

“Ülevaade valdade ja linnade maast”

Kas valdadel ja linnadel on olemas vajalik maa ning kuidas nad sellega on toimetanud?

Airi Mikli

Kohaliku omavalitsuse auditi osakonna peakontrolör

Kohaliku omavalitsuse maa (munitsipaalmaa) tekkimise võimalused:

- maavanem või Vabariigi Valitsus annab reformimata maa munitsipaalomandisse maareformi seaduse alusel;
- riigi omandis olev maa võõrandatakse vallale või linnale riigivaraseaduse alusel tasuta või alla turuväärtuse;
- vald või linn soetab teiselt omanikult maatüki turuhinnaga nagu iga teine turuosaline;
- vald või linn on saanud maatüki vahetamise, kinkimise või pärimise teel või ostueesõigust kasutades

Maareformi seaduse alusel munitsipaalomandisse antav maa

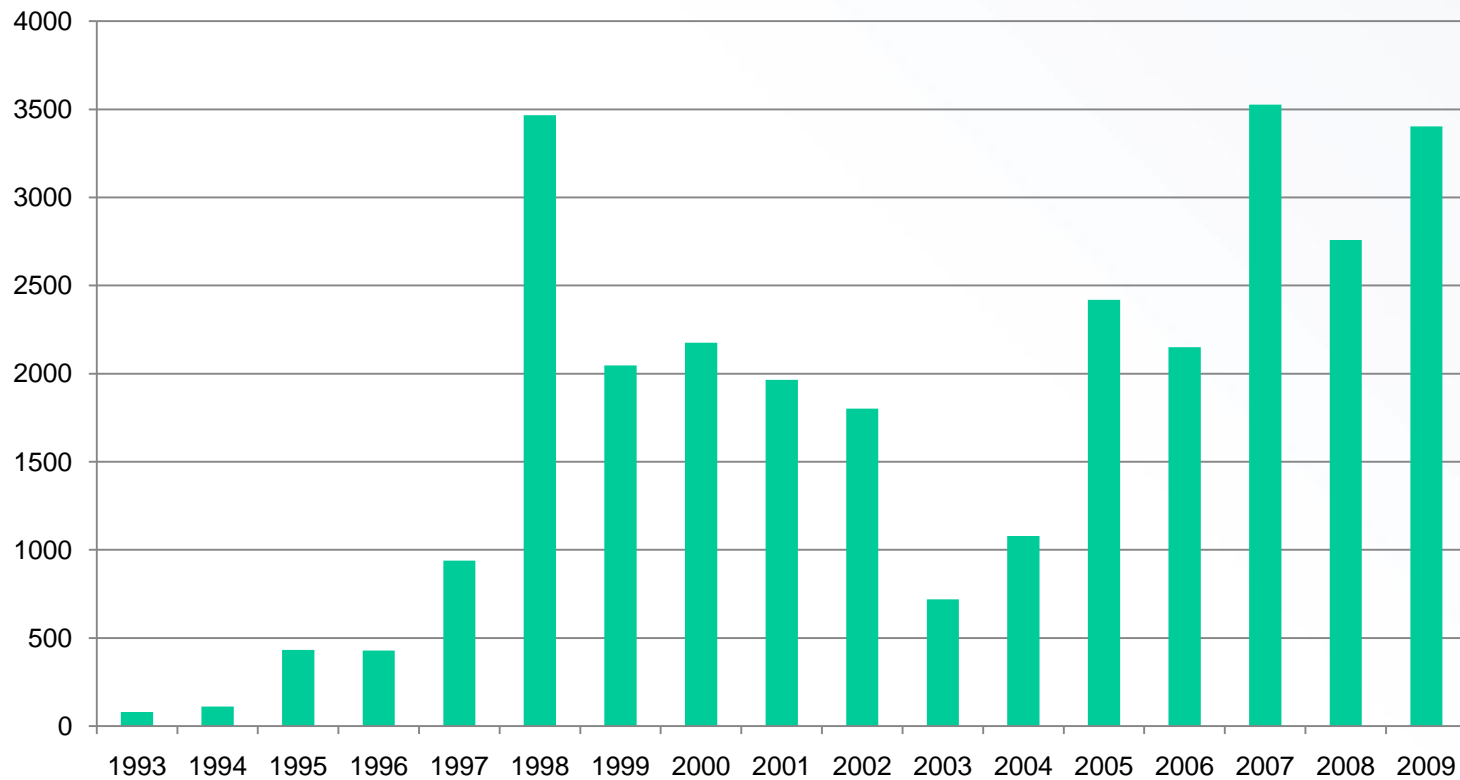
MAAVANEMA OTSUSEL:

- valla ja linna omandisse jäävate hoonete ja rajatiste (sh teede) alune maa;
- valla ja linna omandisse jäävate veekogude alune maa;
- sotsiaalmaa (pargid, haljasalad jms);
- valla või linna hallatava asutuse ning valla või linna ainuomandis oleva äriühingu põllumajandusmaa;
- enne 1940. aastat omavalitsusele kuulunud maa

VABARIIGI VALITSUSE OTSUSEL:

- kohaliku omavalitsuse ülesannete täitmiseks ja arenguks vajalik maa

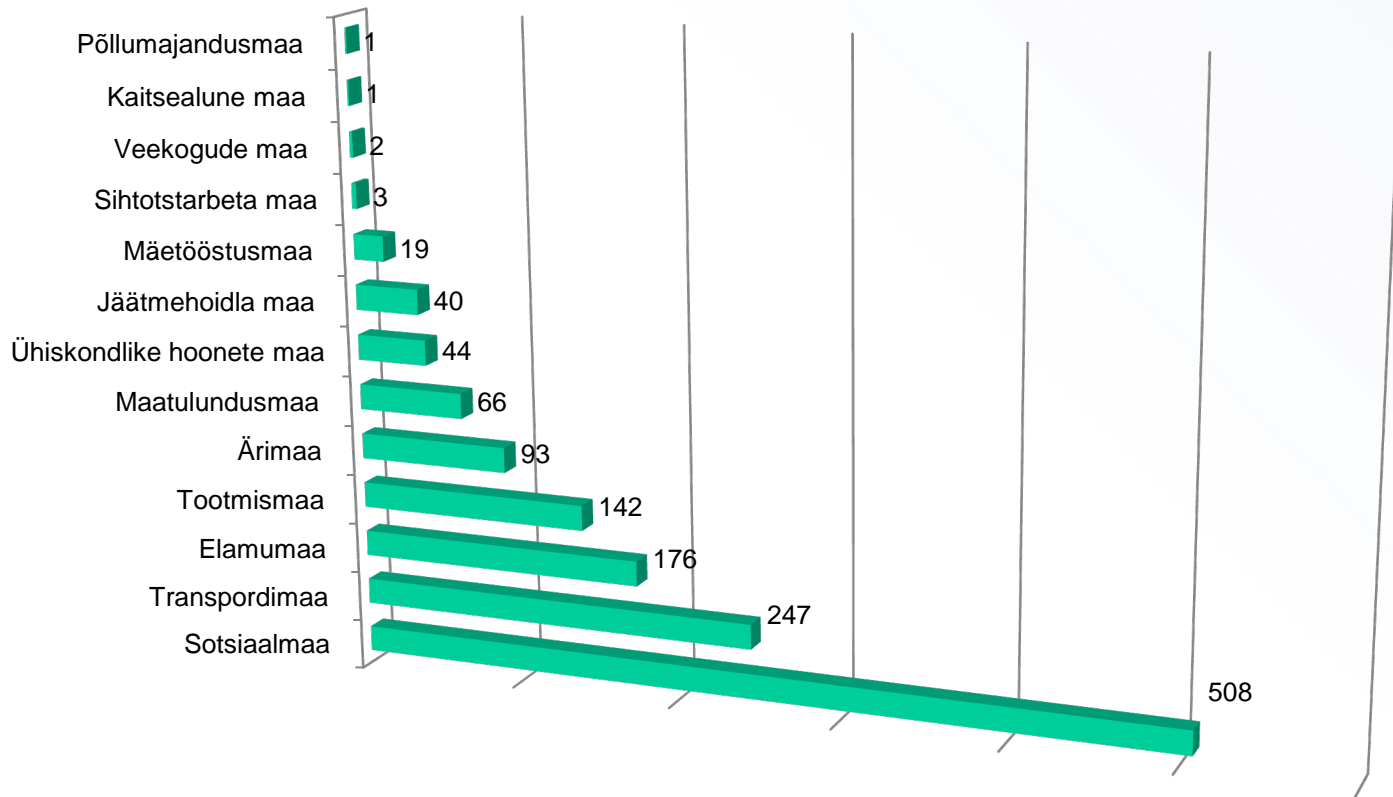
Munitsipaalomandisse antud maade pindala (ha) aastate kaupa



Maareformi seaduse alusel munitsipaalomandisse antud maa

- Kokku 29 000 ha, sellest 81% maavanema poolt, 19% Vabariigi Valitsuse otsusel;
- Suurimad maasaajad: Tallinna linn (3722 ha), Tartu linn (1315 ha), Rae vald (1084 ha);
- 40% omavalitsusest on maareformi seaduse alusel saanud munitsipaalomandisse maad vähem kui 50 hektarit;
- Ebavõrdsed võimalused: hooneid ja rajatise teenindav maa; 1940.a. maa;
- Huvitavamad Vabariigi Valitsuse poolt “arenguks” antud maad: Viimsi valla sõjaväeosade maa; Türi (Oisu) valla põllumajandusmaa

Vabariigi Valitsuse poolt munitsipaalomandisse antud maatükkide sihtotstarbed



Ülevaate koostamise käigus detailselt läbi vaadatud võõrandamised ja hoonestusõiguste seadmised

KOV	Maade pindalad	KOV	Maade pindalad
Türi vald	632,7	Paikuse vald	57,51
Viimsi vald	175,80	Paldiski linn	52,28
Kuressaare linn	154,35	Pärnu linn	39,79
Audru vald	150,79	Viiratsi vald	30,68
Jõelähtme vald	88,87	Tallinna linn	30,56
Tahkuranna vald	80,49	Kunda linn	18,73
Valgjärve vald	62,35	Torgu vald	11,65
Sauga vald	58,34	Maardu linn	3,73

Järeldused

- Valdade ja linnade maadest täielikku ülevaadet saada pole võimalik. Kohalikud omavalitsused ei pea oma maid kinnistusraamatusse kandma ja neil tekib maa omandiõigus juba maa katastrisse kandmisel. Katastrisse kantud munitsipaalmaade üle peab mitteametlikku arvestust vaid Maa-amet;
- Vallad ja linnad ei pea enda omandis olevat maa hulka oma ülesannete täitmiseks piisavaks. Maareformi seaduse alusel munitsipaalomandisse antud maa hulk on Maa-ameti andmete põhjal tervikuna väga väike, kokku ca 29 100 hektarit. Munitsipaalomandisse andmise teel on omaniku saanud vähem kui 1% reformitud maast.

Järeldused

- Maade tasuta andmisel omavalitsustele on valitsenud äärmine ebavõrdsus. Mõned vallad ja linnad on saanud sadu hektareid kas enne 1940. aastat omavalitsustele kuulunud mõisamaid või nõukogudeaegseid sõjaväemaid ning kasutanud neid arenduseks ja tulu teenimiseks; teistel ei jätku maad aga oma igapäevaste ülesannete täitmiseks ning seda tuleb hankida kõikvõimalikel muudel viisidel;
- Maa-amet ei ole täitnud talle Vabariigi Valitsuse pandud ülesannet selgitada välja omavalitsuste maavajadus, vaid on kasutanud valdasid ja linnasid peamiselt selleks, et saada infot maaüksuste kohta, mida riik võiks oma tulubaasi täitmiseks võimalikult kiiresti müüa

Järeldused

- Kui vald või linn võõrandab tasuta munitsipaalomandisse saadud hoonestamata maa, siis peab ta saadud tulust kandma 65% riigile. Paraku ei pea riigis mitte keegi arvestust, kui palju omavalitsused selliseid maaüksuseid on võõrandanud ja kas nad vastavat kohustust täidavad, ning selle pidamine pole tehtud ka kellegi kohustuseks;
- Riigikogu on väljendanud seisukohta, et omavalitsused peaksid nende omandisse tasuta antud maad kasutama sihtotstarbeliselt ja seadnud sellega seoses munitsipaalmaa käsutamisele piirangud. Samas oli enamik maid, mille omavalitsused olid hiljem võõrandanud, antud nende omandisse mitte sihtotstarbeliselt, vaid suurte tervikaladena, sest need kuulusid omavalitsustele ka enne 1940. aastat

Soovitused

- Sarnaselt eraomandis olevate maadega peab ka valdade ja linnade omanduses olevast maast saama ülevaate kinnistusraamatust. Riigilt eeldaks see riigilõivude viimist tasemele, mis võimaldaks munitsipaalmaa arvestuse korrastada mõistlike kulutustega;
- Kõige pädevam kohalikele omavalitsustele pandavate ülesannete hindaja on Vabariigi Valitsuse tasemel regionaalminister. Riigikontrolli arvates tuleb Vabariigi Valitsusele otsustamiseks antavad maa munitsipaliseerimise taotlused ette valmistada regionaalministril.