



KORRALDUS

6. oktoober 2025 nr 1-17/25/1598

Maa riigi omandisse jätmine (Tallinn Pärnu mnt 461)

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

Maa-ameti peadirektori 4. detsembri 2019 korraldusest nr 1-17/19/3147 lähtudes moodustas katastripidaja 29. detsembril 2020 Harju maakonnas Tallinnas Nõmme linnaosas asuvast seni reformimata maast kaardimaterjali alusel Pärnu mnt 461 katastriüksuse 78401:101:6163 pindalaga 748 m².

Maa-amet palus 8. oktoobri 2021 kirjaga nr 6-8/21/15967 Tallinna Linnavalitsusel Pärnu mnt 461 katastriüksusel maareformi läbiviimiseks välja selgitada katastriüksusel asuva ehitise seaduslikkuse, seisukorra ja omandiõiguse.

Tallinna Linnavaaramet selgitas 12. juuli 2022 kirjaga nr 4.3-6/21/4593-14 Maa-ametile, et Pärnu mnt 461 katastriüksusel asuv ehitis on rajatud 21. jaanuaril 1999 välja antud ehitusloa (ajutise ehitise rajamiseks) alusel, kuid ehitise teisaldamist ei ole nõutud. Nimetatud kirjale oli lisatud Tallinna Linnaplaneerimise Ameti 6. jaanuari 2022 kiri nr 4-4/4430-2, milles selgitati, et kuna Tallinna Linnaplaneerimise Ameti arhiivis ehitise kohta andmed puudusid, pöörduti ehitise rajamise osas teabe saamiseks Nõmme Linnaosa Valitsuse poole. Nõmme Linnaosa Valitsus selgitas, et Pärnu mnt 461 katastriüksusel asuv paviljon paigaldati linnavalitsuse nõusolekul kooskõlastatud asukohta, toimides algusaastatel statsionaarse toidupoena, kuid paviljon müüdi vallasvarana edasi ja uuel linnarajatise kasutusse andmise konkursil osales juba uus ettevõtja. Seoses Pärnu mnt ulatusliku teeremondiga lõpetas ettevõtja ennetähtaegselt linnarajatise lepingu alates 1. detsembrist 2019 ning sellest ajast saati uut lepingut sõlmitud ei ole. Sama kirja kohaselt kuulus paviljon ettevõtjale Aver Baltic OÜ-le (registrikood 10812673).

Tallinna Linnavaaramet tegi 14. märtsi 2024 kirjaga nr 2.2-1/1919-1 Maa-ametile ettepaneku Pärnu mnt 461 katastriüksuse Tallinna linna munitsipaalomandisse andmiseks MaaRS § 28 lõike 3 alusel. Sama kirjaga kinnitati, et katastriüksuse osas ei ole lahendamata taotlusi maa erastamiseks ega tagastamiseks ning et katastriüksusel asuv ehitis ei ole kasutuses. Tallinna Linnavalitsuse 13. märtsi 2024 korraldusega nr 222 määrati Pärnu mnt 461 katastriüksusele ärimaa sihtotstarve.

Alates 1. jaanuarist 2025 korraldati Maa-amet ümber Maa- ja Ruumiametiks. Maa- ja Ruumiamet teatas 16. mai 2025 kirjaga nr 6-5/25/8022 Tallinna Linnavalitsusele, et kuna Maa- ja Ruumiamet on välja selgitanud, et Pärnu mnt 461 katastriüksus on oma asukoha, suuruse, kuju, juurdepääsetavuse ning Nõmme linnaosa üldplaneeringust tulenevate perspektiivsete kasutusotstarvete poolest vajalik jätta riigi omandisse riigi maareservina riigile pandud ülesannete täitmiseks, ei alusta Maa- ja Ruumiamet katastriüksuse munitsipaalomandisse andmise menetlust, vaid alustab riigi omandisse jätmise menetlust MaaRS § 31 lõike 1 punkti 8 alusel. Sama kirjaga palus Maa- ja Ruumiamet Tallinna Linnavalitsusel anda arvamuse maa riigi omandisse jätmise kohta ning juhul, kui maad ei ole võimalik riigi omandisse jätta, siis esitada seda takistavad asjaolud.

Tallinna Linnavalitsus nõustus 9. septembri 2025 korraldusega nr 858 Pärnu mnt 461 katastriüksuse riigi omandisse jätmisega riigi maareservina. Tallinna Linnavaraamet teavitas 12. septembri 2025 kirjaga nr 2.2-1/2222-7 Maa- ja Ruumiametit, et ehitise omanikku ei ole võimalik tuvastada, kuna Nõmme Linnaosa Valitsuse täpsustatud andmetel ei kuulu ehitis Aver Baltic OÜ-le.

2. ÕIGUSLIKUD PÕHJENDUSED

Pärnu mnt 461 katastriüksusel asub ehitis, mis on rajatud 21. jaanuaril 1999 välja antud ehitusloa (ajutise ehitise rajamiseks) alusel. Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 13 lõige 3 ja 5 sätestavad, et õiguslikul alusel püstitatud ehitise omanikul on õigus saada maa omanikuks MaaRS-is sätestatud alustel ja korras ning õiguslikul alusel püstitatud ehitise omanik, kes ei soovi või kellel ei ole õigust saada maa omanikuks, võib nõuda ehitisealusele ja ehitise teenindamiseks vajalikule maale hoonestusõiguse seadmist. Eesti Vabariigi Ülemnõukogu 17. oktoobri 1991 otsuse „Eesti Vabariigi maareformi seaduse kehtestamise kohta“ punktis 3 sätestati, et *pärast Eesti Vabariigi maareformi seaduse vastuvõtmist võib õigusvastaselt võõrandatud maal uusi ehituslubasid ja tähtajata maakasutusi anda ainult vastavuses Eesti Vabariigi maareformi seadusele. Kohaliku omavalitsuse volikogu taotlusel võib Eesti Vabariigi Valitsus lubada erandeid ehituslubade ja tähtajata maakasutuste andmisel õigusvastaselt võõrandatud maal. Nimetatud korda rikkudes väljaantav ehitusluba ja tähtajata maakasutus ei anna vastavalt Eesti Vabariigi maareformi seaduse § 6 2. lõikele alust õigusvastaselt võõrandatud maa mittetagastamiseks endisele omanikule või tema õigusjärglasele.* 15. aprillil 1993 vastu võetud ja 28. aprillil 1993 jõustunud seadusemuudatusega muudeti otsuse punkti 3 ja sõnastati see järgmiselt: „*Lõpetada maa tähtajata kasutamiseks andmine.*“ Sama seadusemuudatusega täiendati otsust punktiga 11, millega sätestati, et *ehitusluba, mis on välja antud käesoleva otsusega kehtestatud korda rikkudes, ei anna vastavalt Eesti Vabariigi maareformi seaduse paragrahv 6 2. lõikele alust õigusvastaselt võõrandatud maa mittetagastamiseks.* Seega on 21. jaanuaril 1999 välja antud ehitusluba antud kehtivat seadust rikkudes ja ei tõenda ehitise püstitamist õiguslikul alusel, st Pärnu mnt 461 katastriüksusel asub õigusliku aluseta püstitatud ehitis, mille omanikul ei ole õigust saada maareformi käigus maa omanikuks või kasutajaks. Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse (edaspidi AÕSRS) § 14 lõige 1 sätestab, et maakasutusõigusega 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.

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. Käesolevas menetluses ei ole teada maa riigi omandisse jätmist takistavaid asjaolusid. Pärnu mnt 461 katastriüksuse 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 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 Pärnu mnt 461 katastriüksus 78401:101:6163 pindalaga 748 m², sihtotstarbega ärimaa.
- 3.2. Maade võõrandamise ja kasutusse andmise bürool korraldada katastriüksuse arvele võtmine riigi kinnisvararegistris ja maa riigi omandisse jätmise teate avaldamine Ametlikes Teadaannetes.
- 3.3. Teha korraldus teatavaks Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumile, Tallinna Linnavalitsusele ning ehitise viimasele teadaolevale kasutajale Aver Baltic OÜ-le.

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