja palus Maa-amet Tallinna Linnavalitsusel määrata riigi omandisse jäetava maaüksuse sihtotstarbeks sihtotstarbета maa.

Tallinna Linnaplaneerimise Amet teatas 25. novembri 2021 kirjaga nr 4-4/4286-1 Maa-ametile, et Tallinna Transpordiameti poolt antud seisukoha kohaselt on vastavalt liiklusohutuse analüüsidele liiklusohutusest lähtudes otstarbekas Männimetsa tee 33 ja Männimetsa tee 35 kinnisasjade omanike poolt rajatud ehitised likvideerida ja liita ehitiste alune maa piirneva transpordimaa krundiga. Tallinna Linnaplaneerimise Amet teatas, et 8. septembri 2021 komisjoni otsuse kohaselt

tuleb Männimetsa põiktänava ääres paiknevad omavolilised ehitised lammutada ja seadustada neid ei ole võimalik. Sama kirjaga selgitas Tallinna Linnaplaneerimise Amet, et reformimata riigimaale rajatud omavoliliste ehitiste eest vastutab maa omanikuna Maa-amet, mistõttu paluti Maa-ametil kui reformimata maa ajutisel valitsejal korraldada omavoliliste ehitiste likvideerimine hiljemalt 31. mai 2022.

Maa-amet selgitas 22. detsembri 2021 kirjaga nr 7-1/21/18756-2 Tallinna Linnaplaneerimise Ametile, et Maa-amet ei saa olla korrakaitseks vastutav reformimata maale ebaseaduslikult püstitatud ehitiste eest ning Maa-ameti hinnangul peab ehitiste lammutamise subjekt antud juhul olema ebaseaduslike ehitiste rajaja, mitte Maa-amet. Samuti teatati, et Maa-amet saab anda reformimata maaüksuse omanikuna loa ehitiste lammutamiseks, kuid ei ole kohustatud ise neid ehitisi lammutama ega esitama tsiviilõiguslikke nõudeid ehitiste rajajale ehitiste lammutamiseks.

Alates 1. jaanuarist 2025 korraldati Maa-amet ümber Maa- ja Ruumiametiks. Tallinna Linnavaamet tegi 23. oktoobri 2025 kirjaga nr 4.3-6/21/4593–28 Maa- ja Ruumiametile ettepaneku Männimetsa põik 8 maaüksuse ligikaudse pindalaga 1617 m² (nimetatud maa-ala hõlmab kogu Männimetsa põik tänava äärset reformimata maad) MaaRS § 28 lõike 3 alusel Tallinna linna munitsipaalomandisse andmiseks transpordimaana, kuna maaüksus jääb Tallinna Linnavalikogu 23. septembri 2021 otsusega nr 106 kehtestatud Nõmme linnaosa üldplaneeringu kohasele liiklusmaale ning on vajalik Tallinna linnale avalikult kasutatava transpordimaana. Eeltoodust tulenevalt määras Tallinna Linnavalitsus 21. oktoobri 2025 korraldusega nr 997 Männimetsa põik 8 maaüksuse sihtotstarbeks transpordimaa ning ei nõustunud maa riigi omandisse jätmisega riigi maareservina. Sama korraldusega selgitati, et maaüksusel paiknevad piirdeaiad ja kaks õigusliku aluseta püstitatud ehitist jäävad teekaitsevööndisse ning liiklusohutuse seisukohast lähtudes on otstarbekas ehitised likvideerida ja perspektiivis tuleb arvestada vajadusega rajada maatükile kõnnitee, ning tõendati, et Männimetsa põik 8 maaüksuse osas puuduvad lahendamata maa tagastamise ja ostueesõigusega erastamise avaldused.

Maa- ja Ruumiamet vastas 18. mai 2026 kirjaga nr 6-8/25/13884-2 Tallinna Linnavaametile, et olles täiendavalt kaalunud Männimetsa põik 8 maaüksuse vajalikkust riigi ülesannete täitmiseks, on Maa- ja Ruumiamet seisukohal, et arvestades maa asukohta, suurust, juurdepääsetavust ning varasemat maakasutust, on nimetatud maa vajalik jätta riigi omandisse riigi maareservina riigivaraseaduse (edaspidi RVS) § 10 lõike 1 punktis 4 sätestatud riigivara valitsemise eesmärgi täitmiseks. Eeltoodust tulenevalt teatas Maa- ja Ruumiamet sama kirjaga, et ei algata Männimetsa põik 8 maaüksuse munitsipaalomandisse andmise menetlust, vaid jätkab maaüksuse riigi omandisse jätmise menetlust MaaRS § 31 lõike 1 punkti 8 alusel. Arvestades Tallinna Transpordiameti esitatud varasemat seisukohta, et Männimetsa tee 33 ja Männimetsa tee 35 kinnisasjade omanike poolt rajatud ehitised tuleb likvideerida ja liita ehitiste alune maa transpordimaa (Männimetsa tee) krundiga, palus Maa- ja Ruumiamet teavitada, kas Tallinna Linnavaamet on huvitatud ehitiste aluse maa liitmisest Tallinna linna omandis oleva transpordimaa kinnisasjaga.

Ühtlasi selgitas Maa- ja Ruumiamet, et kuigi Männimetsa põik 8 maaüksust maareformi käigus munitsipaalomandisse ei anta, ei tähenda see, et kohalikul omavalitsusel puuduks edaspidi igasugune võimalus maad munitsipaalomandisse saada või kasutada. Samuti palus Maa- ja Ruumiamet Männimetsa põik 8 maaüksuse sihtotstarbeks määrata sihtotstarbeta maa, kuna maaüksus ei ole transpordimaana kasutusel.

Tallinna Linnavaamet teatas 12. augusti 2026 kirjaga nr 2.2-1/25/3513-9 Maa- ja Ruumiametile, et Tallinna Linnavalitsus jääb Männimetsa põik 8 maaüksuse osas Tallinna Linnavalitsuse 21. oktoobri 2025 korralduses nr 997 märgitu juurde ja tegi ettepaneku lahendada Tallinna linna esitatud ettepanek Männimetsa põik 8 maaüksuse munitsipaalomandisse andmise kohta.

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. Munitsipaalomandisse antava maa väljaselgitamisel arvestatakse planeeringutes, arengukavades jm dokumentides sätestatud, õigusaktidest tulenevaid kohaliku omavalitsuse ülesandeid ning teisi maaüksuse kasutamise seisukohalt olulisi asjaolusid. 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 teatas 18. mai 2026 kirjaga nr 6-8/25/13884-2 Tallinna Linnavaarametile, et ei algata Männimetsa põik 8 maaüksuse 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 välja selgitanud, et arvestades Männimetsa põik 8 maaüksuse asukohta, suurust ja juurdepääsetavust, on tegemist riigi reservmaaks sobiliku maaüksusega, mis on vajalik jätta RVS § 10 lõike 1 punktis 4 sätestatud riigivara valitsemise eesmärgi täitmiseks riigi omandisse. Arvestades, et Tallinna Linnavaaramet ei avaldanud Maa- ja Ruumiametile soovi ehitiste aluse maa liitmiseks Tallinna linna omandis oleva transpordimaa kinnisasjaga, on põhjendatud maareformi läbiviimiseks jätta kogu maaüksus riigi omandisse.

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 Männimetsa põik 8 maaüksus 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 kohalikele omavalitsustele oluliste objektide rajamiseks ja ülesannete täitmiseks vajaliku maa tagavara. Asjaolu, et riigi reservmaa puhul ei ole praegu konkreetset teada, millise eesmärgi täitmiseks võetakse maa tulevikus kasutusse, ei vähenda riigi huvi kaalukust. Pärast maa riigivarana arvele võtmist määrab konkreetse vara valitsemise eesmärgi riigivara valitseja.

Kuigi Männimetsa põik 8 maaüksus asub üldplaneeringu kohasel liiklusmaal, ei tähenda nimetatud asjaolu, et Maa- ja Ruumiamet on kohustatud seetõttu maa maareformi käigus munitsipaalomandisse andma ega või maad riigi maareservi arvata. Asjaolu, et üldplaneering määrab ala liiklusmaaks, reguleerib eelkõige maa kasutamise võimalusi, mitte maa omandilist kuuluvust. Ka üldplaneeringu kohane liiklusalala võib täita olulist rolli riigi maavaru tagamisel ning riigi maareserviks on sobilikud erineva juhtfunktsiooniga maad. Nimetatud maaüksuse lähipiirkonnas puudub riigil maavaru, mistõttu on riigil ka suurem huvi reservmaa

moodustamiseks.

Tallinna Linnavalitsus on küll viidanud, et Männimetsa põik 8 maaüksus on Tallinna linnale vajalik avalikult kasutatava transpordimaana ning liiklusohutuse seisukohast lähtudes on otstarbekas ehitised likvideerida ja perspektiivis tuleb arvestada vajadusega rajada maatükile kõnnitee, kuid konkreetseid põhjendusi, milles seisneb kogu maaüksuse vajalikkus avalikult kasutatava transpordimaana kohalikule omavalitsusele, ei esitatud. Maa- ja Ruumiameti hinnangul on vähetõenäoline, et kõnnitee rajamiseks on vaja kasutada kogu maaüksust. Samas ei välista maa riigi omandisse jätmine kõnnitee rajamist, sest kui kõnnitee kohta on koostatud konkreetne projekt, planeering vms, on kõnnitee rajamine võimalik nii maakasutusõiguse seadmise kui ka kõnniteeks vajaliku maa RVS-i alusel üleandmise teel.

Samuti ei mõjuta maa riigi omandisse jätmine ehitiste likvideerimise õigust, kuna asjaõigusseaduse rakendamise seaduse (edaspidi AÕSRS) § 14 lõige 3 kohaldub sõltumata sellest, kas ehitiste alune maa jäetakse riigi omandisse või antakse maareformi käigus munitsipaalomandisse. Kui liiklusohutuse seisukohast lähtuvalt on vaja ehitised pärast maa riigi omandisse jätmist likvideerida, puuduvad Maa- ja Ruumiametil selle osas vastuväited. Juhul kui ehitiste omanikud oma õigust ehitiste teisaldamise või lammutamise osas ei kasuta, saab Maa- ja Ruumiamet maa omanikuna otsustada ehitiste edasise saatuse, sealhulgas nende kõrvaldamise üle.

Maa- ja Ruumiamet on seisukohal, et käesoleval juhul ei ole Tallinna linna huvi saada maa maareformi käigus munitsipaalomandisse piisavalt kaalukas, et ületada riigi huvi jätta maa maareservina riigi omandisse. Riigi maareservi eesmärgiga on kooskõlas sellise reformimata maa jätmine riigi omandisse, mille suhtes puudub käesoleval ajal konkreetne ja vältimatu kohaliku omavalitsuse kasutusvajadus ning mille edasine kasutamine võib sõltuda piirkonna planeeringulise olukorra ja avalike vajaduste kujunemisest.

Asjaolu, et Männimetsa põik 8 maaüksust maareformi käigus munitsipaalomandisse ei anta, ei tähenda ka seda, et kohalikul omavalitsusel puuduks edaspidi igasugune võimalus ka kogu maad munitsipaalomandisse saada või kasutada. Kui riigivara on vajalik kohaliku omavalitsuse ülesannete täitmiseks, võib riigivara kohalikule omavalitsusele RVS § 33 lõike 1 punktist 1 ning § 18 lõike 2 punktist 1 tulenevalt tasuta või alla harilikku väärtuse võõrandada või turupõhisest kasutustasust madalama tasu eest või tasuta kasutamiseks anda. Seega ei välista maareformi käigus maa riigi omandisse jätmine võimalust Tallinna linnal tulevikus maad omandada või eespool nimetatud eesmärkidel kasutusele võtta. Maa- ja Ruumiamet arvestab võimalusel Tallinna linna huviga maaüksuse riigi maareservis säilitamisel.

Männimetsa põik 8 maaüksusel asuvad õigusliku aluseta rajatud ehitised. 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 teisaldada või lammutada. Eeltoodust tulenevalt tehakse käesolev korraldus teatavaks ka Männimetsa tee 33 ja Männimetsa tee 35 kinnisasjade omanikele.

Vastavalt maakatastriseaduse § 18 lõikele 1 on katastriüksusele sihtotstarbe määramine linna- või vallavalitsuse pädevuses. Kuigi Tallinna Linnavalitsus ei määranud maaüksusele Maa- ja Ruumiameti poolt palutud sihtotstarvet, on Tallinna Linnavalitsuse 21. oktoobri 2025 korralduse nr 997 puhul tegemist jõustunud haldusaktiga. Arvestades eeltoodut, lähtub Maa- ja Ruumiamet maa riigi omandisse jätmisel kehtiva haldusaktiga määratud sihtotstarbest.

Arvestades kõike eeltoodut, on Maa- ja Ruumiamet seisukohal, et Männimetsa põik 8 maaüksuse 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 Männimetsa põik 8 maaüksus ligikaudse pindalaga 1617 m², sihtotstarbega transpordimaa vastavalt korraldusele lisatud asendiplaanile.
- 3.2. Katastritoimingute osakonnal registreerida punktis 3.1 nimetatud maaüksus maakatastris.
- 3.3. Maade võõrandamise ja kasutusse andmise bürool korraldada katastriüksuse arvele võtmine riigi kinnisvararegistris ja maa riigi omandisse jätmise teate avaldamine Ametlikes Teadaannetes.
- 3.4. Teha korraldus teatavaks Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumile, Tallinna Linnavalitsusele ning Männimetsa tee 33 ja Männimetsa tee 35 kinnisasjade omanikele.

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