



KORRALDUS

9. oktoober 2026 nr 1-17/26/1195

Maa riigi omandisse jätmine (Tallinn, Männimetsa põik 13)

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 Männimetsa põik 13 katastriüksuse 78401:101:6210 pindalaga 8238 m².

Tuginedes MaaRS § 38 lõikele 3, mis andis Maa-ametile õiguse välja selgitada munitsipaalomandisse andmiseks sobivad maad, alustas Maa-amet Männimetsa põik 13 katastriüksuse MaaRS § 28 lõike 3 alusel maa munitsipaalomandisse andmise menetlust ja teavitas sellest 8. oktoobri 2021 kirjaga nr 6-8/21/15967 Tallinna Linnavalitsust. Sama kirjaga palus Maa-amet Tallinna Linnavalitsusel teostada maa munitsipaalomandisse andmiseks vajalikud toimingud ning esitada teabe katastriüksusel asuvate ehitiste kohta.

Tallinna Linnaplaneerimise Amet teatas 14. jaanuari 2022 kirjaga nr 4-4/82-2 Maa-ametile, et reformimata maale on omavoliliselt ehitised ehitanud Männimetsa põik 5 korteriomandi nr 9 ja nr 6 omanikud, kuid muid maa munitsipaalomandisse andmiseks vajalikke dokumente Tallinna Linnavalitsus Maa-ametile ei edastanud.

Alates 1. jaanuarist 2025 korraldati Maa-amet ümber Maa- ja Ruumiametiks. Tallinna Linnavaraamet tegi 15. septembri 2025 kirjaga nr 2.2-1/3513-1 Maa- ja Ruumiametile ettepaneku Männimetsa põik 13 katastriüksuse MaaRS § 28 lõike 3 alusel Tallinna linna munitsipaalomandisse andmiseks, kuna katastriüksus moodustab osa Pääsküla jõe äärsest rohealast, mis on oluline elanike puhkeala. Tallinna Linnavaraamet selgitas, et katastriüksus jääb Tallinna Linnavolikogu 23. septembri 2021 otsusega nr 106 kehtestatud Nõmme linnaosa üldplaneeringu kohasele avalikult kasutatavale rohealale ning üldplaneering näeb ette säilitada Pääsküla jõe rohekoridori, mida mööda on võimalik liikuda ka naaber valda. Samuti selgitati, et üldplaneeringu seletuskirja kohaselt tuleb jätkata reformimata linna rohealade munitsipaliseerimist ning riigi omandisse võivad jääda need rohealad, mis võetakse riikliku kaitse alla. Sama kirjaga kinnitati, et katastriüksuse osas ei ole lahendamata taotlusi maa erastamiseks

ega tagastamiseks ning et katastriüksusele ulatuvad õigusliku aluseta püstitatud ehitised, mis osaliselt asuvad Pääsküla jõe kalda ehituskeeluvööndis. Tallinna Linnavalitsuse 9. septembri 2025 korraldusega nr 860 määrati Männimetsa põik 13 katastriüksuse sihtotstarbeks üldkasutatav maa 85% ja veekogude maa 15%.

Maa- ja Ruumiamet teatas 18. mai 2026 kirjaga nr 6-8/25/13884-2 Tallinna Linnavaraametile, et olles täiendavalt kaalunud Männimetsa põik 13 katastriüksuse vajalikkust riigi ülesannete täitmiseks, on Maa- ja Ruumiamet seisukohal, et arvestades maa asukohta, suurust, juurdepääsetavust ning varasemat maakasutust, on nimetatud maa vajalik jätta riigi omandisse riigi maareservina riigivaraseaduse (edaspidi RVS) § 10 lõike 1 punktis 4 sätestatud riigivara valitsemise eesmärgi täitmiseks. Eeltoodust tulenevalt teatas Maa- ja Ruumiamet sama kirjaga, et lõpetab Männimetsa põik 13 katastriüksuse munitsipaalomandisse andmise menetluse ja alustab katastriüksuse riigi omandisse jätmise menetlust MaaRS § 31 lõike 1 punkti 8 alusel. Sama kirjaga 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 või kasutada.

Tallinna Linnavaraamet teatas 12. augusti 2026 kirjaga nr 2.2-1/25/3513-9 Maa- ja Ruumiametile, et Tallinna Linnavalitsus ei nõustu Männimetsa põik 13 katastriüksuse riigi omandisse jätmisega Tallinna Linnavalitsuse 4. augusti 2026 korralduses nr 598 märgitud põhjustel ja tegi ettepaneku lahendada Tallinna linna esitatud ettepanek Männimetsa põik 13 katastriüksuse munitsipaalomandisse andmise kohta. Korralduse nr 598 kohaselt ei nõustunud Tallinna Linnavalitsus katastriüksuse riigi omandisse jätmisega riigi maareservina, kuna katastriüksus moodustab osa Pääsküla jõe äärsest rohealast, jääb kehtestatud Nõmme linnaosa üldplaneeringu kohasele rohealale, on kavandatud avalikuks kasutamiseks ning roheala säilitamine ja terviklik haldamine on eelkõige kohaliku omavalitsuse ülesanne ja huvi. Lisaks selgitati, et katastriüksuse munitsipaalomandisse andmine võimaldab linnal tagada ala säilimise rohealana ning Pääsküla jõe äärse roheala hooldamine ja kasutamine on lihtsam, kui kogu ala on ühe omaniku omandis ja valduses.

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” (edaspidi määrus nr 133) § 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. Määruse nr 133 § 8³ lõige 6 sätestab, et kui maa munitsipaalomandisse andmise menetluse käigus selgub, et maa kuulub riigi omandisse jätmisele, lõpetab Maa- ja Ruumiamet maa munitsipaalomandisse andmise menetluse ja teatab sellest linna- või vallavalitsusele ning vajaduse korral algatab maa riigi omandisse jätmise. Maa- ja Ruumiamet teatas 18. mai 2026 kirjaga nr 6-8/25/13884-2 Tallinna Linnavaraametile, et lõpetab maa munitsipaalomandisse andmise menetluse.

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

Männimetsa põik 13 katastriüksuse asukohta, suurust ja juurdepääsetavust, on tegemist riigi reservmaaks sobiliku katastriüksusega, mis on vajalik jätta RVS § 10 lõike 1 punktis 4 sätestatud riigivara valitsemise eesmärgi täitmiseks riigi omandisse.

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, samuti maavaru riigivõimu teostamiseks kui ka tulu teenimiseks, ning maa, mis võib nimetatud eesmärkidel vajalikuks osutuda, säilitatakse riigi maareservis. 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 Männimetsa põik 13 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 konkreetselt teada, millise eesmärgi täitmiseks võetakse maa tulevikus kasutusse, ei vähendada riigi huvi kaalukust. Pärast maa riigivarana arvele võtmist määrab konkreetse vara valitsemise eesmärgi riigivara valitseja.

Kuigi Männimetsa põik 13 katastriüksus asub üldplaneeringu kohasel rohealal, ei tähenda nimetatud asjaolu, et Maa- ja Ruumiamet on kohustatud seetõttu maa maareformi käigus munitsipaalomandisse andma ega või maad riigi maareservi arvata. Asjaolu, et üldplaneering määrab ala rohealaks, reguleerib eelkõige maa kasutamise võimalusi, mitte maa omandilist kuuluvust. Ka üldplaneeringu kohased rohealad võivad täita olulist rolli riigi maavaru tagamisel ning riigi maareserviks on sobilikud erineva juhtfunktsiooniga maad. Nimetatud katastriüksuse lähipiirkonnas puudub riigil maavaru, mistõttu on riigil ka suurem huvi reservmaa moodustamiseks.

Kuna Männimetsa põik 13 katastriüksus asub Nõmme linnaosa üldplaneeringu kohasel rohealal, peab Tallinna Linnavalitsus oluliseks roheala säilimist. Maa- ja Ruumiamet on seisukohal, maa üldplaneeringu kohane kasutamine ja selle säilimine rohealana on võimalik tagada ka juhul, kui maa jääb riigi omandisse, ning riik nagu iga teine maaomanik, peab oma tegevustes arvestama kehtiva planeeringuga. Samuti on Tallinna Linnavalitsus viidanud, et katastriüksus piirneb munitsipaalomandis oleva Männimetsa põik 5a kinnisasjaga ning Pääsküla jõe äärsel roheala hooldamine ja kasutamine on lihtsam, kui kogu ala on ühe omaniku omandis ja valduses. Männimetsa põik 13 katastriüksusega piirnev Männimetsa põik 5a katastriüksus anti Tallinna Linnavaraameti ettepaneku alusel Maa- ja Ruumiameti 27. mai 2026 korraldusega nr 1-17/26/641 Tallinna linna munitsipaalomandisse, kuna katastriüksus ei olnud vajalik riigi ülesannete täitmiseks. Ülejäänud Männimetsa põik 13 katastriüksusega piirnevad Pääsküla jõe äärsed kinnisasjad Tallinna linnale ei kuulu. Seega on tõenäoline, et Saue valla ja Tallinna linna omandis olevate kinnisasjade vahel asuva Männimetsa põik 13 katastriüksuse riigi omandis olemine Pääsküla jõe äärsel roheala hooldamist ja kasutamist senisest keerulisemaks ei tee.

Maa- ja Ruumiamet on seisukohal, et käesoleval juhul ei ole Tallinna linna huvi saada maa maareformi käigus munitsipaalomandisse piisavalt kaalukas, et ületada riigi huvi jätta maa maareservina riigi omandisse. Maa riigi omandisse jätmise ei takista üldplaneeringuga määratud roheala funktsiooni säilimist ega välista ka maa kasutamist avalikes huvides.

Kuigi Männimetsa põik 13 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

ülesannete täitmiseks, 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. Seega ei välista maareformi käigus maa riigi omandisse jätmine võimalust Tallinna linnal tulevikus maad omandada või eespool nimetatud eesmärkidel kasutusele võtta. Maa- ja Ruumiamet arvestab võimalusel Tallinna linna huviga katastriüksuse riigi maareservis säilitamisel.

Männimetsa põik 13 katastriüksusel asuvad õigusliku aluseta rajatud ehitised. Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse (edaspidi AÕSRS) § 14 lõige 1 sätestab, et maakasutusõiguseta 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 teisdada või lammutada. Eeltoodust tulenevalt tehakse käesolev korraldus teatavaks ka Männimetsa põik 5 korteriomandi nr 9 ja nr 6 omanikele.

Arvestades kõike eeltoodut, on Maa- ja Ruumiamet seisukohal, et Männimetsa põik 13 katastriüksuse riigi omandisse jätmine 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 Männimetsa põik 13 katastriüksus 78401:101:6210 pindalaga 8238 m², sihtotstarbega üldkasutatav maa 85% ja veekogude maa 15%.
- 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 Männimetsa põik 5 korteriomandi nr 9 ja nr 6 omanikele.

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