

Lisa: **Riigi kinnisvararegistris riigi huvi tuvastamise teadete statistilise
analüüsi lähteandmed ja metoodika**

Eesmärk: analüüsida statistika põhjal KOVide poolt huvi tuvastamise teatesse lisatud eeskätt hoonestamata katastriüksuste eraomandisse võõrandamise ja hoonestusõigusega koormamise määra.

Andmed: analüüsi on kaasatud ainult MaaRS alusel riigilt tasuta omandatud katastriüksused, mis on KOVide poolt perioodil 01.04.2023 – 15.07.2025 lisatud huvi tuvastamise teatesse.

Valim: analüüs on läbi viidud alljärgneva 42 vabalt valitud KOVi osas (Tabel 1). Kokku on 65 KOVi esitanud huvi tuvastamise teateid perioodil 01.04.2023 – 15.07.2025.

Tabel 1. Analüüsi kaasatud 42 kohalikku omavalitsust

KOV	Perioodil 01.04.2023 – 15.07.2025 huvi tuvastamise teatesse lisatud katastriüksuste arv	Katastriüksuste kogupindala (ha)
Viljandi linn	177	38,95
Kanepi vald	28	27,63
Setomaa vald	26	20,14
Otepää vald	25	38,7
Viru-Nigula vald	25	10,74
Türi vald	24	19,94
Elva vald	24	18,07
Kohila vald	23	147
Häädemeeste vald	21	366,57
Paide linn	19	32,63
Alutaguse vald	19	18,55
Rakvere vald	18	0,75
Tartu vald	17	6,32
Kohtla-Järve linn	15	3,81
Põlva vald	13	12,4
Jõhvi vald	13	2,62
Loksa linn	12	32,72
Märjamaa vald	12	9,32

Rapla vald	12	5,57
Kehtna vald	10	6,44
Tartu linn	10	1,46
Rakvere linn	8	1,01
Raasiku vald	7	6,95
Keila linn	7	5,09
Antsla vald	7	3,09
Haljala vald	7	1,89
Maardu linn	6	13,49
Pärnu linn	6	2,58
Rõuge vald	5	2,99
Kambja vald	5	2,16
Luunja vald	4	6,78
Narva-Jõesuu linn	4	5,09
Vormsi vald	4	3,72
Nõo vald	3	9,65
Lääne-Nigula vald	3	0,64
Jõelähtme vald	2	1,52
Vinni vald	2	1,34
Valga vald	2	0,97
Tallinn	2	0,3
Harku vald	1	0,61
Kastre vald	1	0,3
Saarde vald	1	0,19

Metoodika: kokku lisati perioodil 01.04.2023 – 15.07.2025 huvi tuvastamise teatesse 42 KOVi poolt 630 katastriüksust. Neist katastriüksustest on analüüsi kaasatud ainult nn „toormaad“ (edaspidi *toormaa katastriüksused*), mis tähendab, et analüüsist on välja jäetud katastriüksused, mis on olnud juba enne 2023. aastat hoonestatud või kus on peal asunud veekogud (nt biotiigid). Samuti on analüüsist välja jäetud rajatistega (nt pumplaga) katastriüksused, mis on võõrandatud (või millele on seatud hoonestusõigus) rajatist opereerivale

ettevõttele. Antud analüüsis ei kuulu toormaa hulka ka katastriüksused, millele oli enne 01.04.2023 seatud hoonestusõigus eraisiku või -ettevõtte kasuks.

Toormaa katastriüksuste hulka kuuluvad antud analüüsis peamiselt hooneteta ja veekogudeta katastriüksused. Muuhulgas loeme toormaks ka sellised katastriüksused, kus asuvad peal teed/tänavad juhul, kui need katastriüksused ei ole antud munitsipaalomandisse kuni 14.07.2017 kehtinud MaaRS § 28 lõike 1 punkti 1 alusel.

Analüüsis kajastuvad ka huvi tuvastamise teate järel maakorraldustoimingute (nt katastriüksuse jagamise) tõttu moodustatud uued katastriüksused, kui need klassifitseeruvad toormaa katastriüksusteks.

Analüüsi tulemused

Valimi 42 omavalitsust esitasid 01.04.2023–15.07.2025 riigi kinnisvararegistris huvi tuvastamise teateid 630 katastriüksuse kohta (kokku ca 890,7 ha). Analüüsi alla kvalifitseerus 339 "toormaa" üksust (704 ha).

Nendest:

- 120 üksust (35 %) on võõrandatud eraomandisse (ca 72 ha).
- 219 üksust (65 %) on jätkuvalt munitsipaalomandis (ca 632 ha).
- 4 üksust (0,6 ha) on munitsipaalomandis, kuid neil on hiljuti seatud hoonestusõigus.
- Kõige enam esitas huvi tuvastamise teateid Viljandi linn (177 üksust), kuid analüüsi kaasati neist ainult toormaa katastriüksused.
- Pindalaliselt oli suurim huvi Häädemeeste vallas (366,57 ha), millest enamik on endiselt munitsipaalomandis.
- Eraomandisse võõrandatud toormaa seas domineerivad elamumaa ja üldkasutatav maa sihtotstarbed.

Kõige enam esitas perioodil 01.04.2023 – 15.07.2025 huvi tuvastamise teateid Viljandi linn - kokku 177 katastriüksuse osas (pindalaga ca 38,95 ha). Neist 64 kinnisasja (pindalaga ca 6,74 ha) on moodustatud maaüksusest, mis anti 2003. aastal maavanema korraldusega omavalitsusele munitsipaalomandisse endiste sõjaväeladude aluse ja teenindusmaa sihtotstarbega tootmismaana ja neid seetõttu analüüsi ei kaasatud (ei ole toormaa katastriüksused). Lisaks on huvi tuvastamise teatesse lisatud 177-st katastriüksusest 52 sellised (pindalaga ca 24,24 ha), mis on endiselt Viljandi linna omandis, kuid millele on seatud juba enne 01.04.2023 hoonestusõigus eraisiku või -ettevõtte kasuks. Ühtlasi on Viljandi linnas ka 19 sellist katastriüksust (pindalaga ca 3,07 ha), mis on pärast huvi tuvastamise teadet võõrandatud eraomandisse, kuid millel oli juba enne 01.04.2023 peal hoonestusõigus eraisiku või -ettevõtte kasuks. Kõiki selliseid katastriüksuseid, mis juba enne 01.04.2023 olid koormatud hoonestusõigusega eraisiku või -ettevõtte kasuks, ei loeta antud analüüsis toormaa katastriüksuste hulka. Viljandi linna poolt huvi tuvastamise teatesse lisatud katastriüksustest 33 klassifitseerusid toormaana (pindalaga ca 3,41 ha) ning need on 07.11.2025 seisuga endiselt munitsipaalomandis.

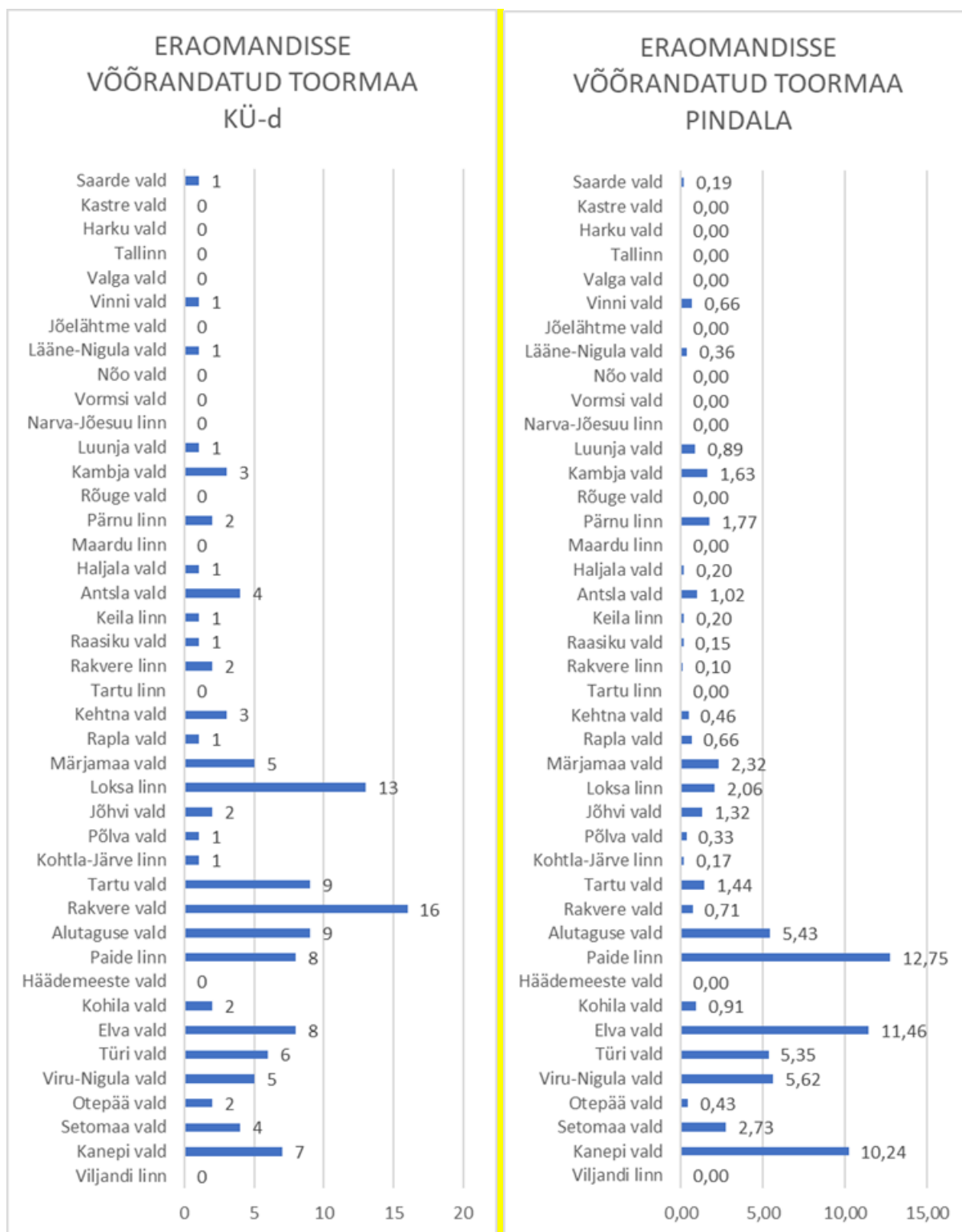
Pindalaliselt esitas perioodil 01.04.2023 – 15.07.2025 huvi tuvastamise teateid valimis kõige enam Häädemeeste vald – kokku 366,57 ha osas (21 katastriüksust). Neist 21-st katastriüksusest 19 klassifitseerusid toormaana (pindalaga ca 359,25 ha), mis on 07.11.2025 seisuga endiselt munitsipaalomandis. Nende enamasti suure pindalaga ja üldkasutatava maa sihtotstarbega toormaa katastriüksuste osas on riigi kinnisvararegistris

huvi üles näidanud nii Maa- ja Ruumiamet, Keskkonnaamet kui ka Riigimetsa Majandamise Keskus, kuid siiani ei ole neid katastriüksuseid riigile tagastatud.

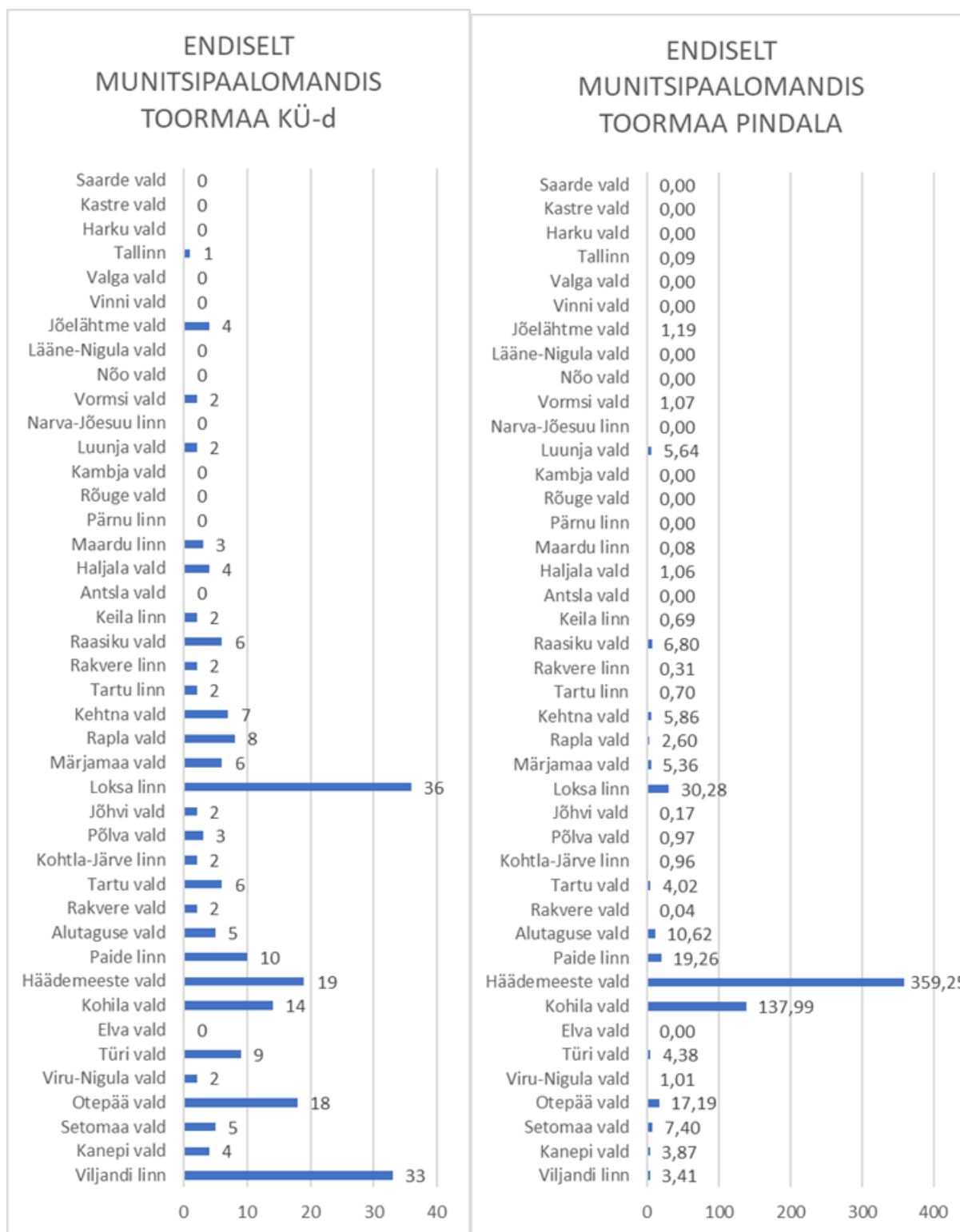
Valimis eraomandisse võõrandatud toormaa katastriüksuste arv ja pindala on kajastatud joonisel 1 ning endiselt munitsipaalomandis oleva toormaa katastriüksuste arv ja pindala on välja toodud joonisel 2. Kõige enam on toormaa katastriüksuseid eraomandisse võõrandanud Rakvere vald ja Loxsa linn. Pindalaliselt on kõige enam toormaad eraomandisse võõrandanud Paide linn, Elva vald ja Kanepi vald.

Kõige enam on valimis eraomandisse võõrandatud elamumaa sihtotstarbega toormaa katastriüksuseid (Tabel 2). Endiselt munitsipaalomandis on kõige enam üldkasutatava maa sihtotstarbega toormaa katastriüksuseid (Tabel 3).

Kuivõrd Maa- ja Ruumiametile esitatakse arvamuse avaldamiseks või heakskiitmiseks detailplaneeringuid, kus algselt üldkasutatavaks otstarbeks antud munitsipaalmaa planeeritakse ümber kas elamu- või tootmiskaas, siis toome täiendavalt välja, et 2025. aastal on maareformi käigus KOVile antud maadele algatatud või kehtestatud detailplaneering vähemalt 25 katastriüksusele (sh ka katastriüksustele, mis anti KOVile kuni 14.07.2017 kehtinud MaaRS § 28 lõike 1 punkti 1 alusel).



Joonis 1. Perioodil 01.04.2023 – 15.07.2025 valimis eraomandisse võõrandatud toormaa katastriüksuste arv ja pindala (07.11.2025 seisuga)



Joonis 2. Perioodil 01.04.2023 – 15.07.2025 valimis endiselt munitsipaalomandis olevate toormaa katastriüksuste arv ja pindala (07.11.2025 seisuga)

Tabel 2. Perioodil 01.04.2023 – 15.07.2025 valimis eraomandisse

võõrandatud toormaa katastriüksuste arv sihtotstarvete järgi (07.11.2025 seisuga)

SIHTOTSTARVE	KATASTRIÜKSUSTE ARV
elamumaa	49
üldkasutatav maa	25
tootmismaa	8
ühiskondlike ehitiste maa	5
maatulundusmaa	15
sihtotstarbeta maa	10
transpordimaa	4
ärimaa	2
jäätmehoidla maa	1
mäetööstusmaa	0
veekogude maa	0
tootmismaa, ärimaa	1

Tabel 3. Perioodil 01.04.2023 – 15.07.2025 valimis endiselt munitsipaalomandis olevate toormaa katastriüksuste arv sihtotstarvete järgi (07.11.2025 seisuga)

SIHTOTSTARVE	KATASTRIÜKSUSTE ARV
elamumaa	56
üldkasutatav maa	77
tootmismaa	5
ühiskondlike ehitiste maa	4
maatulundusmaa	27
sihtotstarbeta maa	22
transpordimaa	23
ärimaa	4
jäätmehoidla maa	1
mäetööstusmaa	0
veekogude maa	

