



KORRALDUS

11. märts 2026 nr 1-17/26/285

Maa riigi omandisse jätmine (Tallinn, Saha tn 21)

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 7. veebruaril 2025 Harju maakonnas Tallinnas Nõmme linnaosas asuvast seni reformimata maast kaardimaterjali alusel Saha tn 21 katastriüksuse 78401:001:0290 pindalaga 1469 m².

Tallinna Linnavaaramet tegi 2. aprilli 2025 kirjaga nr 2.2-1/1555-1 Maa- ja Ruumiametile ettepaneku Saha tn 21 katastriüksuse MaaRS § 28 lõike 3 alusel Tallinna linna munitsipaalomandisse andmiseks. Tallinna Linnavaaramet selgitas, et katastriüksusel asub üldkasutatav roheala, kus on võimalik tagada Pääsküla Koolile õuesõppe võimalust, kuna maa asub Vabaduse puiesteest piisaval kaugusel, kus tänavamüra ja vibratsioon ei sega õppetingimusi, ning samuti on võimalik kaaluda Saha tn 21 katastriüksusele spordirajatiste püstitamist. Sama kirjaga kinnitati, et katastriüksuse osas ei ole lahendamata taotlusi maa erastamiseks ega tagastamiseks. Tallinna Linnavalitsuse 1. aprilli 2025 korraldusega nr 301 määrati Saha tn 21 katastriüksusele üldkasutatava maa sihtotstarve.

Maa- ja Ruumiamet teatas 28. augusti 2025 kirjaga nr 6-8/25/5767-2 Tallinna Linnavaarametile, et kuna Maa- ja Ruumiamet on välja selgitanud, et Saha tn 21 katastriüksus on oma asukoha, suuruse, kuju ning juurdepääsetavuse 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 arvamus maa riigi omandisse jätmise kohta ning juhul, kui maad ei ole võimalik riigi omandisse jätta, siis esitada seda takistavad asjaolud. Ühtlasi selgitas Maa- ja Ruumiamet, et kuigi katastriüksust maareformi käigus munitsipaalomandisse ei anta, ei tähenda see, et kohalikul omavalitsusel puuduks edaspidi igasugune võimalus maad munitsipaalomandisse saada, ning Maa- ja Ruumiamet arvestab kohaliku omavalitsuse huviga Saha tn 21 katastriüksuse riigi maareservis säilitamisel.

Tallinna Linnavaaramet esitas 10. oktoobri 2025 kirjaga nr 4.3-6/1555-9 Maa- ja Ruumiametile

Tallinna Linnavalitsuse 7. oktoobri 2025 korralduse nr 945, millega Tallinna Linnavalitsus ei nõustunud Saha tn 21 katastriüksuse riigi maareservina riigi omandisse jätmisega, ning palus lahendada Tallinna linna esitatud ettepaneku katastriüksuse munitsipaalomandisse andmise kohta. Tallinna Linnavalitsus põhjendas mittenõustumist asjaoluga, et katastriüksus jääb Tallinna Linnavolikogu 23. septembri 2021 otsusega nr 106 kehtestatud Nõmme linnaosa üldplaneeringu kohasele avalikult kasutatavale rohealale, katastriüksus on taotletud munitsipaalomandisse ja on kavandatud kasutusele võtta piirnevate haridusasutuste (Tallinna Pääsküla Kooli, Tallinna Nõmme Huvikooli ja Tallinna Männimudila Lasteaia) õuesõppe korraldamiseks. Korralduse kohaselt võimaldab katastriüksuse vaikne ja kõrvaline asukoht katastriüksusele luua õuesõppe tingimused, samuti on oluline jätta õppe- ja huvitegevuse välisel ajal roheala kohalikule kogukonnale avatuks nii individuaalsete kui ka kogukonnategevuste läbiviimiseks.

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. 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 teavitas 28. augusti 2025 kirjaga nr 6-8/25/5767-2 Tallinna Linnavaraametit asjaolust, et Saha tn 21 katastriüksuse osas ei algatata MaaRS § 28 lõike 3 alusel maa 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 Saha tn 21 katastriüksuse asukohta, suurust, kuju ja juurdepääsetavust, on tegemist riigi reservmaaks sobiliku katastriüksusega, mis on vajalik jätta riigivaraseaduse (edaspidi RVS) § 10 lõike 1 punktis 4 sätestatud riigivara valitsemise eesmärgi täitmiseks riigi omandisse. RVS § 10 lõikest 8 tuleneb, et maa, millel on riigivõimu teostamise, riigi või kohaliku omavalitsuse avalike eesmärkide täitmise või tulu saamise potentsiaal, säilitatakse riigi maareservina.

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. 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 Saha tn 21 katastriüksus 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 kohalikule omavalitsusele 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.

Saha tn 21 katastriüksus asub Nõmme linnaosa üldplaneeringu kohasel rohealal ning Tallinna Linnavalitsus peab oluliseks roheala säilimist. Maa- ja Ruumiamet on seisukohal, et ka riigi reservmaal on võimalik rohealasid säilitada ning riik, nagu iga teine maaomanik, peab oma tegevustes arvestama kehtiva planeeringuga.

Kuigi Saha tn 21 katastriüksust maareformi käigus munitsipaalomandisse ei anta, ei tähenda see, et kohalikul omavalitsusel puuduks edaspidi igasugune võimalus maad munitsipaalomandisse saada või kasutada. Kui riigivara on vajalik kohaliku omavalitsuse üksusele tema seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks, sealhulgas kogukonna ühistegevuseks, võib riigivara kohalikule omavalitsusele RVS § 33 lõike 1 punktist 1 ning § 18 lõike 2 punktist 1 tulenevalt tasuta või alla hariliku väärtuse võõrandada või turupõhisest kasutustasust madalama tasu eest või tasuta kasutamiseks anda. Maa- ja Ruumiamet arvestab võimalusel Tallinna linna huviga Saha tn 21 katastriüksuse riigi maareservis säilitamisel.

Arvestades kõike eeltoodut, on Maa- ja Ruumiamet seisukohal, et Saha tn 21 katastriüksuse riigi omandisse jätmise 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 Saha tn 21 katastriüksus 78401:001:0290 pindalaga 1469 m², sihtotstarbega üldkasutatav 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