



MAA- JA RUUMIAMET

Tallinna Linnavaaramet
linnavaraamet@tallinnlv.ee

Teie 09.07.2025 nr 4.2-5/2883-1

Meie 31.12.2025 nr 6-1/25/10793-2

**Teade maa riigi omandisse jätmise menetluse
alustamisest (Tallinn, Rõika tn 23b)**

Maa-ameti peadirektori 04.12.2019 korraldusest nr 1-17/19/3147 lähtudes moodustas katastripidaja 28.12.2020 Harju maakonnas Tallinnas Haabersti linnaosas asuvast seni reformimata maast kaardimaterjali alusel Rõika tn 23b katastriüksuse 78401:101:5986 pindalaga 1060 m².

Maa-amet teatas 02.12.2021 kirjaga nr 6-7/21/19107 Tallinna Linnavalitsusele, et Rõika tn 23b katastriüksus ei ole vajalik riigi ülesannete täitmiseks ning tegi ettepaneku anda katastriüksus kohaliku elu korraldamiseks Tallinna linna munitsipaalomandisse. Sama kirjaga palus Maa-amet teha maa munitsipaalomandisse andmiseks vajalikud toimingud. Kuna Tallinna Linnavalitsus maa munitsipaalomandisse andmiseks vajalikke toiminguid ei teinud ega teatanud Maa-ametile ka muul viisil maareformi läbiviimise vajadusest, ning arvestades, et Rõika tn 23b katastriüksusega piirneva kinnisasja omanik avaldas Maa-ametile soovi maad omandada, palus Maa-amet 19.09.2023 kirjaga nr 7-1/23/10547-5 Tallinna Linnavaarametil juhul, kui neil puudub huvi maa munitsipaalomandisse saamise osas, alustada maareformi läbiviimist maareformi seaduse (edaspidi MaaRS) VI¹ osas sätestatud alustel ja kooskõlas Vabariigi Valitsuse 10.03.2022 määrusega nr 24 „Iseseisva kasutusvõimaluseta maast maareformi käigus kinnisasjale juurdelõike tegemise kord“ (edaspidi Määrus nr 24).

Alates 01.01.2025 korraldati Maa-amet ümber Maa- ja Ruumiametiks. Juhindudes Määruse nr 24 § 4 lõikest 2, esitas Tallinna Linnavaaramet 09.07.2025 kirjaga nr 4.2-5/2883-1 Maa- ja Ruumiametile kooskõlastamiseks maakorralduskava, millega kavandati Rõika tn 23b katastriüksus liita piirnevatele kinnisasjadele. Sama kirjaga teatati, et Rõika tn 23b katastriüksust ei ole otstarbekas anda munitsipaalomandisse ning paiknemise tõttu on tegemist iseseisva kasutusvõimaluseta maaga. Ühtlasi tõendati, et puuduvad maa ostueesõigusega erastamise ja tagastamise lahendamata taotlused.

MaaRS § 22 lõige 1³ sätestab, et kui era-, munitsipaal- või riigi omandis oleva kinnisasjaga piirneval maal ei ole võimalik moodustada iseseisvalt kasutatavat kinnisasja (edaspidi kinnisasjaga liitmiseks sobiv maa) ning planeeringu ja maakorralduse nõuetest tulenevalt on otstarbekas see maa liita piirneva kinnisasjaga, on piirneva kinnisasja omanikul õigus taotleda selle maa omandamist liitmiseks oma kinnisasjaga. MaaRS § 31² sätestab, et kinnisasjaga liitmiseks sobiva maana käsitatakse üldjuhul riba-, siilu- või kiilukujulist või muud ebakorrapärase kujuga või selle väiksusest tingitud iseseisva kasutusvõimaluseta maatükki, millele üldjuhul puudub juurdepääs

avalikult kasutatavalt teelt ning mis on üldjuhul looduses tekkinud maareformi läbiviimise käigus või järel peamiselt eri aegadel kasutusel olnud erinevast plaani- või kaardimaterjalist või erinevatest mõõdistusviisidest tingitud vigade tõttu. Sama paragrahv sätestab, et kinnisasjaga liitmiseks sobiva maana ei käsitata maatükki, mis kuulub erastamisele, tagastamisele või iseseisvalt kasutatava maaüksusena munitsipaalomandisse andmisele või riigi omandisse jätmisele.

MaaRS § 38 lõige 3 annab Maa- ja Ruumiametile õiguse välja selgitada riigi omandisse jäetava maa. Rõika tn 23b katastriüksus on korrapärase kujuga 1060 m² suurune maaüksus, mille juhtfunktsiooniks on Haabersti linnaosa üldplaneeringus väikeelamute ala. Maa- ja Ruumiamet, olles täiendavalt kaalunud Rõika tn 23b katastriüksuse riigi omandisse jätmise vajadust, on seisukohal, et katastriüksus on sobilik jätta riigi omandisse riigi maareservina riigile pandud ülesannete täitmiseks. Katastriüksusel puudub küll juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt, kuid vajadusel on juurdepääsu võimalik taotleda üle piirneva(te) kinnisasja(de). Eeltoodust tulenevalt ei ole võimalik Rõika tn 23b katastriüksust käsitada kinnisasjaga liitmiseks sobiva maana, mistõttu piirnevate kinnisasjade omanikel puudub õigus seda maareformi käigus omandada. Tulenevalt eeltoodust palume Tallinna Linnavarametil vastav menetlus lõpetada ja teavitada sellest maa omandamiseks taotluse esitanud isikuid.

Arvestades eeltoodut ja võttes aluseks MaaRS § 38 lõike 3 alustab Maa- ja Ruumiamet Rõika tn 23b katastriüksuse riigi omandisse jätmise menetlust MaaRS § 31 lõike 1 punkti 8 alusel. Katastriüksuse riigi omandisse jätmine riigi maareservina on vajalik riigivaraseaduse § 10 lõike 1 punktis 4 sätestatud riigivara valitsemise eesmärgi täitmiseks.

Tulenevalt Vabariigi Valitsuse 03.09.1996 määrusega nr 226 kinnitatud “Maa riigi omandisse jätmise korra” punktist 9 palume Tallinna Linnavalitsusel määrata katastriüksusele sihtotstarve ja anda arvamus maa riigi omandisse jätmise kohta. Vastavalt maakatastriseaduse § 20 lõikele 7 palume määrata katastriüksuse sihtotstarbeks sihtotstarbeta maa. Määratud sihtotstarve palume registreerida ka Maa- ja Ruumiameti elektroonilise katastri keskkonnas MinuKataster.

Linnavalitsuse arvamus ja otsus sihtotstarbe määramise kohta palume saata ühe kuu jooksul aadressil maaruum@maaruum.ee.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Raul Ermus
juhataja
Maaomandi määramise büroo

Henri Kivimaa
5660 4707 henri.kivimaa@maaruum.ee