



MAA- JA RUUMIAMET

Liisi Kalm
Tallinna Kesklinna Valitsus
Liisi.Kalm@tallinnlv.ee

Teie 29.12.2025 nr 13-6/4316-1

Meie 20.01.2026 nr 7-1/25/19017-3

Kraavi tn 38a kinnisasja kasutamisest

Pöördusite Maa- ja Ruumiameti poole sooviga paigaldada riigile kuuluva Tallinnas Nõmme linnaosas asuva Kraavi tn 38a kinnisasjal (kinnistu registriosa nr 8643950, katastritunnus 78401:101:2835, pindala 40 021 m², sihtotstarbeta maa, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV74039) paikneva Tooma allikale infotahvli. Infotahvli paigaldamine toimub seoses Tallinna Ülikooli tudengite ja Nõmme Linnaosa Valitsuse koostööprojektiga tõsta Nõmme elanike valmidust võimalike veekriisidega toimetulekuks. Koostööprojekti käigus kaardistatakse tudengite poolt muuhulgas Nõmme joogikõlbulikud allikad ja luuakse allikatele selged viidad. Maakasutusõigust soovite viieks aastaks.

Kuivõrd kirja lisas 2 oleval asendiplaanil näidatud Tooma allikas 1 ja selle vahetuslähedusse paigaldatav infotahvel asuvad Kraavi tn 38a kinnisasjal selliselt, et allikani jõudmiseks tuleb kasutada Kraavi tn 38a kinnisasjal asuvat jalgrada, siis Maa- ja Ruumiameti hinnangul on vajalik seada viieks aastaks maakasutusõigus ka allikani viivale jalgrajale. Hinnanguliselt on jalgraja ja Tooma allika 1 ja selle vahetuslähedusse paigaldatava infotahvli jaoks vajalik maa-ala umbes 80 m² ning see on näidatud käesoleva kirja lisas 1 oleval asendiplaanil.

Kraavi tn 38a kinnisasi on riigivara, mille valitseja on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium ning volitatud asutus Maa- ja Ruumiamet. Riigivaraseaduse (RVS) § 8 lõike 7¹ alusel on majandus- ja tööstusminister 22.01.2025 käskkirjaga nr 8 volitanud Maa- ja Ruumiametit otsustama Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi valitsemisel olevate kinnisasjade, mille volitatud asutus on Maa- ja Ruumiamet, kasutamiseks andmise RVS § 19 lõike 4 punktis 1 nimetatud juhul. RVS § 19 lõike 4 punkti 1 ja § 18¹ lõike 2 punkti 2 koosmõjust tulenevalt võib kinnisasja kasutusse anda, kui kasutatav pind on kuni 100 m². Kuna kasutatav ala väiksem kui 100 m², siis on kinnisasja kasutamiseks andmine RVS § 19 lõike 4 punkti 1 alusel lubatud.

RVS § 18 lõike 2 punkti 1 kohaselt võib riigivara kasutamiseks anda kohaliku omavalitsuse üksusele tasuta tema seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks, sealhulgas kogukonna ühistegevuseks. Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1 kohaselt on omavalitsusüksuse ülesanne muuhulgas korraldada omavalitsuses veevarustust. Kuna kasutamise eesmärgiks on tagada kohaliku omavalitsuse elanikele veekriiside puhul juurdepääs joogiveeallikatele, siis on põhjendatud anda kinnisasi Nõmme Linnaosa Valitsusele kasutamiseks tasuta.

Tagamaks kasutuskokkuleppe täitmist, tuleb tuginedes võlaõigusseaduse (edaspidi VÕS) §-le 158 kehtestada tingimus, et Maa- ja Ruumiametil on õigus nõuda kasutajalt leppetrahvi 1000 eurot juhul, kui kasutaja rikub kasutustingimusi, mille tulemusel halveneb riigimaa seisund, väheneb riigimaa väärtus või kui kasutaja ei taasta kinnisasjal heakorda.

Vastavalt RVS § 25 lõikele 2 sätestatakse tingimus, et omaniku esindaja on kohustatud kasutajalt sisse nõudma kokkuleppe täitmata jätmise või mittenõuetekohase täitmise tõttu riigile põhjustatud

kahju. Tulenevalt VÕS §-s 114 ja §-s 115 sätestatust võib kohustuse rikkumise korral anda kohustuse täitmiseks täiendava tähtaja ning juhul, kui kohustust ka täiendava tähtajajooksul ei täideta, on õigus nõuda kohustuse rikkumisega tekitatud kahju hüvitamist. Seega antakse riigimaa kasutusse tingimusel, et kui kasutaja rikub kohustust, on omaniku esindajal õigus määrata kohustuse täitmiseks täiendav tähtaeg ning tähtaja rikkumisel puudused ise kõrvaldada ja nõuda kasutajalt sellega tekkinud kulutuste ja kahjude hüvitamist.

Maa- ja Ruumiamet nõustub Kraavi tn 38a kinnisasja kasutamiseks andmisega Nõmme Linnaosa Valitsusele järgmistel tingimustel:

- 1) kinnisasi antakse kasutamiseks 80 m² ulatuses vastavalt käesolevale kirja lisas 1 näidatud asendiplaanile;
- 2) kinnisasi antakse kasutamiseks tähtajaga 5 (viis) aastat arvates kasutamiseks andmise kokkuleppe jõustumise kuupäevast. Riigil on õigus kasutamiseks andmise kokkuleppe ennetähtaegselt lõpetada olukorras, kus kinnisasi on vajalik riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil;
- 3) Maa- ja Ruumiamet ei võta käesoleva nõusoleku andmisega mingit vastutust ohutuse eest ning tegevus kinnisasjal toimub üksnes Nõmme Linnaosa Valitsuse vastutusel;
- 4) tegevusega ei kahjustata riigile kuuluva maa seisundit ega vähendada riigimaa väärtust;
- 5) Maa- ja Ruumiamet ei vastuta allika kasutamiseks ja sellele infotahvli paigaldamiseks vajalike lubade ja kooskõlastuste olemasolu eest;
- 6) Maa- ja Ruumiametile ei kaasne nõusoleku andmisega rahalisi ega muid kohustusi;
- 7) maa kasutamisel tuleb arvestada kinnisasjal lasuvate kitsendustega (nähtavad Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakendused);
- 8) kinnisasja kasutamisel tagatakse kinnisasja heakord ja kasutamise lõpetamisel likvideerib Nõmme Linnaosa Valitsus kasutusala paigaldatud infotahvli;
- 9) kasutusala murdunud või ohtlike puude raie vajaduse korral tuleb Maa- ja Ruumiamet teavitada ning seejärel kooskõlastada tegevus Riigimetsa Majandamise Keskusega;
- 10) pärast kasutamise lõppemist tuleb saata korrastatud kasutusala foto, vajadusel korraldab Maa- ja Ruumiamet paikvaatluse veendumaks, et eeltoodud tingimused on täidetud;
- 11) kui Maa- ja Ruumiamet tuvastab paikvaatlusel, et kasutaja on rikkunud tingimusi nr 4 või 8, on Maa- ja Ruumiametil õigus nõuda igakordse rikkumise eest leppetrahvi summas 1000 eurot, kusjuures leppetrahvi tasumine ei vabasta kasutajat tema kohustuste täitmisest. Kinnistu omanikul on õigus kohustuse täitmiseks anda täiendav tähtaeg;
- 12) kinnisasja omanikul on õigus nõuda kasutajalt kasutustingimuste täitmata jätmise või mittenõuetekohase täitmise tõttu tekitatud varalise kahju hüvitamist.

Eeltoodud tingimustega mittenõustumisest ja kasutusest loobumisest palume Maa- ja Ruumiametit kirjalikult teavitada. Juhul kui Maa- ja Ruumiametit mittenõustumisest ei teavitata, eeldame, et olete tingimustega nõus.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Katri Värvi

juhataja

Maade võõrandamise ja kasutusse andmise büroo

Lisad: Asendiplaanid Lisa 1 ja Lisa 2

Teadmiseks: Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium

Merli Virk

51974589 merli.virk@maaruum.ee