



KORRALDUS

6. märts 2026 nr 1-17/26/235

Maa riigi omandisse jätmine (Tallinn, Rõika tn 23b)

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 28. detsembril 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 2. detsembri 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 Tallinna Linnavalitsusel 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. septembri 2023 kirjaga nr 7-1/23/10547-5 Tallinna Linnavaraametil juhul, kui neil puudub huvi maa munitsipaalomandisse saamise osas, alustada maareformi läbiviimist MaaRS VI¹ osas sätestatud alustel.

Alates 1. jaanuarist 2025 korraldati Maa-amet ümber Maa- ja Ruumiametiks. Tallinna Linnavaraamet esitas 9. juuli 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 et katastriüksuse osas puuduvad maa ostueesõigusega erastamise ja tagastamise lahendamata taotlused.

Maa- ja Ruumiamet teatas 31. detsembri 2025 kirjaga nr 6-1/25/10793-2 Tallinna Linnavaraametile, et kuna Maa- ja Ruumiamet on välja selgitanud, et Rõika tn 23b katastriüksus on oma asukoha, suuruse, kuju ning Haabersti linnaosa üldplaneeringust (katastriüksus asub

väikeelamute juhtfunktsiooniga alal) tulenevate perspektiivsete kasutusotstarvete poolest sobilik jätta riigi omandisse riigi maareservina riigile pandud ülesannete täitmiseks, alustab Maa- ja Ruumiamet Rõika tn 23b katastriüksuse riigi omandisse jätmise menetlust MaaRS § 31 lõike 1 punkti 8 alusel. Sama kirjaga palus Maa- ja Ruumiamet Tallinna Linnavaarametil lõpetada piirnevate kinnisasjadega liitmise menetluse ja teavitada sellest maa omandamiseks taotluse esitanud isikuid.

Tallinna Linnavalitsus nõustus 17. veebruari 2026 korraldusega nr 108 Rõika tn 23b katastriüksuse riigi omandisse jätmisega riigi maareservina ning määras katastriüksuse sihtotstarbeks sihtotstarbeta maa. Sama korralduse kohaselt asuvad katastriüksusel õigusliku aluseta püstitatud rajatised.

2. ÕIGUSLIKUD PÕHJENDUSED

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 seisukohal, et Rõika tn 23b katastriüksus on oma suuruse, kuju, asukoha ning perspektiivsete kasutusotstarvete poolest sobilik jätta riigi omandisse riigi maareservina riigivaraseaduse (edaspidi RVS) § 10 lõike 1 punktis 4 sätestatud riigivara valitsemise eesmärgi täitmiseks.

MaaRS § 31² lõige 2 sätestab, et kinnisasjaga liitmiseks sobiva maana ei käsitata maatükki, mis kuulub erastamisele, tagastamisele või iseseisvalt kasutatava maaüksusena munitsipaalomandisse andmisele või riigi omandisse jätmisele. Kuna Rõika tn 23b katastriüksus kuulub iseseisvalt kasutatava maaüksusena riigi omandisse jätmisele, ei ole seda võimalik käsitada kinnisasjaga liitmiseks sobiva maana, mistõttu piirnevate kinnisasjade omanikel puudub õigus seda maad maareformi käigus omandada.

Rõika tn 23b katastriüksusel asuvad õigusliku aluseta püstitatud rajatised. Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse (edaspidi AÕSRS) § 14 lõige 1 sätestab, et maakasutusõigusest või ehitusloata püstitatud ehitise 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 ehitise teiselaldada või lammutada.

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 Haabersti linnaosas asuv Rõika tn 23b katastriüksus 78401:101:5986 pindalaga 1060 m², sihtotstarbega sihtotstarbeta maa.
- 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 ning Tallinna Linnavalitsusele.

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