# Riigimaa munitsipaliseerimine

# KONTROLLIARUANNE

nr 2-5/04/100
24.08.2004

# Riigimaa munitsipaliseerimine

Tallinn
2004

# Kokkuvõte

2004. aasta tööplaani alusel auditeeris Riigikontroll riigimaa munitsipaliseerimist. Eesmärgiks oli kindluse saamine, et maa munitsipaalomandisse andmine on korraldatud kooskõlas õigusaktidega ja maareformi eesmärkidest lähtudes. Auditeeritud asutused olid Keskkonnaministeerium, Harju Maavalitsus, Saare Maavalitsus, Kuressaare Linnavalitsus, Kaarma Vallavalitsus ja Rae Vallavalitsus.

Maareformi seaduse alusel antakse osa riiklikust maaomandist munitsipaalomandisse, luues sellega eeldused omavalitsusüksuste arenguks ja efektiivsemaks majandamiseks. Vastava korra on kehtestanud Vabariigi Valitsus. Munitsipaalomandisse antakse maa tasuta.

2003. aasta lõpul oli maaregistris registreeritud munitsipaalmaad kokku 13 656 ha, sh auditiga hõlmatud maakondadest Saaremaal 929 ja Harjumaal 3668 ha.

## Peamised tähelepanekud

- Seaduses sätestatud võimalust taotleda maad munitsipaalomandisse jäävate hoonete ja rajatiste juurde tõlgendasid maa andmise korraldajad erinevalt. Maa-amet, kellel on õigus anda selgitusi maareformiga seotud õigusaktide rakendamiseks, väljendas seisukohta, et hooned ja rajatised pidid ka pärast maa eraldamist jääma omavalitsuste omandisse. Mõned maavanemad pidasid piisavaks, kui hooned ja rajatised olid omavalitsuse omandis maa taotlemise hetkel. Et puudusid lisanõuded selle tingimuse täitmise kontrollimiseks, siis maa edasine kasutamine oli jäetud tähelepanuta.

- Munitsipaalomandisse antud maale olid omavalitsused mitmel juhul seadnud äriühingu kasuks hoonestus- või kasutusõiguse. Sagedased olid tasuta omandisse saadud munitsipaalmaa võõrandamise juhtumid.

- Munitsipaalomandisse saadud maa osas muudeti sageli selle sihtotstarvet äri- või elamumaaks, millena seda olnuks raske riigilt taotleda.

- Maa sihtotstarbe muutmise aluseks oli kas hoonete kasutusotstarbe või detailplaneeringu muutus. Detailplaneeringute iga oli sageli lühike. Detailplaneeringutega oli ette nähtud riigilt saadud maa edaspidine kasutamine, sh ka maa võõrandamine.

- 16.06.1940. a seisuga munitsipaalomandis olnud maa andmine omavalitsuste omandisse oli kooskõlas maareformi seaduses sätestatud nõuetega. Nimetatud maa munitsipaliseerimise võimalusi ei olnud sugugi kõigil omavalitsustel ja see asetas omavalitsused ebavõrdsetesse tingimustesse.

- Maa munitsipaliseerimise arvestus ei olnud selline, mis võimaldaks saada teavet, kui palju maad omavalitsustele kuulub. Mõnes omavalitsuses erinesid tegelikud munitsipaalmaa suurused oluliselt maakatastri andmetest.

- Praeguseks ajaks on lõplikult vormistatud maareservi maht vaid kümnendik sellest, mida riik eeldatavalt vajaks. Omavalitsuste teadmatus riigi maareservi osas on kasvatanud rahuldamata taotluste hulka.

## Peamised järeldused

- Maareformi seaduse maa munitsipaliseerimise sätteid rikuti kaudselt ja maa kohene võõrandamine omavalitsuste poolt ei ole kooskõlas seaduse mõttega. Munitsipaalomandisse antud maasuhete muutmine näitas, et seda maad ei vajanud omavalitsused mitte alati neile pandud ülesannete täitmiseks.

- Maa üld- ja detailplaneeringute arvestamise osakaal maa andmise üle otsustamisel on olnud väike. Detailplaneeringuid on olnud väga lihtne muuta, seepärast ei pruukinud detailplaneeringute olemasolu tõendada, et maa oli omavalitsusele vajalik.

- Riik ei olnud kindlaks määranud riigi maareservi maade paiknemist ega suurusi. See asjaolu raskendab otsustamist ja omavalitsuste maavajaduste rahuldamist.

### Peamised ettepanekud keskkonnaministrile

- Algatada õigusaktide muudatuste eelnõud, mis

    - kohustaksid korraldajaid võtma senisest rohkem aluseks üld- ja detailplaneeringud, millest selguks maa edasine kasutamine;

    - täpsustaksid riigimaa reservi moodustamise reeglid ning paneks asjaomastele asutustele kohustuse määrata kindlaks nimetatud maa suurus ja paiknemine ning sätestaks selleks toiminguks tähtajad;

    - võimaldaksid järelejäänud maa müüa riigivaraseaduses sätestatud korras või anda selle maa munitsipaalomandisse.

### Keskkonnaministri vastus

Minister märkis, et maa munitsipaliseerimise probleemid tõstatuvad seda enam, mida rohkem maad antakse munitsipaalomandisse.

Minister leidis, et mitte alati ei peaks munitsipaalomandis oleva ehitise juurde kuuluvat maad munitsipaalomandisse andma. Ehitised, mis ei ole kasutatavad või vajalikud omavalitsuse ülesannete täitmiseks, tuleks võõrandada sellisel juhul vallasvarana.

Minister rõhutas, et omavalitsuste maavajadus määratakse ära eelkõige planeeringutega. Neist selguvad omavalitsuse jaoks oluliste objektide rajamise suunad. Otstarbekas oleks täiendada korda nõudega lisada igale taotlusele väljavõte vastavatest planeeringutest ning taotluse põhjendus. Seni on näiteks maareformi seaduse § 28 lg 1 p 7 alusel[1] esitatud maa munitsipaalomandisse andmise taotluse rahuldamata jäämise põhjuseks olnud vaid asjaolu, et riik on soovinud jätta selle maa riigi omandisse.

Ettepanek kaaluda õigusaktide muutmist, et tagada sellega munitsipaalomandisse antud maa kasutamine, lähtudes omavalitsusüksuse ülesannete täitmise vajadustest ja kohustustest, on kaalumist väärt.

Minister märkis, et riigi maaomand ei ole praegu vastuolus omavalitsuste huvidega. Riigi maareservi suurus selgub 1–2 aasta jooksul, seejärel saab teha lõplikke otsuseid kogu maareservi kohta. Üheks võimaluseks on anda see üle omavalitsuste hallata või omandisse (metsamaaga see nii ilmselt ei ole).

**Riigikontrolli arvamus keskkonnaministri vastuse kohta**

Riigikontroll tänab keskkonnaministrit põhjaliku ja analüüsiva vastuse eest. Enamiku vastuses toodud väidete ja seisukohtadega Riigikontroll nõustub.

[1] 1940. aasta 16. juuni seisuga omavalitsusüksuse omandis olnud ja praegusel ajal munitsipaliseerimist taotleva omavalitsuse haldusterritooriumil asuv maa

# Sisukord

**SISSEJUHATUS** ..... **5**

**Valdkonna ülevaade** ..... **5**

**Auditi teostus** ..... **7**

**1. MAA MUNITSIPALISEERIMISE ARVESTUS** ..... **9**

**2. MAA TAOTLEMINE MUNITSIPAALOMANDISSE** ..... **13**

**2.1. Munitsipaalomandisse jäävate hoonete ja rajatiste alune maa** ..... **13**

**2.2. Hoonete ja rajatisteta maa** ..... **15**

**2.3. Enne 16.06.1940. aasta seisuga munitsipaalomandis olnud maa** ..... **16**

**3. MAA MUNITSIPALISEERIMISE OTSUSTAMINE** ..... **19**

**3.1. Pädevus** ..... **19**

**3.2. Keeldumine** ..... **20**

**4. MUNITSIPAALOMANDISSE ANTUD MAA KASUTAMINE JA KÄSUTAMINE** ..... **23**

**4.1. Munitsipaalomandi registreerimine ja kasutamisotstarbe muutmine** ..... **23**

**4.2. Munitsipaalomandi käsutamine** ..... **25**

**LISAD** ..... **29**

**1. MAAREFORMI STATISTIKA** ..... **30**

**2. MUNITSIPAALOMANDISSE ANTUD MAAÜKSUSTE KASUTAMINE** ..... **31**

**KESKONNAMINISTRI, HARJU JA SAARE MAAVANEMA, KURESSAARE LINNAVALITSUSE NING RAE JA KAARMA VALLAVALITSUSE VASTUSED** ..... **33**

# Sissejuhatus

**Auditi eesmärk:** saada kindlus, et maa munitsipaalomandisse andmine on korraldatud kooskõlas õigusaktidega ja maareformi eesmärkidest lähtudes.

Auditi teema valikuks oli mitu põhjust:

- omandireformi aluste ja maareformi seadust on mõistetud erinevalt, mistõttu võis esineda sätete mittejärgimist ja vigu maasuhete ümberkorraldamisel;
- omavalitsused ei ole piisavalt põhjendanud maa taotlemist munitsipaalomandisse tootmis-, elamu- ja maatulundusmaana; ärimaa andmine ei ole üldse põhjendatud, kuid seda esineb;
- sagenenud on tasuta omandisse saadud munitsipaalmaa võõrandamise juhtumid.

**Auditeeritud asutused:** Keskkonnaministeerium, Harju Maavalitsus, Saare Maavalitsus, Kuressaare Linnavalitsus, Kaarma Vallavalitsus ja Rae Vallavalitsus.

Auditeerimise ajal oli Saare maavanema kt Hans Teiv, Kuressaare Linnavolikogu esimees Peeter Jalakas ja linnapea Jaanus Tamkivi ning Kaarma Vallavolikogu esimees Urmas Lehtsalu ja vallavanem Ülo Vevers; Harju maavanem oli Orm Valtson ning Rae Vallavolikogu esimees oli Raivo Uukkivi ja vallavanem Ago Soasepp.

**Auditeeritud periood:** vaadeldi munitsipaliseerimist 1993.–2003. a.

Auditeerisid auditijuht Maidu Lääne ja vanemaudiitor Liidia Heinlo.

## Valdkonna ülevaade

Maareformi seaduse[2] alusel antakse osa riiklikust maaomandist munitsipaalomandisse, luues sellega eeldused omavalitsusüksuste arenguks ja efektiivsemaks majandamiseks. Vastava korra on kehtestanud Vabariigi Valitsus.[3] Munitsipaalomandisse antakse maa tasuta.

2003. aasta lõpul oli maaregistris registreeritud munitsipaalmaad kokku 13 656 ha, sh auditeeritud Saaremaal oli 929 ha ja Harjumaal 3668 ha (vt ka lisa 1).

31.12.2003. a seisuga moodustab munitsipaalmaa väga väikese osa – 0,3% Eesti pindalast[4] ja 0,4% maareformi läbinud maast.

Kogu maa munitsipaliseerimise perioodil oli omavalitsustel võimalik taotleda maad nende omandisse jäävate hoonete juurde, sotsiaalmaad ja omavalitsusüksuse arenguks vajalikku maad. 1996. aasta juulist sätestas maareformi seadus omavalitsuse võimaluse taotleda tema haldusterritooriumil paiknevat endist munitsipaalmaad. Sel põhjusel taotleti ajavahemikul 1996–2001 lisaks sotsiaalmaale munitsipaalomandisse palju endiseid 1940. aasta 16. juuni seisuga omavalitsusüksuse omandis olnud maid. Alates 2001. aastast on enamik taotlusi esitatud hoonestamata sotsiaalmaa või omavalitsusüksuse arenguks vajaliku maa saamiseks.

Omavalitsused on eri ajaperioodil näidanud üles erinevat huvi maa saamiseks munitsipaalomandisse. Näiteks 1996. aastal[5] tegi valitsus otsuse vaid ühe taotluse kohta, 2003. aastal oli otsustamiseks esitatud taotlusi 67. Taotletavate maatükkide suurus on praegu mitu korda väiksem kui mõni aasta tagasi. Näiteks oli 1998. aastal ühe rahuldatud taotluse maatüki keskmine pindala 38 ha, 2003. aastal aga 3,8 ha.

---

[2] Maareformi seadus, § 28
[3] Vabariigi Valitsuse 02.03.1992. a määrus nr 64; 27.07.1993. a määrus nr 235 ja 06.11.1996. a määrus nr 269
[4] Eesti pindala on 4 522 700 hektarit.
[5] Pärast maareformiga seonduvate õigusaktide muutmise seaduse jõustumist 07.06.1996. a

Alates 2001. aastast oli enamik taotlusi esitatud hoonestamata sotsiaalmaa või omavalitsuse arenguks vajaliku maa saamiseks. 2003. aastast on märgata huvi kasvu omavalitsuse omandisse jäävate teede maa munitsipaalomandisse taotlemiseks.[6]

**Munitsipaliseerimise korraldus**

Omavalitsuse volikogu pidi esitama maa munitsipaalomandisse andmise taotluse sõltuvalt perioodist kas maakonna maa-ametile[7] või maa asukohajärgsele maavanemale[8].

Valitsuse kehtestatud korra kohaselt pidi taotlus sisaldama maa munitsipaalomandisse andmise põhjendatust kinnitavaid andmeid. Omavalitsus pani kokku maa munitsipaliseerimise taotluse komplekti (alates 15.11.1996. a toimiku[9]), mis sisaldas lisaks taotlusele ja selle põhjendatust tõendavatele dokumentidele ka maa asendiplaani.

Maakonna maa-amet või alates 1996. aasta lõpust maavanem oli kohustatud vaatama esitatud toimiku läbi ühe kuu jooksul taotluse saamise päevast arvates ja kontrollima selle vastavust õigusaktidele. Kontrollijal oli õigus nõuda taotluse läbivaatamise ajal täiendavaid andmeid, dokumente, selgitusi ja kirjalikke seisukohti.

Puudulikult koostatud taotlusest pidi maakonna maa-amet või maavanem teatama taotluse esitanud omavalitsuse volikogule kirjalikult ning saatma toimiku tagasi puuduste kõrvaldamiseks.

Maa munitsipaalomandisse andmise otsuse[10] võis langetada Vabariigi Valitsus või antud volituste piires Maa-ameti peadirektor kuni 07.06.1996. a, alates sellest kuupäevast aga kas maavanem või Vabariigi Valitsus. Munitsipaalomandisse antakse maa tasuta ning pindala piirangut ei ole kehtestatud.

Nõuetekohaselt vormistatud taotluse (toimiku) alusel pidi maavanem[11] langetama otsuse maa munitsipaalomandisse andmise kohta siis, kui taotleti:

- munitsipaalomandisse jäävate hoonete ja rajatiste alust ning neid teenindavat maad;
- munitsipaalomandisse jäävate veekogude alust maad;
- osaühingu, mille ainus osa kuulub kohalikule omavalitsusele, või aktsiaseltsi, mille kõik aktsiad kuuluvad omavalitsusele, põllumajandusmaad ja kohaliku omavalitsuse hallatava asutuse ülesannete täitmiseks vajalikku põllumajandusmaad;
- 1940. aasta 16. juuni seisuga kohaliku omavalitsusüksuse omandis olnud ja praegusel ajal munitsipaliseerimist taotleva omavalitsuse haldusterritooriumil asuvat maad, välja arvatud maa, mis jäetakse riigi omandisse[12], erastatakse ostueesõigusega[13] või mis kuulub omandisse andmisele endise krundimaa omandisse andmise ja kompenseerimise seaduse alusel alates 07.06.1996. a;
- 1940. aasta 16. juuni seisuga külakogukonna omandis olnud ühismaad, välja arvatud maa, mis kuulub tagastamisele või ostueesõigusega erastamisele sätestatud ulatuses[14] alates 22.03.1999 a.

---

[6] Selle põhjuseks võib olla muu hulgas asjaolu, et vastavalt teeseadusele on võimalik riigieelarvest saada raha omavalitsuse maanteede ja tänavate teehoiu korraldamiseks.
[7] Kuni 15.11.1996. a; Vabariigi Valitsuse 27.07.1993. a määrus nr 235 p 11
[8] Alates 15.11.1996. a; Vabariigi Valitsuse 06.11.1996. a määrus nr 269 p 12
[9] Vabariigi Valitsuse 06.11.1996. a määrus nr 269 p 15
[10] Maareformi seadus, § 25 (3); omandireformi aluste seadus, § 5
[11] Alates 07.06.1996. a; maareformi seadus, § 25 (3)
[12] Maareformi seadus, § 31 alusel, jõustunud 29.03.2001. a
[13] Maareformi seadus, § 7–10
[14] Maareformi seadus, § 6–10

Enne 07.06.1996 a anti munitsipaalomandisse ka

- kohaliku kaitse all olev ja kaitsealuste objektide juurde kuuluv maa, kui kehtestatud kaitserežiim tegi võimatuks maa kasutamise teise isiku poolt;

- maa valla, alevi või linna maareservi loomiseks, mis oli vajalik valla, alevi või linna arenguks ning halduspiirkonna elanike lühiajaliste maakasutusvajaduste rahuldamiseks.

Kui otsuse langetajaks on valitsus, pidi maavanem[15] edastama taotluse (toimiku) koos oma arvamusega taotluse seaduslikkuse ja põhjendatuse ning muude asja õigeks lahendamiseks oluliste asjaolude kohta keskkonnaministrile, kes esitas vastavasisulise otsuse eelnõu valitsusele.

Maa munitsipaalomandisse andmine või taotluse rahuldamata jätmine vormistati Maa-ameti peadirektori käskkirja, maavanema või Vabariigi Valitsuse korraldusega. Otsus maa munitsipaalomandusse andmise taotluse kohta saadeti taotluse esitanud omavalitsuse volikogule hiljemalt ühe nädala jooksul selle lõplikust vormistamisest arvates ning avaldati Riigi Teataja Lisas (alates 2000. aastast väljaandes Ametlikud Teadaanded).

Maa munitsipaliseerimise toimikut säilitatakse alaliselt maavanema juures.[16]

## Auditi teostus

Auditeeriti maavalitsuse tegevust maa munitsipaliseerimise korraldamisel kuni vastavasisulise otsuse avalikustamiseni.

Auditeerimisel ei kontrollitud iga omavalitsuse omandisse enne 01.01.2004. a antud kõiki maaüksusi. Harju- ja Saaremaa nimekirjades oli vastavalt ligi 460 ja 200 maaüksust, mis jagunesid munitsipaalomandisse andmise aluse järgi 9 gruppi.

Auditi korraldamiseks valiti 24 Harjumaa omavalitsusest Rae vald ning 16 Saaremaa omavalitsusest Kuressaare linn ja Kaarma vald.

**Auditi valim**

Auditeerimisaja piiratuse tõttu arvati auditivalimisse Saaremaa kahe ning Harjumaa ühe omavalitsuse omandisse antud maaüksustest vaid sellised, mis olid auditeerimise ajaks võõrandatud (v.a omavalitsuse asutatud sihtasutustele) või millele oli äriühingu kasuks seatud hoonestusõigus või vormistatud kasutusvaldus. Lisaks hõlmati valimiga Rae valla omandisse antud 4 probleemset maaüksust. Kuressaare linna omandisse antud maaüksuste valim koosnes 15-st, Rae vallas 16-st ning Kaarma vallas 3 katastriüksusest. Valimiga hõlmatud munitsipaalomandisse antud maa pindala oli kokku 5 253 384 $m^2$, sh Rae vallas 2 773 474 $m^2$, Kuressaares 2 464 270 $m^2$ ja Kaarma vallas 15 640 $m^2$.

Valimi maaüksuste kogupindalast moodustas maatulundusmaa 80,86%; sotsiaalmaa 12,82%; elamumaa 3,17%; ärimaa 3,0% ja transpordimaa 0,15%.

Kuna enamikus taotleti maad munitsipaalomandisse Saaremaal munitsipaalhoonete juurde ja Rae vallas endist munitsipaalomandis olnud maad, esines neid ka valimis suurema osatähtsusega (vastavalt 44,12% ja 41,18%). Vähem olid valimis esindatud teistel alustel maa munitsipaalomandisse taotlemise juhud: kohaliku omavalitsuse maareservina ja tema arenguks kumbagi 5,88% ning hooneteta sotsiaalmaana 2,88%.

Valimis ei olnud ühtegi kohaliku kaitse all oleva ja kaitsealuste objektide juurde kuuluva maana[17], munitsipaalomandisse jäävate veekogude aluse maana[18], 100% kohaliku omavalitsuse (edaspidi ka

[15] Enne 07.06.1996. a maakonna Maa-amet; Vabariigi Valitsuse 27.07.1993. a määrus nr 235 p 13
[16] Alates 06.11.1996. a

KOV) omandis oleva aktsiaseltsi või osaühingule või munitsipaalasutuse ülesannete täitmiseks vajaliku põllumajandusmaana[19] ega 16.06.1940. a seisuga külakogukonna omandis olnud ühismaana[20]munitsipaalomandisse antud katastriüksust.

Munitsipaalomandisse anti valimiga hõlmatud maaüksustest 1996. aastal kolm, nii 1998. kui ka 2001. aastal seitse, 1999. aastal kümme, 2000. aastal kuus ja 2002. aastal üks maaüksus.

**Põhilised audititoimingud**

Riske käsitleti vastavalt auditi ettepanekus esitatud riskidele, s.o hinnati 15 erineva põhiriski maandatust. Iga valimisse arvatud maaüksuse osas kontrolliti maa munitsipaliseerimise toimikuid ning koguti andmeid saadud maa edasise kasutamise ja käsutamise kohta. Peale selle intervjueeriti maavalitsuste ning omavalitsuste vastutavaid isikuid.

Valimi piires selgitati välja

- maa munitsipaliseerimisel seni reguleerimata küsimused ja esinevad vastuolud;
- juhtumid, kus munitsipaliseeritud maa ei olnud vajalik omavalitsuse arenguks ega tema ülesannete täitmiseks;
- munitsipaalmaa võõrandamise juhud ja selle põhjendatus;
- juhtumid, kus riik takistas põhjendamatult maa munitsipaliseerimist.

[17] Maareformi seadus, § 28 lg 1 p 2
[18] Maareformi seadus, § 28 lg 1 p 3
[19] Maareformi seadus, § 28 lg 1 p 5
[20] Maareformi seadus, § 28 lg 1 p 8

# 1. Maa munitsipaliseerimise arvestus

Maa-ameti asjakohane statistika kajastab maakonniti munitsipaalomandisse aruandeaastal antud maa pindala, millest on maha arvatud sellel aastal võõrandatud munitsipaalmaa. See statistika kujutab endast ülevaadet maakonna omavalitsuse omandis olevast maast aruandeaasta lõpuseisuga.

2004. aasta alguse seisuga oli munitsipaalmaad kokku 13 656 ha, mis moodustas 0,41% maareformi läbinud maa pindalast (vt tabel 1). Maakondadest oli munitsipaalmaa osatähtsus suurim Harjumaal – 1,41%, Pärnumaal 0,68% ning Järva- ja Saaremaal 0,48%. Väikseim munitsipaalmaa osatähtsus oli Võrumaal – 0,07%.

**Tabel 1.** Maareformi statistika 01.01.2004. a seisuga[21]

| Maa | 1993–2002 | | 2003 | | Kokku | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Katastri-üksuste arv | Pindala, ha | Katastri-üksuste arv | Pindala, ha | Katastri-üksuste arv | Pindala, ha |
| **Maareformi läbinud maa pindala kokku** | 415 249 | 3 123 002 | 33 648 | 193 006 | 448 897 | **3 316 008** |
| **Antud munitsipaalomandisse, sh** | 4 157 | 12 302 | 584 | 1 354 | 4 741 | **13 656** |
| **valitsuse korraldustega** | x | x | x | x | 485 | **3505** |
| **Maa-ameti peadirektori käskkirjadega** | x | x | x | x | 78 | **52** |
| **maavanema korraldustega** | x | x | x | x | 4178 | **10 099** |

Alus: Maa-amet

**Vabariigi Valitsuse otsuste alusel munitsipaalomandisse antud maa**

Alates maareformi algusest on Vabariigi Valitsus andnud munitsipaalomandisse 3505 ha ja Maa-ameti peadirektor 52 ha[22] maad. Maad anti 103 omavalitsusele, sellest 26 linnale (1135,7 ha), ühele alevile (4,3 ha) ja 76 vallale (2417,1 ha).

Sihtotstarbe järgi oli munitsipaalomandisse antud kõige rohkem sotsiaalmaad, mida omavalitsused on taotlenud ühiskondlike hoonete maana ja üldmaana, s.o maana, millelt ei taotleta kasumit (vt tabel 2). Maad on taotletud kultuuri- ja spordiasutuste, koolide, lasteaedade, sotsiaalhooldeasutuste, vabaõhumuuseumide, staadionite, kalmistute, supelrandade, parkide ja haljasalade otstarbeks, samuti nende objektide ehitamiseks ja rajamiseks.

[21] Tabeli koostamisel lähtuti eeldusest, et kõik munitsipaalomandisse antud maaüksused on maakatastris registreeritud. Esitatud andmed võivad aga mõnevõrra erineda tegelikust seisust, kuna otsustamise ja katastrikannete vahele jääb teatud ajaline nihe.
[22] Maa-ameti andmed

**Tabel 2.** Taotlused aastate ja sihtotstarbe kaupa

| Taotlused | 1996* | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 1996–2003 kokku |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Esitatud taotlusi, tk | 1 | 6 | 22 | 28 | 30 | 39 | 47 | 67 | 240 |
| Neist rahuldatud, tk | 1 | 5 | 16 | 27 | 24 | 29 | 47 | 35 | 184 |
| Rahuldatud taotlused sihtotstarbe kaupa kokku, ha, | 7,2 | 22,7 | 614,3 | 663,6 | 248,7 | 248,8 | 415,5 | 133,0 | 2353,8 |
| sh sotsiaalmaa | | 5,2 | 100,2 | 233,0 | 161,7 | 180,2 | 316,5 | 79,1 | 1075,9 |
| maatulundusmaa | | | 426,2 | 277,0 | | 11,3 | | | 714,5 |
| jäätmehoidla maa | | 6,3 | 42,9 | 20,5 | 41,2 | 46,0 | 75,5 | 31,3 | 263,6 |
| karjääride maa | | 11,3 | 21,2 | 95,9 | | 4,7 | 12,8 | | 145,9 |
| tootmismaa | | | 8,0 | | | 5,5 | 1,5 | 0,3 | 15,3 |
| elamumaa | | | | 25,8 | 13,6 | 0,2 | 5,9 | 0,2 | 52,4 |
| transpordimaa | 7,2 | | | 5,6 | 9,8 | 0,9 | 3,2 | 10,0 | 44,4 |
| kaitsealune maa | | | | | | | | 11,9 | 11,9 |
| ärimaa | | | | 5,8 | 22,4 | | 0,1 | 0,2 | 29,9 |

* Esitatud statistika kajastab andmeid pärast maareformiga seonduvate õigusaktide muutmise seaduse jõustumist 07.06.1996. a
Allikas: Maa-amet

Munitsipaalomandisse antava maa sihtotstarvet hakati kajastama alates 1996. aastast tulenevalt valitsuse poolt kinnitatud maa munitsipaalomandisse andmise korrast.[23]

**Maavanemate poolt munitsipaalomandisse antud maa**

Alates 07.06.1996. a kuulub maavanemate pädevusse munitsipaalomandisse jäävate ehituste ja rajatiste aluse ning nende teenindusmaa munitsipaalomandisse andmine, samuti veekogude aluse ja täielikult omavalitsusele kuuluvate äriühingute põllumajandusmaa andmine. Samuti sai maavanem õiguse anda munitsipaalomandisse endine munitsipaalmaa või külakogukonna ühismaa.[24] Maavanemate korraldusega on munitsipaalomandisse antud 11 302,4 ha. Auditeerimisel ei õnnestunud saada täpsemaid andmeid selle pindala jagunemisest sihtotstarbe järgi. Üleriigilist arvestust selle kohta ei peeta.

**Saaremaa**

Audiitorid analüüsisid Maa-ameti ja Saare Maavalitsuse andmeid, mille järgi laekus Saaremaalt Vabariigi Valitsusele, Maa-ameti peadirektorile ning maavanemale maa munitsipaliseerimise taotlusi enne 01.01.2004. a kokku 197 kogupindalaga 843,1 ha.[25] Rahuldati 97,5% taotlustest ja 96,2% omandada soovitud pindalast.

31.12.2003. a seisuga oli Vabariigi Valitsusele esitatud 26 taotlust maaüksuse kohta, mille kogupindala on 72,89 ha. Valitsus rahuldas 23 taotlust (maaüksuste pindala 46,4 ha).[26] Praeguseks on 23 maaüksusest katastris registreeritud 21.[27]

[23] Vabariigi Valitsuse 06.11.1996. a määrus nr 269 "Maa munitsipaalomandisse andmise kord". Eelnevalt oli Vabariigi Valitsus oma 24.01.1995. a määrusega nr 36 kinnitanud "Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise alused".
[24] 1940. aasta 16. juuni seisuga külakogukonna omandis olnud ühismaa osas otsuse tegemise õigus anti maavanematele 16.11.1999. a.
[25] Maa-ameti andmetel oli Saaremaal maa munitsipaliseeritud 31.12.2004. a seisuga kokku 198 taotluse alusel (pindala 928,7 ha).
[26] Selle hulka on arvestatud 1 maaüksus pindalaga 0,25 ha, mis anti üle Maa-ameti peadirektori käskkirjaga.
[27] Registreerimata on kahe viimase otsuse alusel antud maaüksused (Vabariigi Valitsuse 21.08.2003. a korraldus nr 517-k ja 518-k).

**Tabel 3.** Valitsuse otsusega munitsipaalomandisse antud maa jagunemine sihtotstarbe järgi Saaremaal

| Sihtotstarve | ha |
|---|---|
| Sotsiaalmaa | 37,47 |
| Transpordimaa | 2,10 |
| Karjääride maa | 4,75 |
| Jäätmehoidla maa | 2,08 |
| **Kokku** | **46,38** |

Allikas: Maa-amet

### Harjumaa

31.12.2003. a seisuga oli Harjumaal antud munitsipaalomandisse kokku 1696 maaüksust kogupindalaga 3667,60 ha.[28]

Vabariigi Valitsuse korralduse ja Maa-ameti peadirektori käskkirjade alusel oli 31.12.2003. a seisuga Harjumaal munitsipaliseeritud kokku 224 maaüksust, mille kogupindala on 1113,7 ha.

Tallinna linna arvestamata esitati Vabariigi Valitsusele 74 taotlust kogupindalaga 964,4 ha. Neist rahuldati 61 pindalaga 817,03 ha.[29] Seejuures ei ole Kõue, Loksa, Nissi, Padise, Paldiski ega Raasiku omavalitsus aastate jooksul esitanud valitsusele ühtegi taotlust.

**Tabel 4.** Valitsuse otsusega munitsipaalomandisse antud maa jagunemine sihtotstarbe järgi Harjumaal (v.a Tallinn)

| Sihtotstarve | Ha |
|---|---|
| Sotsiaalmaa | 248,1320 |
| Maatulundusmaa | 110,7000 |
| Elamumaa | 55,8484 |
| Tootmismaa | 48,8300 |
| Ärimaa | 21,7400 |
| Karjääride maa | 10,7000 |
| Transpordimaa | 5,6714 |
| Kokku | 501,6218 |

Allikas: Maa-amet

Ülejäänud 315,41 ha[30] sihtotstarvet ei ole võimalik määrata.

Maakondades ei peetud arvestust munitsipaalomandisse antud maaüksuste arvu ja pindala kohta selle aluseks olnud maareformi seaduse sätete lõikes.

Maa munitsipaliseerimise arvestus ei olnud selline, mis võimaldaks saada ülevaadet mingil ajahetkel munitsipaalomandisse antud maa kohta.

- Nii selgus kontrollimisel, et Rae valla omandisse tegelikult antud maa pindala oli Maa-ameti statistikas näidatust 23,3% suurem.

Vastava arvestuse puudumise tõttu võib vaid oletada, et 1997. aastani anti munitsipaalomandisse valdavalt omavalitsuse omandis olevate ühiskondlike hoonete alust ja teenindamiseks vajalikku maad ehk sotsiaalmaad. Pindala suuruselt järgmiseks võis olla puhkeala maa andmine munitsipaalomandisse, mis kasutusotstarbe mõistes on samuti sotsiaalmaa. Kolmandaks anti munitsipaalomandisse omavalitsuse arenguks nn maareserv.

---

[28] Maa-ameti andmed
[29] Selle hulka on arvatud Maa-ameti peadirektori käskkirjaga antud 3 maaüksust kogupindalaga 3,2050 ha.
[30] See maa anti Vabariigi Valitsuse korralduse alusel Viimsi vallale kui Vene Föderatsiooni relvajõududelt üle võetud hoonete ja rajatiste juurde kuulunud maa, mis oli vajalik valla tagavaramaaks ja valla arenguks.

Puudub ülevaade munitsipaalmaa võõrandamiste kohta.[31]

**Järeldused**

Puudub andmebaas, mis võimaldaks saada ülevaadet maa munitsipaliseerimise hetkeseisust, maa kasutamisest või käibest.

**Ettepanek keskkonnaministrile**

- Kaaluda ja vajadusel esitada maa munitsipaalomandisse andmise korra muutmise eelnõu, mis kohustab maavanemaid või Maa-ametit pidama arvestust munitsipaalomandisse antud maa ja selle võõrandamise kohta.

[31] Samuti selle kohta, kui palju omavalitsused on maad omandanud, kasutades tagastatud või erastatud maa osas ostueesõigust.

# 2. Maa taotlemine munitsipaalomandisse

## 2.1. Munitsipaalomandisse jäävate hoonete ja rajatiste alune maa

Auditeerimine pidi andma vastuse, kas toimikud sisaldavad andmeid ja dokumente, mida tuleb esitada, kui maad taotletakse munitsipaalomandisse jäävate hoonete ja rajatiste juurde.

Maareformi seadus ei ava "munitsipaalomandisse jäävate hoonete ja rajatiste" sisu. Maataotluste menetlemisel mõisteti nimetatud sätte all neid munitsipaalomandis olevaid hooneid ja rajatisi, mille kohta KOV-le vallasvarana üleandmise aktis ei olnud vara erastamise kohustust ning mida volikogu ei olnud kandnud erastamise või võõrandamise nimekirja.

Maareformi seaduse alusel[32] ei anna ainuüksi hoone omamine KOV-le õigust taotleda munitsipaalomandisse selle alust ja teenindamiseks vajalikku maad, kui hoone kasutamist ette ei nähta. Maa-ameti hinnangul võib käsitleda valeandmete esitamisena maa taotlemist hoone juurde, mida kavandatakse maa saamisel kinnistuna võõrandada.

**Saare Maavalitsus** säilitas maa munitsipaliseerimise toimikuid kõikide valimisse arvatud maaüksuste kohta peale ühe. Maavanema 1998. aasta korraldusega Kuressaare linnale antud Lasteaia 4 maaüksuse munitsipaliseerimise dokumentatsiooni säilitati katastritoimikus, mis asus kohalikus maakatastris. Mitte kõikides toimikutes ei olnud andmeid senise maakasutuse kohta. Enamikus taotlustes puudus maa munitsipaliseerimise vajalikkuse põhjendus.

Valimi piires taotleti Saaremaal munitsipaalomandisse maad 13 KOV omandis olnud hoone(te kompleksi) juurde. Neist 4 hoonet ei kasutatud taotluse esitamise ajal omavalitsusele pandud ülesannete täitmiseks.

- Kuressaares Aia 29 asus varem linnale kuulunud aiand. Taotluse esitamisel 25.01.2001. a võisid seal olla valveta seisma jäänud ja lammutamisele kuuluvad endise aiandi rajatised. Linnavolikogu taotles rajatiste juurde maad sihtotstarbega ärimaa. Sõlmitud maaüksuse ostu-müügilepingus[33] on punkt, mis ütleb, et maatükil puuduvad ehitised.

- Kuressaares Pikk 2 asuvat majandushoonet iseloomustas linnavalitsus kaks kuud enne selle juurde maa taotlemist kui varisemisohtlikku, aga rekonstrueeritavat. Auditeerijatele ei esitatud dokumente, mis kinnitaks selle hoone rekonstrueerimise kavandamist. Auditeerimise ajal selgus, et hoone lammutati.

- Kaarma vallavolikogu otsuse alusel korraldas vallavalitsus enampakkumise Eikla mõisahoone müügiks vallasvarana. Enampakkumise võitja selgus ning mõisahoone ostja kinnitati enne selle aluse ning teenindamiseks vajaliku maa taotlemist munitsipaalomandisse. Tühistamata mõisahoone võõrandamise ja enampakkumise võitja kinnitamise otsust, taotles vallavolikogu munitsipaalomandisse maad mõisahoone juurde.

- Kuressaares Lehe 5 ostis linnavalitsus 1992. aastal poolelioleva elamu (1996. aastaks oli valminud 20%). Enne selle juurde maa taotlemist seisis elamu edasi ehitamata 4 aastat. Linnavalitsuses selgitati, et nimetatud maaüksusele ehitatakse sotsiaalkorterelamu, kuid ükski dokument ei kinnita seda.

- 1998. aasta jaanuaris sai Kuressaare linn munitsipaalomandisse katastriüksuse Lasteaia 4, mille linnavolikogu arvas 1999. aasta erastamisnimekirja.

Maa munitsipaalomandisse taotlemise otsuste sõnastusest nähtub, et Kuressaare Linnavolikogu ja Kaarma Vallavolikogu peavad maa taotlemise piisavaks põhjenduseks hoone kuuluvust munitsipaalomandisse. Maavalitsuse maaosakonna juhataja selgitas, et hoonete jäämist munitsipaalomandisse on raske dokumentaalselt tõendada. Maavalitsus ei nõudnud taotlejatelt ka kirjalikku kinnitust hoonete

[32] § 28 (1) p 1 sätestab, et maad võib saada munitsipaalomandisse jäävate hoonete ja rajatiste juurde.
[33] Sõlmitud 2003. aastal

jäämise kohta munitsipaalomandisse ja seegi ei oleks olukorda parandanud, sest sanktsioone selliseks juhuks ei ole maareformi seaduses sätestatud.

Kuressaare linnapea märkis, et linnavalitsus ei ole kunagi taotlenud maa munitsipaliseerimist selle võõrandamise eesmärgil. Maad taotleti, et lahendada kohaliku elu probleeme, arendada linnaruumi ning majandust. Linna tingimustes tuleb ette selliseid arengusuundi, mida 2–3 aastat varem ei osatud ette näha.

**Harju Maavalitsus** säilitas kõiki pärast 07.06.1996. a menetletud maa munitsipaliseerimise toimikuid, mis olid koostatud munitsipaalomandisse jäävate hoonete ja rajatiste kohta.

Riigikontroll ei tuvastanud Rae vallas vigu maa omandamisel munitsipaalomandisse jäävate hoonete ja rajatiste juurde.

Maavalitsuses selgitati, et ehitiste aluse ja nende teenindamiseks vajaliku maa munitsipaliseerimine on tunduvalt pikaajalisem ja enam toiminguid nõudev võrreldes muu maa munitsipaalomandisse andmisega. Kui hoonete ja rajatiste alusele maale ei ole kehtestatud detailplaneeringut (mis valdavalt puudub), siis tuleb enne munitsipaliseerimist ehitise teenindamiseks soovitud maa piir kooskõlastada maavanemaga. Seda toimingut reguleerib ehitise teenindamiseks vajaliku maa määramise kord.[34] Lisaks eeldab see kooskõlastamine ka muid toiminguid[35]. Kui maad taotletakse hoonete ja rajatiste juurde, siis tehakse maavalitsuse selgituste kohaselt neid toiminguid iga maatüki osas vähemalt kaks korda. Selline töökorraldus aitab ära hoida vigu, mis võivad suure töömahu tõttu tekkida.

**Järeldused**

Maareformi seadus ega valitsuse kord ei selgita, kas munitsipaalomandisse antud hooned ja rajatised peavad olema munitsipaalomand ainult omandisse andmise ajal või ka pärast seda mingi perioodi jooksul. Seepärast taotlesid omavalitsused munitsipaalomandisse maad kõikide nende omandis olnud hoonete ja rajatiste juurde.

Saare maavanem langetas otsuseid maa munitsipaalomandisse andmise kohta analüüsimata, kas omavalitsus kavandab maal paiknevaid hooneid ja rajatisi kasutada või mitte. Kuressaare linnas ja Kaarma vallas oli munitsipaalomandis olevate hoonete juurde maa andmise 13 taotlusest põhjendatud ainult 6. Seega taotleti 54% ulatuses maad munitsipaalhoonete juurde, mis ei olnud kasutusele võetud või ei olnud kavas seal olnud tegevust jätkata. Maavanem rahuldas sellised taotlused, jättes hoonete kasutamisega seotud asjaolud kontrollimata.

Harjumaal taotles Rae vald maad vallale kuuluva hoone juurde põhjendatult.

**Ettepanekud keskkonnaministrile**

- Kaaluda maareformi seaduse ja valitsuse maa munitsipaalomandisse andmise korra muudatusi, mis avaks munitsipaalomandisse jäävate hoonete ja rajatiste mõiste ning kaaluda nõude kehtestamist, et maa taotlusele lisatakse kirjalik kinnitus hoonete jäämise kohta munitsipaal-omandisse kindlaksmääratud aastate jooksul.

**Keskkonnaminister** märkis, et omavalitsustele on omandireformi käigus üle antud väga erineval otstarbel kasutamiseks riigile kuulunud ehitisi, mis ei pruugi olla vajalikud ja kõlblikud omavalitsus-üksuse ülesannete täitmiseks. Selle ettepaneku rakendamine võib siduda kõigi nende ehitiste juurde kuuluva maa munitsipaalomandisse taotlemisega ja selle maa teatud ajaks munitsipaalomandisse jäämisega. See aga ei oleks otstarbekas. Ehitisi võiks võõrandada ka vallasvarana.

[34] Vabariigi Valitsuse 30.06.1998. a määrus nr 144
[35] Taotletava maa kohapealne ülevaatus, riiklike andmebaaside kasutamine veendumaks esitatud teabe õiguses jms

## 2.2. Hoonete ja rajatisteta maa

Auditeerimine pidi andma vastuse, kas valimisse arvatud maaüksuste toimikud sisaldasid andmeid ja dokumente, mille esitamine oli nõutud hoonete ja rajatisteta sotsiaalmaa[36]; valla, alevi või linna maareservi[37] ning muu sihtotstarbega (sh ka sihtotstarbeta) maa[38] taotlemisel.

**Saaremaa** valimis ei esinenud ühtegi hoonete ja rajatisteta sotsiaalmaana maareformi seaduse[39] alusel ega ka valla, alevi või linna maareserviks enne 07.06.1996. a kehtinud maareformi seaduse[40] alusel taotletud katastriüksust.

Samas leidus valimis 2 maaüksust, mida taotleti munitsipaalomandisse maareformi seaduse § 28 lõike 2 alusel. Toimikutes ei säilitatud keskkonnaministrile adresseeritud maavanema arvamust nende maaüksuste andmise kohta munitsipaalomandisse. Neist ühe puhul ei leidnud kinnitust, et maatükk oleks hiljem olnud vajalik omavalitsusüksuse ülesannete täitmiseks ja arenguks.

- Kuressaare Linnavolikogu taotles transpordimaaks 3403 m$^2$ aadressil Pargi 10.[41] Maaüksuse taotluses toodud põhjenduse kohaselt soovis linn taotletud krundile rajada üldkasutatava parkla. 2002. aastal koormati maaüksus tasulise hoonestusõigusega 49 aastaks AS-i Kuressaare Sanatoorium kasuks ning maa sihtotstarbeks määrati 70% ärimaa ja 30% transpordimaa. Seega on praegu 30% krundist üldkasutatav parkla.

**Harjumaal** püstitas Rae vallavolikogu 1993. aastal pikaajalise ülesandena taotleda valitsuselt munitsipaalomandisse tootmistegevuseks ja elamuehituseks sobivaid maa-alasid, arvates need valla sotsiaal-kultuurilise otstarbega ja puhkeotstarbega maade ning valla arenguks tarviliku maareservi hulka.

- Niimoodi oli Rae vald taotlenud munitsipaalomandisse ühe maaüksuse hoonete ja rajatisteta sotsiaalmaana[42] ning kaks maaüksust maareservina[43]. Ühe maaüksuse munitsipaalomandisse taotlemist põhjendati valla elanike lühiajalise maakasutusvajaduse rahuldamisega põllumajandussaaduste kasvatamisel, teise korral ühepere- ja ridaelamute ehitamisega ning kolmanda maaüksuse taotlemist sotsiaalkultuuriliste objektide ehitamise ja haljasala kujundamisega.[44] Nõutavast teabest ja dokumentidest ei olnud nende maaüksuste kohta maa ostueesõigusega erastamise ega maa riigi omandisse jätmise avalduste puudumise õiendeid.

Maareformi seadus ega valitsuse kord ei ava, milliste tingimuste täitmisel võib omavalitsus maad maareservina taotleda.

**Järeldused**

Kuressaare linna ja Rae valla omandisse hoonete ning rajatisteta maa andmine oli põhjendatud.

Maa munitsipaliseerimise toimikud olid puudulikult koostatud. Menetluse ajal ei nõutud munitsipaliseerimise toimikute koostamist ega nende säilitamist maavalitsustes.

---

[36] Maareformi seaduse § 28 lg 1 p 4 alusel
[37] Enne 07.06.1996. a kehtinud maareformi seaduse § 28 lõike 1 p 6 alusel
[38] Maareformi seaduse § 28 lõike 2 alusel
[39] § 28 lg 1 p 4
[40] § 28 lg 1 p 6
[41] Vabariigi Valitsuse 16.06.1999. a korraldusega nr 711-k taotlus rahuldati.
[42] Kurna ja Lehmja küla 9,1 ha maareformi seaduse § 28 lõike 1 p 4 alusel
[43] Kurna külas 29,5 ha ja Aaviku külas 12,3 ha maareformi seaduse § 28 lõike 1 p 6 alusel
[44] Kõigil kolmel taotletud maa-alal asusid Jüri Riigimajandi omandis olevad maaparandusobjektid. Jüri Riigimajand ja Harju Maaparandusbüroo kohustusid kirjalikult maaparandusobjektid vallale tasuta üle andma, kuid objekti üleandmise akte vormistatud ei olnud. Auditeerimise ajal ei teadnud vallavalitsuse maa-amet nende rajatiste olemasolust.

Maareformi seadus ega valitsuse kord ei ava kohaliku omavalitsuse maareservi mõistet, mistõttu ei olnud selged need tingimused, millistel maad võis omandada.

**Ettepanekud**

**Keskkonnaministrile**

- Kehtestada nõue, et maavanemad koondavad ja säilitavad kõik maa munitsipaliseerimise toimikud alates 1993. aastast, kehtestades selleks ka protseduurireeglid (tähtaeg, kelle poolt, milliste dokumentide alusel).

**Maavanematele**

- Tagada maa munitsipaalomandisse andmise juriidiliste toimikute täielikkus.
- Koondada maavalitsustesse kõik maa munitsipaliseerimise toimikud.

**Keskkonnaminister** märkis oma vastuses, et toimikud on olemas kas Riigikantseleis või Maa-ametis. Ettepaneku täitmiseks on vajalik 366 toimiku (288 Riigikantseleist ja 78 Maa-ametist) üleandmine.

## 2.3. Enne 16.06.1940. aasta seisuga munitsipaalomandis olnud maa

Auditeerimine pidi andma vastuse, kas valimisse arvatud maaüksuste toimikud sisaldasid andmeid ja dokumente, mille esitamine oli nõutud 16.06.1940. a seisuga munitsipaalomandis olnud maa[45] taotlemisel. Analüüsiti juhtumeid, kus maa ei olnud vajalik omavalitsuse arenguks ega tema ülesannete täitmiseks või puudusid reeglid selle üle otsustamiseks.

**Saaremaa** valimis leidus 3 maaüksust, mida taotleti munitsipaalomandisse nimetatud seadusesätte alusel. Kuressaare Linnavolikogu taotles 52,28 ha sotsiaalmaad linna puhkealaks; 186,72 ha maatulundusmaad aadressil Ranna 2 ja 3313 $m^2$ ärimaad aadressil Pargi 14.

Kõigi kolme maaüksuse detailplaneeringud nägid ette maa eraldamise äriühingutele.

Maareformi seadus ei sätesta, kas 16.06.1940. a munitsipaalomandis olnud ja taotlemise ajal vaba maad võib KOV endale saada suvaliseks, sh tulu teenimise otstarbeks või ainult KOV-le pandud ülesannete täitmiseks.

Saare maavanem saatis taotlused kooskõlastamiseks Maa-ametile eesmärgiga selgitada välja, kas taotletavat maad ei kavandata jätta riigi omandisse. Auditeeritud toimikutes puudusid kirjalikud dokumendid nimetatud kooskõlastuse kohta. Maavalitsuse ametnik selgitas, et kui ilmnes kava jätta maa riigi omandisse, siis esitas keskkonnaminister KOV-le vastava taotluse kooskõlastamiseks. Kui vaatamata KOV taotlusele jäeti maa riigi omandisse, siis sisaldas eelnimetatud dokumente maa riigi omandisse jätmise toimik.

**Harjumaa** valimis esines 12 maaüksust, mida taotleti sel teel munitsipaalomandisse. Rae vallavolikogu taotles nimetatud alusel kokku 208,6 ha maatulundusmaad; 13,57 ha äri- ja 3,7 ha elamumaad.

- Rae valla haldusterritooriumil asuvad endised Tallinna linna omandis olnud maad, sh Lehmja mõisa maad üldpindalaga 974 ha. Endise munitsipaalmaa olemasolu haldusterritooriumil võimaldas Rae vallavolikogul põhjendusi esitamata taotleda valla omandisse suures koguses maad. Valimisse arvatud 12 maaüksust moodustasid 23% endise Lehmja mõisa pindalast. Maavanemale adresseeritud 12-st Rae vallavolikogu taotlusest oli kuupäeva ja numbrita 5.

[45] Maareformi seadus, § 28 lg 1 p 7

- Ühel juhul esitas maa munitsipaalomandisse andmise taotluse Rae Vallavalitsus, nimetades aluseks maareformi seaduse § 28 lõike 2, kuigi volikogu otsus nägi ette maa munitsipaalomandisse taotlemise sama seaduse § 28 lõike 1 p 7 alusel.

- Pooltes toimikutes esines "Maksualuste maaüksuste teatise" tõestamata ärakiri. Toimikute dokumentide õigsust kontrollinud Harju Maavalitsus pidas neid kehtivateks tõendusdokumentideks. Keskkonnaministeerium tegi maavanemale ettepaneku[46] vaadata veel kord läbi korraldused maa munitsipaalomandisse andmise kohta. Selle tulemusena tühistas maavanem 2 oma eelnevat otsust põhjenduste puudumise tõttu.

Maa munitsipaliseerimise toimikud sisaldasid 2 õiendit.

- Rae Vallavalitsuse keskkonnaameti väljastatud õiendiga tõendati, et taotletavale maale ei ole esitatud maa rentimise, asendamise, kompenseerimise ja/või ostueesõigusega erastamise avaldusi. Teise õiendiga, mida kuni 1999. aastani koostas Rae Vallavalitsuse keskkonnaamet, edaspidi aga Harju Maavalitsus, tõendati, et taotletavale maale ei ole esitatud maa tagastamise, asendamise ja/või kompenseerimise avaldusi.

Need õiendid olid oma sisult kattuvad. Kehtestatud korra järgi võis aktsepteerida vaid õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamise ja kompenseerimise maakonnakomisjoni õiendit taotletava maa osas esitatud tagastamise, asendamise või kompenseerimise avalduste puudumise tõendina. Lisaks oli valimi toimikutes ühel juhul maavalitsuse õiend allkirjastamata ning kahel juhul puudus neil nii koostamise kuupäev kui ka allkiri. Kuna need komisjonid lõpetasid sisuliselt oma töö 2000. aastal, siis tuleks maa munitsipaliseerimise korras ära märkida, kellel on volitus väljastada kinnitav õiend maa tagastamise või kompenseerimise avalduste puudumise kohta.

Taotletava maa riigi omandisse jätmise avalduste puudumise kohta ei olnud üheski toimikus õiendit. Maavanemale esitatud taotluses kinnitas vallavolikogu, et riigil puudub taotletava maa vastu huvi.

1940. aasta seisuga munitsipaalomandis olnud maade andmine kohalike omavalitsuste omandisse oli kooskõlas maareformi seadusega. Samal ajal ei vajanud omavalitsused alati seda maad oma ülesannete täitmiseks ega arenguks. Kehtivast regulatsioonist tulenes omavalitsuste ebavõrdne kohtlemine: 16.06.1940. a seisuga munitsipaalomandis olnud maa olemasolu haldusterritooriumil võimaldas osal omavalitsustel sellest saada lisatulu, teistel see võimalus puudus.

Omavalitsuste soov oma haldusterritooriumit korrastada on põhjendatud. Et see toimub maa munitsipaliseerimise kaudu, siis peaksid maa munitsipaliseerimise korras olema ka nende toimingute reeglid, kuid kord neid ei käsitle. Seetõttu muutuvad maaga seonduvad protsessid kontrollimatuks.

- Harjumaal Lehmja külas algatas omal maal remonditöökoda pidanud eraisik detailplaneeringu, sest ta soovis tootmistegevuse korrastamiseks maad vähesel määral juurde osta. Kehtestatud[47] detailplaneeringule tuginedes taotles omavalitsus valla arenguks vajalikku ärimaad 9,7 ha. Maavanema korraldusega anti taotletud maa munitsipaalomandisse 1998. aasta detsembris. 1999. aastal valmis sama maa-ala uus detailplaneering ning juba oktoobris võõrandati see teisele äriühingule.

- Harjumaal Jüri keskuse detailplaneeringule[48] tuginedes taotleti munitsipaalomandisse kolme maaüksust, mis 2003. aastal võõrandati.

Alates 29.03.2001. a võis maavanem endise munitsipaalmaa anda KOV omandisse alles pärast seda, kui oli selge, et taotletavat maad ei jäeta riigi omandisse.[49] Ei maareformi seadus ega valitsuse maa munitsipaalomandisse andmise kord ei reguleeri selle nõude täitmise kontrolli.

---

[46] Keskkonnaministeeriumi 06.09.1999. a kiri
[47] Vallavolikogu 04.11.1997. a otsus nr 84
[48] 16.04.1996. a määrus nr 75

Alles 01.04.2003. a teatas keskkonnaminister[50] kõigile maavanematele, et endise munitsipaalmaa vastu riigi huvi väljaselgitamiseks tuleb maavanematel pöörduda kirjalikult tema poole, lisades asjakohase taotlustoimiku. Keskkonnaminister tagastab taotlustoimiku koos oma kirjaliku seisukohaga maa munitsipaalomandisse andmise taotluse edasise menetlemise kohta.

Harju maavanem kooskõlastas alates 2002. aastast Maa-ametiga endise munitsipaalmaa andmise taotlused, kuid juba enne seda oli Maa-ametiga kooskõlastamata antud mitu endist munitsipaalmaa katastriüksust maavanema otsusega munitsipaalomandisse. Maa-amet[51] informeeris 10.12.2003 a Harju Maavalitsust riigi huvist munitsipaalomandisse antud Pildi külas asuva Pildi I ning Jüri alevikus ja Aaviku külas asuva Õie maaüksuse vastu. Poolteist aastat hiljem auditeerimise ajal olid nimetatud maaüksused ikka munitsipaalomandis.

Valimiga hõlmatud kahte katastriüksust valmistus Harju maavanem enampakkumise korras erastama. Rae vallavolikogu taotlusel nende katastriüksuste erastamise protsess peatati ning algas maa munitsipaalomandisse andmise menetlus.

**Järeldused**

16.06.1940. a seisuga munitsipaalomandis olnud maa andmine omavalitsuste omandisse oli kooskõlas maareformi seaduse sätestatud nõuetega. Samal ajal ei vajanud omavalitsused alati seda maad neile pandud ülesannete täitmiseks ega arenguks, vaid nad müüsid saadud kinnistuid, teenides nii tasuta saadud maa eest tulu.

Kehtivast regulatsioonist tulenes omavalitsuste ebavõrdne kohtlemine: 16.06.1940. a seisuga munitsipaalomandis olnud maa olemasolu haldusterritooriumil võimaldas mõnel omavalitsusel sellest saada lisatulu.

Valitsuse kord ei sätesta protseduure, mis tagaksid alates 29.03.2001. a kehtima hakanud tingimuse täitmise: anda endine munitsipaalmaa omavalitsuste omandisse siis, kui seda ei jäeta riigi omandisse. Keskkonnaministri vastav ringkiri ei asendada õigusakti sätet.

Maa-ala detailplaneeringuid on väga lihtne muuta, seepärast ei pruugi detailplaneeringute olemasolu tõendada, et maa on omavalitsusele vajalik.

**Ettepanekud keskkonnaministrile**

- Algatada maa munitsipaalomandisse andmise valitsuse korra muudatus, mis määraks maareformi seaduse § 28 lg 1 p 7 toodud juhtudel taotluse kooskõlastamise menetluse, et selgitada, kas taotletavat maad ei jäeta riigi omandisse.
- Kaaluda maareformi seaduse ja maa munitsipaalomandisse andmise valitsuse korra muudatust, mis määrab kindlaks maareformi seaduse § 28 lg 1 p 7 ja 8 alusel munitsipaalomandisse maa andmise tingimused, sh reeglid planeeringute arvestamiseks (planeeringutest selguks maa edasine kasutamine, mis abistaks maavanemat maa munitsipaliseerimise üle otsustamisel).

[49] Maareformi seadus, § 28 (1) p 7
[50] Kiri nr 1-1/2620
[51] Kiri nr 6-4/1978

# 3. Maa munitsipaliseerimise otsustamine

## 3.1. Pädevus

Audit pidi andma vastuse, kas valimisse arvatud maaüksuste andmise munitsipaalomandisse otsustas vastavaid volitusi omav isik.[52] Eri ajal on olnud õigus anda maa munitsipaalomandisse erinevatel volitatud isikutel.[53]

Valimi maaüksused anti munitsipaalomandisse maareformi seaduse sätteid järgides Saaremaal kahel korral valitsuse korralduse ja 16 korral maavanema korraldusega ning Harjumaal kolmel korral valitsuse korralduse ja 13 korral maavanema korraldusega.

Ekslikult oli Saaremaa maavanema korralduses märgitud Pargi 14 maa munitsipaalomandisse andmise aluseks maareformi seaduse § 28 lg 1 p 1, kuid õige oleks olnud punkt 7, sest maaüksusel puudusid hooned ja maa kuulus 16.06.1940. a seisuga munitsipaalomandisse.

Maa munitsipaalomandisse andmise otsustaja volituste muutumine ei põhjustanud vastuolusid ega ka kohalike omavalitsuste ebavõrdset kohtlemist (valimi ulatuses). Seadusandja ei ole sätestanud, millise maareformi seaduse redaktsiooni järgi tuleb maa munitsipaliseerimist jätkata, kui seda on alustatud, aga taotletud maa munitsipaalomandisse andmise otsust ei ole veel langetatud. Sel juhul alustati maakondades pooleliolevat menetlust otsast peale, pikendades sellega taotluse menetluse aega.

Vabariigi Valitsuse viimase aasta korraldused sisaldavad maaüksuse edasise võõrandamise keeldu. Nimetatud kitsendus ei tulene seadusest. Auditeerijad leiavad, et tegemist on kohustusega, mis kitsendab omavalitsuse õigust vabalt vallata, kasutada ja käsutada omandit.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seadus sätestab, et omavalitsus võib talle riigi poolt tasuta omandisse antud kinnisasja võõrandada juhul, kui kinnisasi ei ole enam vajalik või on muutunud kõlbmatuks omavalitsusüksuse ülesannete täitmiseks.[54] Riigi poolt tasuta antud kinnisasja võib võõrandada ainult omavalitsuse volikogu kehtestatud korra järgi[55].

**Järeldused**

Valimi kõikide maaüksuste osas langetas otsuse taotletud maa munitsipaalomandisse andmise kohta selliseid volitusi omav isik.

Ei ole sätestatud, millise maareformi seaduse redaktsiooni järgi tuleb lõpule viia maa munitsipaliseerimine, kui protsess on algatatud enne maareformi seaduse muudatuse jõustumist.

Viimasel aastal valitsuse korraldustes sisalduv munitsipaalomandisse antava maa võõrandamise keeld ei põhine seadustel. Auditeerijate arvates võiks seda piirangut rakendada omavalitsuse omandisse antava ja tema ülesannete täitmiseks vajaliku maa korral. Selleks peaks maareformi seaduses olema vastav säte.

---

[52] Maareformi seadus, § 25 lg 3

[53] Kuni 07.06.1996. a oli otsuse langetamise ainuõigus Vabariigi Valitsusel; 07.06.1996–16.11.1999 andis maa munitsipaalomandisse maareformi seaduse § 28 (1) p 1, 3, 5 ja 7 alusel maavanem ning maareformi seaduse § 28 (1) p 4 ja § 28 (2) alusel Vabariigi Valitsus; alates 16.11.1999. a lisandus eelnevale maavanema õigus anda maa munitsipaalomandisse maareformi seaduse § 28 (1) p 8 alusel, mis kehtib tänini; Vabariigi Valitsus pidi alates 29.03.2001. a otsustama maa munitsipaalomandisse andmise peale maareformi seaduse § 28 (1) p 4 ja § 28 (2) sätestatud juhtude veel ka siis, kui munitsipaalomandisse taotletav maa koosnes planeeringu ja maakorraldusnõuetest tulenevalt mitmest maareformi seaduse § 28 (1) p 4, 7, 8 või § 28 (2) sätestatud maast.

[54] § 34 lõige 3

[55] Sama

## 3.2. Keeldumine

Valitsus on jätnud rahuldamata 77 maa munitsipaalomandisse andmise taotlust kokku 712 ha ulatuses. Keeldumine puudutab 29 omavalitsust (9 linna ja 20 valda).

Audit pidi andma vastuse, kas maa munitsipaliseerimise üle otsustajad võisid põhjendamatult keelduda esitatud taotluste rahuldamisest.

Hinnang põhineb valimiväliselt kogutud andmetel, mis on saadud auditeerimise ajal Maa-ametis, Saare ja Harju Maavalitsuses, Kuressaare Linnavalitsuses ning Kaarma ja Rae Vallavalitsuses.

- Kihelkonna vallavolikogu taotles 23,48 ha maad Undva sadama rajamiseks.[56] Saare maavanem pidas valla taotlust põhjendatuks, kuid keskkonnaminister ei nõustunud maavanema seisukohaga, sest taotletav äri- ja tootmismaa ei ole seadusega omavalitsusele pandud ülesannete täitmise seisukohalt vajalik. Valitsuse 18.10.2000. a korralduse nr 815-k järgi jäeti eelnimetatud taotlus rahuldamata. Tänaseks on loobutud kavatsusest rajada sellesse kohta sadam.

- Maa-ameti andmetel jättis Vabariigi Valitsus perioodil 1993-ndast kuni 2004. aasta alguseni rahuldamata 15 Harjumaa omavalitsuste maa munitsipaalomandisse andmise taotlust. Rae valla taotlusi nimetatud 15 seas ei olnud.

Järgmine näide illustreerib, kuidas nii omavalitsus kui ka riik soovib maad enda omandisse jätta, põhjendades maa omandamise eesmärke erinevalt.

- Kuressaare Linnavolikogu taotles aadressil Tallinna 79 teeninduskeskuse rajamiseks 6716 $m^2$ ärimaad.[57] Lähtuvalt taotlusest oli linna eesmärk müüa enampakkumisel esmalt hoonestusõigus ning hoone valmimise järel ka krunt eraomandisse. Saare maavanem ja keskkonnaminister leidsid, et ärimaa munitsipaalomandisse andmine ei ole seadusega omavalitsusele pandud ülesannete täitmise seisukohalt põhjendatud. Vabariigi Valitsus jättis taotluse rahuldamata.[58] Seejärel esitas Maa-amet Keskkonnaministeeriumi nimel Kuressaare Linnavalitsusele taotluse jätta maareformi seaduse § 31 lõike 1 punkti 8 alusel Tallinna 79 asuv maaüksus riigi maareservina riigi omandisse. Kuressaare Linnavalitsus teatas, et nimetatud maaüksuse, mille sihtotstarve oli ärimaa, riigi omandisse jätmise taotlemine ei ole kooskõlas kehtiva detailplaneeringuga.[59] Uue planeeringu kohaselt oli Tallinna 79 maaüksuse sihtotstarve transpordimaa. Linnavalitsus taotles sama maaüksust uuesti munitsipaalomandisse, seekord maareformi seaduse § 28 lõike 2 alusel transpordimaana. Saare maavanem leidis, et parkla rajamine linna äärealadele on kooskõlas linna arengukavaga. Keskkonnaministeerium esitas maa munitsipaalomandisse andmise eelnõu Vabariigi Valitsusele. Vabariigi Valitsuse 13.08.2002. a istungil oli taotlus arutusel ning valitsus otsustas jätta taotluse rahuldamata. Tallinna 79 maaüksus Kuressaares jäeti riigi omandisse transpordimaana.[60] Auditeerimise ajaks oli nimetatud kinnistu võõrandatud avaliku enampakkumise korras Kuressaare linnavolikogu kinnitatud detailplaneeringu tingimustel. Mõlemad vaidluspooled jäid rahule.

Enim taotlevad omavalitsused enda omandisse sotsiaalmaad ja takistusi ei peaks siin olema, kuid ka nende taotluste läbivaatamine venib.

- Seni puudub otsus, kas anda Kaarma vallas munitsipaalomandisse sotsiaalmaa Mändjala puhkerannas. Vallavolikogu esitas 16.10.2002. a taotluse[61], aasta hiljem (01.12.2003) teavitas Maa-amet taotlejat, et selle maa soovib riik jätta riigi omandisse ning alustatud on asjakohast menetlust. Audi-

[56] Maareformi seaduse § 28 lõike 2 alusel
[57] Maareformi seaduse § 28 lõike 2 alusel
[58] Vabariigi Valitsuse 30.10.2001. a korraldus nr 727-k
[59] Kuressaare Linnavolikogu 28.02.2002. a otsus nr 17 "Tallinna tn 67, 77, 79 ja Kalevi põik 6 detailplaneeringu kehtestamine"
[60] Keskkonnaministri 01.11.2002. a käskkiri nr 840
[61] Maareformi seadus, § 28 (1) p 4 ja § 28 (2) alusel

teerimise ajal 16.04.2004. a ei olnud omavalitsusele esitatud seisukoha võtmiseks selle maaüksuse riigi omandisse jätmise taotlust.

Saare maavalitsuse andmetel ei ole maavanem maa munitsipaalomandisse andmise taotlusi rahuldanud kokku neljal juhul, sh Kärdlas ja Pöides kummaski ühel ja Valjalas kahel juhul. Maavalitsuse spetsialistide arvates ei olnud need taotlused piisavalt põhjendatud ning taotlejad nõustusid maavanema keeldumisega.

Saaremaal saadeti maa munitsipaalomandisse andmise taotlused täpsustamiseks tagasi saatekirjaga. Auditeerimisel tuvastati selliseid Kuressaares 3 ja Kaarma vallas 2. Kuressaare Linnavalitsuses olid auditeerimise ajal nimetatud taotlused veel täpsustamisel. Linnaametnike arvates on maavanem tagastanud taotlused täpsustamiseks põhjendatult. Kaarma vallavolikogule täpsustamiseks tagastatud taotlustest ühest loobuti (Laadjala mõisa-koolihoone müüdi vallasvarana), teise, Nõmme põhikooli maaüksuse osas koostatakse puuduvat detailplaneeringut.

Harju Maavalitsus on valitsuse korrast[62] tuleneva õigusega tagastanud umbes pooled maa munitsipaliseerimise toimikud andmete või põhjenduste täpsustamise ning dokumentide lisamise nõudega. Maavanemale esitatud toimiku vastavuse kohta kehtestatud nõuetele vormistati kontroll-leht, milles kajastati tuvastatud puudused. Enamikul juhtudel esitasid omavalitsused täiendatud toimikud uuesti ning maavanem andis taotletud maa munitsipaalomandisse.

Maavalitsus saatis Rae valda tagasi selgituste saamiseks Jõeääre (3,7 ha), Kopli (3,0 ha) ja Piiri (1,1 ha) maaüksuse toimiku.[63] Neid täiendatud toimikuid ei ole Rae vallavolikogu maavanemale enam esitanud.

Esines juhtumeid, kus maa oli vallale alusetult üle antud. Harju maavanem tühistas hiljem kolmel juhul Rae valla omandisse maa andmise otsuse. Maavanem oli põhjendamatult andnud need maaüksused munitsipaalomandisse maareformi seaduse § 28 (1) p 7 alusel, kuigi maa ei olnud 16.06.1940. a seisuga munitsipaalomandis.

Saare ja Harju maavanema korralduste järgi ei ole jäetud rahuldamata ühtegi omavalitsuse maa munitsipaalomandisse andmise taotlust, kuid nagu aga ülalkirjeldatust nähtus, ei ole maavanemad koostanud maa munitsipaliseerimisest keeldumise korraldusi. Seega ei ole võrreldav ka statistika, mille järgi oli valitsus keeldunud maa andmisest mitmel juhul, maavanemad aga mitte ühelgi juhul. Kui arvestada kõiki taotlusdokumentide tagastamisi, siis hinnanguliselt keelduti maa munitsipaliseerimisest pooltel juhtudel.

Kuresaare linnapea märkis, et probleemiks on linnas asuva hoonestamata riigi-reservmaa hooldamine (niitmine, võsalõikamine, koristamine), samuti nende riigimaadega külgnevate koormisalade hooldamine.

**Järeldused**

Maade munitsipaalomandisse taotlemise tüüpnäide on, kus omavalitsus, soovides haldusterritoorium kiiresti korda saada, taotles maad munitsipaalomandisse, kavandas seada saadud maale enampakkumise korras hoonestusõiguse äriühingu kasuks ja sätestas hoonestusõiguse lepingus hoonestuse tähtajalisel lõpetamisel krundi ostueesõiguse hoonestaja poolt. Kirjeldatule vastavaid realiseerunud näiteid leidus auditi valimis mitu.

Riik ei ole käivitanud Kaarma valla omandisse 16.10.2002. a taotletud Mändjala puhkeranna maa riigi omandisse jätmise menetlust.

---

[62] Vabariigi Valitsuse korra p 14, alates 15.11.1996. a p 18
[63] Rae vallavolikogu 17.11.1998. a otsuse nr 174 alusel

Riik ei ole takistanud Rae valda maa munitsipaalomandisse saamisel. Rae vald on omandanud suure koguse endist munitsipaalmaad, mis ei ole vajalik tema ülesannete täitmiseks.

Maa munitsipaalomandisse andmisest keeldumise oli Vabariigi Valitsus vormistanud korraldusega, maavanema vastavasisulisi korraldusi või akte ei olnud vormistatud ühtegi.

Riigi maareservi eesmärk ei ole üheselt selge ega ole selged ka selle moodustamise reeglid.

**Ettepanek keskkonnaministrile**

- Anda Maa-ametile korraldus hinnata riigi maareservi moodustamise senist praktikat ja praeguste reeglite piisavust. Selle hinnangu alusel teha ettepanek õigusaktide muutmiseks, nähes ette sätted, kuidas selgitatakse välja riigi maareserv ja millised on edasised menetlustoimingud.

**Ettepanek maavanematele**

- Vormistada edaspidi iga maa munitsipaliseerimisest keeldumise kohta maavanema korraldus.

# 4. Munitsipaalomandisse antud maa kasutamine ja käsutamine

## 4.1. Munitsipaalomandi registreerimine ja kasutamisotstarbe muutmine

Valitsuse vastava korra kohaselt läheb maa omandiõigus omavalitsusele üle pärast maakatastris registreerimist. Alates 04.03.2000. a on maa munitsipaalomandisse andmise otsuse teinud isikul õigus oma otsus tühistada, kui munitsipaalomandisse antud maa sihtotstarvet muudeti enne esmast registreerimist maakatastris.[64] Nimetatud tingimus kehtib ka enne nõude jõustumist vastuvõetud otsuste kohta.

Audit pidi andma vastuse, kas valimisse arvatud munitsipaalomandisse antud maaüksused olid registreeritud maakatastris, kas munitsipaalomandina registreeritud katastriüksuse esmakandes oli kasutussihtotstarve munitsipaalomandisse andmise otsuses märgituga sama ning kas edasised sihtotstarbe muudatused kajastusid maakatastri kannetes.

Üldjuhul määrati munitsipaalomandisse antava maa pindala asendiplaani põhjal. Munitsipaalomandi katastriüksuse tegelik pindala selgus mõõdistamisel. Alates 15.11.1996. a ei võinud maaüksuse mõõdistatud pindala erineda munitsipaalomandisse andmise otsuses märgitud pindalast enam kui 3%.[65]

- Rae valla omandisse antud Aaviku küla maaüksus[66] registreeriti 15.04.1997. a maakatastris 0,599 ha ehk 4,87% munitsipaliseerimise otsuses märgitust suurema pindalaga. Kolm kuud hiljem kanti katastriüksus kinnistusraamatusse samuti suurendatud pindalaga.

Tabelis 5 on näidatud valimisse arvatud munitsipaalmaa sihtotstarve otsuse langetamisel, maakatastris registreerimisel ning maa kasutamise käigus muutmisel.

**Tabel 5.** Munitsipaalmaa sihtotstarve

| Maaüksus | KOV omandisse andmise otsuse kp | Maa sihtotstarve otsuse järgi | Maakatastris registr kp | Esmakande sihtotstarve | HÕS/võõrandamise või nende puudumisel auditeerimise kp | Sihtotstarve HÕS/võõrandamise või nende puudumisel auditeerimise ajal |
|---|---|---|---|---|---|---|
| K, Lasteaia 4 | 29.01.98 | Ü | 12.03.98 | Ü | 11.08.99 | Ä |
| K, linna puhkeala | 25.02.98 | Ü | 12.03.98 | Ü | 19.02.02 | Ä, E, L, Ü |
| K, Hariduse 13 | 10.02.00 | Ü | 01.06.01 | Ü | 10.08.01 | 97% Ü, 3% Ä |
| K, Tallinna 2, 6, 10, 12, Uus 32a | 28.04.99 | 60% Ü, 40% Ä | 05.08.99 | 60% Ü, 40% Ä | 30.05.01 | 56% Ü, 31% Ä, 13% L |
| K, Pargi 10 | 16.06.99 | L | 13.12.99 | L | 08.09.03 | 30%L, 70% Ä |
| K, Pargi 22 | 16.06.99 | L | 13.12.99 | L | 04.02.00 | Ä |
| K, Ranna 2 | 30.01.01 | M | 16.02.01 | M | 08.10.03 | M, E, Ä, L, Ü |
| K, Pargi 14 | 04.02.99 | Ä | 21.10.99 | Ä | 07.09.01 | L |
| KV, Kaisvere vallamaja | 16.10.00 | Ü | 09.05.01 | Ü | 28.02.02 | E |
| RV, Lemethi, kinnistu 21531 | 28.12.98 | Ä | 27.01.99 | Ä | 13.10.99 | Ä, T |
| RV, Kurna k, kinnistu 3146 | 28.02.96 | M | 15.04.97 | M | 15.10.03 | 52,5% Ä, 47,5% T |
| RV, Kurna ja Lehmja k, kinnistu 3144 | 30.04.96 | Ü | 15.04.97 | Ü | 27.05.03 | Ä, Ü, L, T |

K – Kuressaare, KV – Kaarma vald, RV – Rae vald, Ü – sotsiaalmaa Ä – ärimaa, L – transpordimaa , M – maatulundusmaa, E – elamumaa, T –tootmismaa , HÕS – hoonestusõiguse seadmine
Allikas: Riigikontrolli andmed

[64] Vabariigi Valitsuse 06.11.1996. a määrus nr 269 p 24
[65] Vabariigi Valitsuse 06.11.1996. a määrus nr 269 p 29 alusel
[66] Vabariigi Valitsuse 28.02.1996. a korraldusega nr 184-k üleantud kinnistu nr 3145

Omandiõigus valimisse arvatud omavalitsusele antud katastriüksustele anti 14 juhul kolme kuu jooksul, 10 juhul 4–9 kuu jooksul, 8 juhul 10–13 kuu jooksul ja kahel juhul 1,3–2,5 aasta jooksul.

Kõik valimisse arvatud maaüksused registreeriti munitsipaalomandina maakatastris otsuses määratud maakasutuse sihtotstarbe põhjal.

Munitsipaalomandisse antud katastriüksusi ei antud teise isiku kasutusse ega käsutusse enne kinnisasja kandmist kinnistusraamatusse.

Valimi 34 katastriüksusest oli maakasutuse sihtotstarve muutmata 22 juhul (64,7%).

Täielikult teistsugune maakasutuse sihtotstarve kehtestati 4 valimi maaüksusel, mis asusid Saaremaal: sotsiaalmaa sihtotstarve asendati ühel juhul elamumaa ja ühel ärimaa sihtotstarbega; transpordimaa asendati ühel juhul ärimaa sihtotstarbega ning ühel juhul asendati ärimaa sihtotstarve transpordimaa sihtotstarbega.

Veel ühel juhul asendati Kuressaares transpordimaa sihtotstarve 70% ulatuses ärimaa sihtotstarbega. Suur maakasutussihtotstarbe muudatus toimus ühe Rae valla kinnistuga, kus sotsiaalmaa osatähtsus kahanes 100%-lt 26,3%-ni seetõttu, et 45,9%-le pindalast määrati sihtotstarbeks ärimaa ja 27,5%-le transpordimaa.

Kuressaare linna puhkeala sotsiaalmaa jagati äri-, elamu-, transpordi- ja üldmaa sihtotstarbeks ning Kuressaare Ranna 2 maatulundusmaa vastavalt elamu-, äri-, transpordi-, sotsiaal- ja maatulundusmaa sihtotstarbeks. Osakaalult väikseimad maakasutuse sihtotstarbe muudatused toimusid Rae valla kinnistuga nr 3146 (Kurna k), kus maatulundusmaast määrati 15%-le sihtotstarbeks ärimaa ja 13%-le tootmismaa, ning Kuressaare kahe katastriüksusega (Hariduse 13 ning Tallinna 2, 6, 10, 12 ja Uus 32a).

Maakasutuse sihtotstarvet muudeti erineva põhjendusega.

- Pärast võõrandamist kasutati (Lasteaia 4) hooneid osaliselt äriotstarbel, seepärast muudeti ühiskondlike hoonete maast 5% ärimaaks. Kolme aasta pärast kasutati neid hooneid 100% äriotstarbeliselt, mistõttu määrati maakasutuse sihtotstarbeks ärimaa.

- Endise Kaisvere vallamaja krundi võõrandamise ettevalmistamisel muudeti maa sihtotstarvet: sotsiaalmaast sai elamumaa.

- Avaliku parkla väljaehitamiseks anti 1999. aastal Pargi 10 katastriüksus munitsipaalomandisse transpordimaa sihtotstarbel. Aasta pärast hoonestusõiguse seadmist AS-i Kuressaare Sanatoorium kasuks muudeti 70% ärimaaks.

- Rae valla Kurna ja Lehmja (nr 3144) ja Kurna (nr 3146) küla kinnistu hoonestaja koostas detailplaneeringu, mille alusel jagati kinnistu kruntideks ja määrati nende sihtotstarbe.

Maa sihtotstarvet võib kohalik omavalitsus muuta, kui kehtestatud protseduurireeglitest on kinni peetud.

- Kuressaares Pargi 10, 14 ja 22 kinnistute sihtotstarve oli munitsipaalomandiks saamisel 72% transpordimaa ja 28% ärimaa. Paari aasta jooksul toimunud hoonestusõiguse seadmise ja võõrandamise järel on sama maa sihtotstarbeks 37% transpordimaa ja 63% ärimaa.

- Rae valla kinnistute[67] pindalast oli munitsipaalmaana maakatastris registreerimisel 23% sotsiaal- ja 77% maatulundusmaad. Pärast viieaastast seisakut algatati neile hoonestusõiguse seadmine ja võõrandamine. 01.01.2004. a seisuga jagunes sama pindala sihtotstarbe põhjal järgmiselt: sotsiaalmaad 6%; maatulundusmaad 55,4%; ärimaad 21,9%; tootmismaad 10,4% ja transpordimaad 6,3%.

[67] Kinnistu nr 3144 (Kurna ja Lehmja k) ning nr 3146 (Kurna k)

**Järeldused**

Kõikide valimi maaüksuste osas kasutas ja käsutas omavalitsus tema omandisse antud maaüksust pärast omandiõiguse saamist maaüksuse registreerimise järel maakatastris. Omandis oleva kinnistu kasutusse andmisele, hoonestusõiguse seadmisele või võõrandamisele eelnes selle kinnistu kandmine kinnistusraamatusse.

Ühe maatüki registreerimisel maakatastris ei kontrollitud, kas selle suuruse erinevus ei ületa valitsuse korras kehtestatud pindala erinevuse piirangut, ning vald sai otsuses märgitust suurema maa-ala omanikuks.

35% omandisse saadud katastriüksuste maa sihtotstarvet muudeti osaliselt äri- või elamumaaks ning see seondub vähe omavalitsustele pandud ülesannete täitmisega.

Maa sihtotstarbe muutmise aluseks oli kas hoonete kasutusotstarbe või detailplaneeringu muutus. Detailplaneeringute iga on lühike: neid muudetakse tihti. Seetõttu pole detailplaneeringute tellija ega koostaja motiveeritud töö kvaliteeti parandama. Sagedased muudatused loovad ebastabiilse keskkonna.

**Ettepanek Maa-ameti peadirektorile ja Rae Vallavalitsusele**

- Tagada Rae valla omandisse antud Aaviku küla kinnistu[68] pindala vastavusse viimine valitsuse kehtestatud nõudega.

## 4.2. Munitsipaalomandi käsutamine

Auditeerimine pidi andma vastuse, kas riigilt tasuta munitsipaalomandisse saadud maa taotluses esitatud põhjendused olid tõesed ning leidsid kinnitust selle maa edaspidist kasutamist arvestades.

Auditeeritud omavalitsuste arengukavades märgiti, et lõplikult ei ole kindlaks määratud ega omandisse saadud omavalitsusele vajalikku maad.

Kaarma valla arengukavas ei ole kirjeldatud valimisse arvatud kinnistute või neil asuvate hoonete edasist kasutamist.

Rae valla arengukavas on eesmärgiks püstitatud hoonetealuse maa munitsipaliseerimine ning planeeringu kaudu tootmis- ja elamumaade väljaselgitamine ning maade võõrandamine ja hoonestusõiguse seadmine.

Auditeeritud maaüksustega sooritati tehinguid omavalitsuses kehtinud munitsipaalvara kasutamise ja käsutamise ning hoonestusõiguse seadmise korra alusel.[69]

Korra kohaselt võis kinnistu võõrandamise või hoonestusõiguse seadmise otsuse langetada vaid omavalitsuse volikogu. Volikogu pidi määrama ka kinnistu võõrandamise või hoonestusõiguse seadmise viisi. Kõigil kolmel auditeeritud omavalitsusel oli korra alusel õigus kinnistut võõrandada või seada hoonestusõigus otsustuskorras enampakkumist korraldamata.

---

[68] Kinnistu nr 3144

[69] Kuressaares linnavolikogu 22.05.1997. a määrusega nr 9 kinnitatud "Kuressaare linna munitsipaalomandi valdamise, kasutamise ja käsutamise eeskiri", 28.03.2002. a määrusega nr 10 kinnitatud "Kuressaare linnavara valdamise, kasutamise ja käsutamise eeskiri" ning 22.10.1998. a määrusega nr 46 kinnitatud "Linnamaale hoonestusõiguse seadmise kord Kuressaare linnas"; Kaarma vallavolikogu 06.06.1997. a määrusega nr 10 kinnitatud "Kaarma vallavara valdamise, kasutamise ja käsutamise kord"; Rae vallavolikogu 15.06.1999. a määrusega nr 77 kinnitatud "Rae valla vara valdamise, kasutamise ja käsutamise kord" ja 20.02.2001. a määrusega nr 38 kinnitatud "Munitsipaalmaa hoonestusõigusega koormamise ja rendile andmise kord"

Andmed valmisse arvatud munitsipaalomandisse antud maaüksuste kohta on toodud lisas 2. Kogutud andmetest nähtub, et valimi pindalast oli auditeerimise ajal kasutusse või käsutusse antud kokku 36,5%: rendile antud 19,7% ning äriühingute kasuks oli seatud hoonestusõigus 4,2% ja võõrandatud oli 12,6%.

Auditeeritud omavalitsuste omandisse antud kogu pindalast oli auditeerimise ajal kasutusse või käsutusse antud kokku 11,1%: rendile 6,0%, seatud hoonestusõigus äriühingute kasuks 1,3% ja võõrandatud 3,8%.

Auditeeritud omavalitsuste vara valdamise, kasutamise ja käsutamise kord nägi ette vaid sellise vara võõrandamise, mida ei ole otstarbekas või võimalik kasutada valitsemiseks.

- Ühes omavalitsuse volikogu esitatud eelnõu seletuskirjas, mis käsitleb munitsipaalomandisse antud maaüksuse võõrandamist, põhjendati tehtud ettepanekut järgnevalt: omavalitsus "on suutnud aastatega omandada suhteliselt palju kinnisvara". Edasi selgitati, et võõrandatud maatükkidega saaksid tegelema hakata investorid, omavalitsus saaks aga raha infrastruktuuride arendamiseks.

Auditeerimisel nähtud lepingute põhjal oli valimisse kuulunud maa munitsipaalomandisse andmise otsuse langetamise päevast arvates seatud hoonestusõigus või võõrandatud esimesel aastal 5 kinnistut, teisel aastal 13, kolmandal aastal 8, neljandal aastal 4, viiendal aastal 7, kuuendal aastal või hiljem 5 kinnistut.

- Rae valla neli munitsipaalomandisse antud maaüksust ei olnud võõrandatud, neile ei olnud hoonestusõigust seatud, neid ei olnud kasutusvaldusse ega rendile antud. Neist kahte kinnistut soovitakse riigi omandisse. Kolmandat kinnistut, millel on 61 ha metsa, soovitakse saada pikaajalisele rendile, mis annaks hiljem õiguse rentnikul see ostueesõigusega võõrandada. Seni on vallavalitsus keeldunud kinnistu rendile andmisest.

- Enampakkumist korraldamata seadis Kuressaare linnavolikogu hoonestusõiguse kahele kinnistule. Mõlemad hoonestajad olid vastava maa-ala kasutajad, seejuures ühe[70] hoonestaja kasutusleping oli kestnud alla ühe aasta.

- Enda asutatud aktsiaseltsile andis Kuressaare linn enampakkumiseta rendile 103 ha maad, seejuures pidi renditasu maksmine algama alles pärast objekti kasutamise algust.

- Enampakkumiseta võõrandas Kuressaare linn 5 kinnistut ja Rae vald ühe kinnistu. Linnavolikogu kasutas nimetatust kolme kinnistut (8,8 ha) mitterahalise sissemaksena asutatud aktsiaseltside aktsiakapitali suurendamiseks, ülejäänud kaks võõrandati rentnikele.

- Tänu õnnestunud enampakkumisele seadis Kuressaare viiele ja Rae vald ühele kinnistule hoonestusõiguse. Lisaks võõrandas enampakkumise teel nii Kuressaare kui Kaarma vald ühe ja Rae vald 11 kinnistut (osaliselt või tervikult).

- Kaarma vald selgitas Eikla mõisa ostja välja enne, kui esitas taotluse mõisahoone teenindamiseks vajaliku maa valla omandisse saamiseks. Mõisakinnistu moodustamise järel kuulutati välja küll uus enampakkumisega võõrandamine, kuid alghinnast 10% osavõtutasu tõttu avaldusi ei laekunud. Kinnistu müüdi enampakkumisega vallasvara võõrandamise enampakkumise võitjale.

- Rae vallas ei esitatud auditeerijatele kinnistute[71] jagamisel saadud kõikide kruntide võõrandamise tingimusi, korraldavaid dokumente ega lepinguid. Selgus, et vallavolikogu lubas võõrandada kinnistust nr 3145 vaid Ristiku tänava krunte, vallavalitsus võõrandas aga samale volikogu otsusele viidates ka Võsa tänava krundid.

---

[70] Staadioni 1
[71] Kinnistud nr 21531, 47044, 3145 ja 3144

- Nurjunud enampakkumise järel seati otsustuskorras ühele Kuressaare kinnistule hoonestusõigus ning võõrandati viis kinnistut Kuressaares ja kaks endist vallamaja Kaarma vallas.

Hoonestusõiguse seadmise lepingud sätestasid hoonestaja ostueesõiguse kinnistule. Selliselt võõrandati Kuressaares viis valimisse kuulunud kinnistut ja Rae vallas üks kinnistu. Kirjeldatud viisil omandasid Kuressaares kinnistu kolmel juhul hoonestajad, kelle kasuks seati hoonestusõigus enampakkumist korraldamata.

Hoonestusõiguse seadmisel kehtestati hoonestamise tähtajaline kohustus.

Kuressaare Linnavalitsuse sõlmitud lepingutes määratud tähtajad ei ületanud üldjuhul ühte aastat. Auditeerimisel selgus, et linn ei teosta järelevalvet lepingutes määratud ülesannete tähtajalise täitmise üle. Kahele kinnistule[72] seatud hoonestusõiguse lepingu tingimusi ei olnud täidetud.

Munitsipaalomandisse tasuta saadud maal moodustatud kinnistutele hoonestusõiguse seadmisel äriühingute kasuks, kinnistute andmisel äriühingute kasutusvaldusse või võõrandamisel seadsid auditeeritud omavalitsused mõnikord omavalitsuse ülesannetest tulenevaid tingimusi. Enamasti kustutati need nõuded kinnistu võõrandamisel.

- Kuressaares pidi ühe kinnistu[73] hoonestaja rajama lisaks kolmele olemasolevale tenniseväljakule veel kolm ning tagama nende säilimise hoonestusõiguse tähtaja lõpuni (48 aastat). Pool aastat hiljem kinnistu võõrandati ning tenniseväljakute saatus jäi maaomaniku otsustada.

- Rae vallas oli hoonestaja ühe kinnistu[74] osas kohustatud 9 kuu jooksul koostama detailplaneeringu tingimused ja projekteerima infrastruktuurid ning pärast detailplaneeringu kehtestamist 3 aasta jooksul moodustama katastriüksused, rajama infrastruktuurid, projekteerima ja ehitama hoonestuse. Hiljem seda pikendati 8 aasta peale. Auditeerimise ajal ei olnud vallaametnikud nende kohustuste täitmisest teadlikud.

Omavalitsuste soov oma haldusterritooriumi korrastada on sageli põhjendatud, sest see aitab luua uusi töökohti ja arendada infrastruktuuri. Projektides saab kasutada laenu- ja EL-i tõukefondide raha, kui taotleja suhe maaomandisse on selge. Suhted saavad sageli selgemaks vaid maa munitsipaliseerimise kaudu.

Nii märkis Kuressaare linnapea, et maa võõrandamine toimub vaid linna arengut arvestades. Iga võõrandamise taga on konkreetne arendusobjekt ja loodud töökohad. Arendamine ja töökohtade loomine ongi omavalitsuse ülesanne. Linnapea viitas ka programmdokumendile "Eesti riiklik arengukava 2004–2006", mille lk 161 ütleb "…ettevõtluskeskkonna ja selleks vajalike mitmete tehniliste infrastruktuuride tagamine on kohaliku omavalitsuse ülesanne".

**Järeldused**

Omavalitsused on munitsipaalomandisse antud maale seadnud äriühingu kasuks hoonestusõiguse või kasutusõiguse ja võõrandanud suures koguses kinnistuid. See on taganud maa kiire kasutuselevõtu ja on maa kasutus- või omandiõiguse saajatele olnud soodne.

Riigilt tasuta munitsipaalomandisse saadud vara kasutamise ja käsutamise tehingupartneri leidmiseks ei korraldanud auditeeritud omavalitsused alati enampakkumist. See ei olnud ka omavalitsuste korra kohaselt nõutav.

Vallavalitsused ei täida mõnel juhul vallavolikogu otsuseid, ületades sellega neile antud volitusi.

---

[72] Kuressaares Lehe 5 ja Pargi 10
[73] Staadioni 1
[74] Kinnistu nr 3146

Omavalitsuste arengukavasse võetud ülesanne arendada haldusterritooriumil ettevõtlust munitsipaalmaa eraomandisse andmise teel võis olla põhjendatud, kuid mitte alati.

**Ettepanekud keskkonnaministrile**

- Algatada maareformi seaduse muudatus, mis
  - kehtestab munitsipaalomandisse antud maa jäämise munitsipaalomandisse kindlaksmääratud aastateks ja nõuab vastava kinnituse esitamist selle kohta;
  - loetleb erandid, kui seda sätet ei pea järgima;
  - sätestab maavanema järelevalve ja sanktsioonid nimetatud kinnituse rikkumise korral.
- Seejärel otsustada, kas maa, mida ei tagastata ega erastata või mis ei ole jäetud riigi omandisse, müüa riigivaraseaduses sätestatud korras või anda munitsipaalomandisse, algatades vastavate õigusaktide eelnõud.

**Ettepanek Kuressaare Linna- ja Rae Vallavalitsusele**

- Teostada järelevalvet munitsipaalvara kasutamis- ja käsutamislepingutes sätestatud tingimuste ja tähtaegade täitmise üle.

Jüri Kõrge
Peakontrolör
Tegevusriskide auditi osakond

# Lisad

# 1. Maareformi statistika

| Maakond | 2003 | | Kokku 1993–2003 | |
|---|---|---|---|---|
| | Maa-üksuste arv | Pindala, ha | Maa-üksuste arv | Pindala, ha |
| Harju, | 8 187 | 29 068,10 | 95 570 | 252 728,40 |
| sh munitsipaalmaa | 136 | 724 | 1 696 | 3 667,60 |
| Hiiu, | 1 239 | 5 338,30 | 1 343 | 83 817,20 |
| sh munitsipaalmaa | 26 | 50,1 | 111 | 168,90 |
| Ida-Viru, | 1 983 | 10 517,10 | 32 067 | 256 473,00 |
| sh munitsipaalmaa | 40 | 36,4 | 247 | 648,40 |
| Jõgeva, | 1 333 | 9 417,60 | 22 271 | 221 196,20 |
| sh munitsipaalmaa | 25 | 83,2 | 146 | 301,00 |
| Järva, | 1 552 | 10 645,00 | 20 480 | 195 197,70 |
| sh munitsipaalmaa | 9 | 8,1 | 148 | 933,30 |
| Lääne, | 1 307 | 7 412,70 | 19 204 | 158 024,40 |
| sh munitsipaalmaa | 8 | 21,4 | 156 | 269,90 |
| Lääne-Viru, | 2 044 | 16 401,80 | 30 248 | 282 070,50 |
| sh munitsipaalmaa | 37 | 97,8 | 226 | 698,10 |
| Põlva, | 1 050 | 5 847,90 | 21 532 | 188 384,50 |
| sh munitsipaalmaa | 13 | 32,6 | 110 | 333,90 |
| Pärnu, | 2 327 | 14 260,70 | 37 076 | 404 110,90 |
| sh munitsipaalmaa | 136 | 124,5 | 691 | 2 741,40 |
| Rapla, | 1 652 | 21 437,30 | 24 250 | 214 461,20 |
| sh munitsipaalmaa | 10 | 24,5 | 96 | 430,60 |
| Saare, | 4 437 | 24 062,60 | 32 440 | 194 911,50 |
| sh munitsipaalmaa | 25 | 32,6 | 198 | 928,70 |
| Tartu, | 2 398 | 9 884,50 | 40 | 224 287,50 |
| sh munitsipaalmaa | 48 | 128,1 | 525 | 917,20 |
| Valga, | 1 031 | 7 690,00 | 15 779 | 167 785,70 |
| sh munitsipaalmaa | 22 | 39,2 | 117 | 652,80 |
| Viljandi, | 1 532 | 12 008,80 | 25 226 | 291 672,50 |
| sh munitsipaalmaa | 45 | -60,1 | 244 | 837,70 |
| Võru, | 1 576 | 9 013,70 | 21 184 | 180 886,60 |
| sh munitsipaalmaa | 4 | 11,8 | 30 | 126,70 |
| KOKKU, | 33 648 | 193 006,10 | 448 897 | 3 316 007,80 |
| sh munitsipaalmaa | 584 | 1354,2 | 4 741 | 13 656,20 |

Allikas: Maa-ameti maareformistatistika

# 2. Munitsipaalomandisse antud maaüksuste kasutamine

| | Munitsipaalomandisse saamise andmed | | | HÕS või võõrandamise andmed | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Valmisse arvatud maaüksus, kinnistu | otsuse kuupäev | pindala, $m^2$ | sihtots-tarve | lepingu(te) sõlmimise kuupäev(ad) | pindala, $m^2$ | sihtotstarve |
| Lehe 5 | 31.05.00 | 2 459 | E | 05.03.02* | 2 459 | E |
| Aia 29 | 30.01.01 | 10 582 | Ä | 16.12.02 | 10 582 | Ä |
| Pikk 2 | 10.02.00 | 736 | Ü | 15.01.02 | 736 | E |
| Pikk 4 | 10.02.00 | 726 | Ü | 15.01.02 | 726 | Ü |
| Lasteaia 4 | 29.01.98 | 1 473 | Ü | 11.08.99 | 1 473 | Ä |
| Tolli 2 | 02.10.01 | 804 | Ü | 21.11.02 | 804 | Ü |
| Linna puhkeala:<br><br>Tori 2<br>Raiekivi 2<br>Staadioni 1<br>Staadioni 4A | 25.02.98 | 522 800 | Ü | <br><br>24.11.99<br>24.11.99<br>26.11.99<br>19.02.02 | 72 178<br>sh<br>21 162<br>38 600<br>11 843<br>573 | <br><br>10% Ä, 90% E<br>95% Ü, 5% Ä<br>Ä<br>Ä |
| Arhiivi 18 | 31.05.00 | 3 037 | Ü | 03.11.03 | 3 037 | Ü |
| Hariduse 13 | 10.02.00 | 2 770 | Ü | 13.11.01 | 2 770 | 75% Ü, 25% Ä |
| Tallinna 2, 6, 10, 12, Uus 32a:<br>Tallinna 6<br>Raekoja10<br>Tallinna 8<br>Tallinna12<br>Raekoja 8 | 28.04.99 | 18 815 | 60% Ü,<br>40% Ä | <br>13.03.02<br>12.02.02*<br>20.02.03<br>22.08.03<br>04.12.03 | 11 165<br>sh<br>3 775<br>2 178<br>1 133<br>3 375<br>704 | <br>85% Ü, 15% Ä<br>Ä<br>Ä<br>85% Ü, 15% Ä<br>Ä |
| Tolli 1 | 11.03.02 | 1 759 | 90% Ü,<br>10% Ä | 13.05.03 | 1 759 | 90% Ü, 10% Ä |
| Pargi 10 | 16.06.99 | 3 403 | L | 04.10.03 | 3 403 | 30%L, 70% Ä |
| Pargi 22 | 16.06.99 | 5 002 | L | 26.11.01 | 5 002 | Ä |
| Ranna 2<br>sh<br>Lahe 14<br>Golfiväljaku | 30.01.01 | 1 867 200 | M | <br><br>08.10.03<br>18.11.03** | 1 064650<br>sh<br>28 088<br>1 036 562<br>sellest<br>941 812<br>29 853 | <br><br>E<br><br><br>Ü<br>L |
| Pargi 14 | 04.02.99 | 3 313 | Ä | 13.11.01 | 3 313 | L |
| Eikla mõis | 31.08.98 | 11 000 | Ü | 16.08.01 | 11 000 | Ü |
| Pärna 2 | 04.01.01 | 1 087 | Ü | 08.08.01 | 1 087 | Ü |
| Kaisvere vallamaja | 16.10.00 | 3 553 | Ü | 11.02.02 | 3 553 | E |
| Lemethi, 21531 | 28.12.98 | 97 000 | Ä | 13.10.99 | 99 715 | Ä, T |
| Aruküla 12A, 31295 | 28.12.98 | 5 120 | M | 04.11.03 | 5095 | M |
| Mõisa tee 8, 26411 | 28.12.98 | 3 580 | E | 07.11.03 | 3 600 | E |
| Mõisa tee 10, 26410 | 28.12.98 | 3 740 | Ä | 04.11.03 | 3 745 | Ä |
| Lookivi, 45626 | 29.09.00 | 61 000 | M | 12.09.03 | 61 700 | M |
| Väljakivi, 34008 | 26.03.99 | 24 000 | M | 12.09.03 | 24 200 | M |
| Metsakivi, 34006 | 26.03.99 | 34 000 | M | 12.09.03 | 35 000 | M |
| Pildi III, 47044 | 29.09.00 | 35 000 | Ä | 08.06.01 | 35 492 | Ä |
| Aaviku 1, 34260 | 19.04.99 | 2 100 | Ü | – | 2 103 | Ü |
| Ameerika, 86309 | 29.09.00 | 1 880 000 | M | – | 1 877 300 | M |
| Õie, 74736 | 28.05.01 | 82 000 | M | – | 81 500 | M |
| Pildi II, 63674 | 11.12.01 | 31 410 | E | 19.06.02 | 31 410 | E |
| Pildi I, 63675 | 11.12.01 | 6 019 | E | – | 6 019 | E |
| Kurna k, 3146 | 28.02.96 | 295 000 | M | <br><br>11.09.01*<br>23.09.03 | 300 200,<br>sh 215 854<br>84 346 | <br><br>M<br>52,5% Ä,<br>47,5% T |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Aaviku k, 3145 | 28.02.96 | 123 000 | E | 2000–2003 | 128 990,<br>sh 30 501 | E<br><br>E |
| Kurna ja Lehmja k, 3144 | 30.04.96 | 91 000 | Ü | 27.05.03<br>18.11.02<br>22.10.02<br>18.11.02 | 88 979,<br>sh 5 377<br>5 619<br>4 714<br>12 226<br>24 483<br>220<br>30 759<br>5 581 | <br>Ä<br>Ü<br>Ä<br>Ü<br>L<br>T<br>Ä<br>Ü |
| Kokku pindala,<br>sh HÕS<br>rendile antud<br>võõrandatud | | 5 257 879 | | | 1 919 333<br>220 491<br>1 036 562<br>662 280 | 36,5%<br>4,2%<br>19,7%<br>12,6% |

Ü – sotsiaalmaa Ä – ärimaa, L – transpordimaa , M – maatulundusmaa, E – elamumaa, T –tootmismaa , HÕS – hoonestusõiguse seadmine
* Tasuline HÕS
** Rendileping
Allikas: Riigikontrolli andmed

Keskonnaministri, Harju ja Saare maavanema, Kuressaare Linnavalitsuse ning Rae ja Kaarma Vallavalitsuse vastused

# KESKKONNAMINISTEERIUM

Lp Jüri Kõrge
Peakontrolör
Riigikontroll
Narva mnt 11a
15013 Tallinn

Teie 15.07.2004 nr 2-7.1-TR/04/1035
Meie 17.08.2004 nr 5-3/6838-2

Seisukohad kontrolliaruande eelnõule
*"Riigimaa munitsipaliseerimine"*

Keskkonnaministeerium tutvus põhjalikult Teie poolt esitatud kontrolliaruande eelnõuga. Esitame omad seisukohad vastavalt Teie aruande struktuurile.

**Sissejuhatav osa**

Aruande lk 6 teises lõigus sisaldub väide: *"Näiteks 1996. aastal tegi valitsus otsuse vaid ühe taotluse kohta."*
Tähelepanuta on jäänud asjaolu, et enne nimetatud kuupäeva 1996. aastal otsustati 125 maaüksuse munitsipaalomandisse andmine (neist valitsuse otsusega 100 juhul ning 25 juhul Riigi Maa-ameti peadirektori poolt). Seega võeti 1996. aastal vastu otsus maa munitsipaalomandisse andmise kohta 126 maaüksuse osas.
Antud lause oleks õige sõnastuses - *Näiteks 1996. aastal, pärast maareformiga seonduvate õigusaktide muutmise seaduse jõustumist 07.06.1996, tegi valitsus otsuse vaid ühe taotluse kohta.*

Aruande lk 7 lõigus 8 on väide: *"Maa munitsipaliseerimise toimikut säilitatakse alaliselt maavanema juures."*
Nimetatud väide sisaldub alapealkirja *„Valdkonna ülevaade"* osas, milles puudutatakse munitsipaliseerimise korralduslikku poolt erinevatel aegadel. Nimetatud toimiku maavanema juures säilitamise kohustus tuleneb Vabariigi Valitsuse 06.11.1996.a määrusega nr 269 kinnitatud *"Maa munitsipaalomandisse andmise korra"* punktist 25. Selle korra kinnitamiseni kehtinud maa munitsipaalomandisse andmist reguleerinud Vabariigi Valitsuse 27.07.1993.a määrusega nr 235 kinnitatud *"Maa munitsipaalomandusse andmise kord"* ei sätestanud taotlusdokumentatsiooni toimikuna esitamise nõuet. Lähtudes viimati nimetatud korra punktist 18 esitati maa munitsipaalomandisse andmise taotlus koos lisatud arvamustega ning ettevalmistatud Vabariigi Valitsuse korralduse eelnõu ning seletuskirjaga Vabariigi Valitsusele (välja arvatud taotlused, mille suhtes oli otsustajaks Maa-amet). Seega on nimetatud väide õige vaid Vabariigi Valitsuse 06.11.1996.a määruse nr 269 alusel esitatud taotluste suhtes ja tähenduses.

RIIGIKONTROLL
Kuupäev 18.08.04 Reg nr 2-7.1-TR/04/1035-2

Toompuiestee 24
15172 TALLINN
telefon 626 2802
faks 626 2801
e-post: min@ekm.envir.ee
Reg. nr 70001231

## 1 Maa munitsipaliseerimise arvestus

Esitame täpsustused Teie poolt tekstis esitatud väidete osas.

Aruande punkt 1 (lk 9) algab väitega *"Maa-ameti asjakohane statistika kajastab maakonniti munitsipaalomandisse aruandeaastal antud maa pindala, millest on maha arvatud sellel aastal võõrandatud munitsipaalmaa. See statistika kujutab endast ülevaadet maakonna omavalitsuse omandis olevast maast aruandeaasta lõpuseisuga."*
Antud väide ei ole korrektne. Maa-ameti maareformi käiku iseloomustav statistika, mida on kajastatud ka aruande tabelis 1, kajastab muuhulgas aruandeaastal esmakandena katastris registreeritud munitsipaalomandisse antud katastriüksuste arvu ja nende pindala. Maa-ameti statistikas ei kajastu aruandeperioodi lõpuks munitsipaalomandis oleva maa andmed. Maa-amet ei pea, ega saagi pidada arvestust munitsipaalmaa võõrandamiste kohta. Kinnisasja võõrandamisega seotud tehingud registreeritakse kinnistusraamatus mitte maakatastris. Lisaks eelnimetatule võib eksisteerida oluline ajaline erinevus maa munitsipaalomandisse andmise otsustamise (Vabariigi Valitsuse korraldus või maavanema korraldus) ja munitsipaalomandisse anda otsustatud maatüki maakatastris registreerimise vahel (so kui menetlus on lõpule veel viimata).

Aruande tabeli 1 pealdises on ülearune sõna *"Riigimaa"*. Tabeli esimesel horisontaalveerul on toodud andmed maa kohta, mis on läbinud maareformi (katastris registreeritud katastriüksuste arv ja pindala aastate lõikes, mis sisaldab nii riigi omandisse jäetud, munitsipaalomandisse antud, tagastatud ja erastatud katastriüksusi.).
Tabeli teine horisontaalveerg sisaldab andmeid munitsipaalomandisse antud katastriüksuste katastris registreerimise kohta. Järgnevatel horisontaalveergudel on püütud iseloomustada katastris registreeritud maaüksusi selle järgi, kes on olnud katastris registreeritud katastriüksuste osas maa munitsipaalomandisse andmise otsustaja. Meie arvates ei ole selline andmete esitus mitte päris korrektne. Nimelt ei ole õige eeldada, et kõik Vabariigi Valitsuse otsusega ja Maa-ameti peadirektori käskkirjaga munitsipaalomandisse antud maaüksused (kokku vastavalt 485 maaüksust pindalaga 3505 ha ning 78 maaüksust pindalaga 52 ha) oleksid maakatastris registreeritud. Kuivõrd tabel peegeldab kõiki 01.01.2004.a seisuga katastris registreeritud munitsipaalomandisse antud maaüksuseid, siis eeltoodust tulenevalt ning lähtudes sellest, et maaüksuste registreerimine toimub katastris alles maa munitsipaalomandisse andmise otsustamise järgselt, on tõesed näitajad nimetatud Vabariigi Valitsuse ja Maa-ameti peadirektori käskkirja alusel munitsipaalomandisse antud maaüksuste osas kindlasti väiksemad ning maavanema korralduste alusel antud maade osas vastavalt suuremad, kui tabelis toodud.

Aruande tabelis 2 (lk 10) ei ole arvestatud kõiki 1996 aastal esitatud taotlusi, nii nagu võime tabelist aru saada. Käsitletud on vaid ainult ühte taotlust, mis on esitatud peale maareformiga seonduvate õigusaktide muutmise seaduse jõustumist 07.06.1996.a,

Aruande lk 10 pealkirja all *"Maavanemate poolt munitsipaalomandisse antud maa"* esimese lõike teises lauses väidetakse, et *"Sellele on lisandunud hiljem maavanema õigus anda munitsipaalomandisse endine munitsipaalmaa või külakogukonna ühismaa."*
Endise munitsipaalmaa osas maa munitsipaalomandisse andmise pädevus ei

lisandunud maavanematele hiljem, vaid koheselt nimetatud maaliigi lisandumisega munitsipaalomandisse antava maa loetellu ehk maareformiga seonduvate õigusaktide muutmise seaduse jõustumisega 07.06.1996.a.
Nimetatud muudatuse jõustumisega anti maavanemale õigus otsustada maareformi seaduse § 28 lg 1 punktide 1, 3, 5 ja 7 alusel taotletava maa munitsipaalomandisse andmine. Enne selle (7.06.1996.a.) *maareformi seaduse* redaktsiooni jõustumist maavanemad maa munitsipaalomandisse andmise taotluste suhtes otsuseid ei teinud.
1940. aasta 16. juuni seisuga külakogukonna omandis olnud ühismaa lisandus munitsipaalomandisse antavate maade loetellu *maareformi seaduse muutmise seaduse* jõustumisega 22.03.1999.a ning nimetatud maa suhtes otsuse tegemise õigus anti maavanematele *maareformi seaduse* ja *maareformiga seonduvate õigusaktide muutmise seaduse muutmise seaduse* jõustumisega 16.11.1999.a.

Aruande lk 11 allpoolt lugedes teises lõikes väidetakse *"Maa-amet koondab küll andmeid, kuid need andmed ei näita tegelikult munitsipaalomandisse antud maa hulka. Maa-ameti andmed ei kajasta munitsipaalomandisse antud, kuid juba kinnistusraamatu kande järgi võõrandaja omandis olevat maad. Nii selgus kontrollimisel, et Rae valla omandisse tegelikult antud maa pindala oli Maa-ameti statistikas näidatust 23,3% suurem. Seega kajastavad Maa-ameti andmed maa jääki."*. Aruande punkti 1 järeldusena (lk 12) leitakse, et: *„Maa-ameti munitsipaalmaade arvestus kajastas üksnes praegusel ajal omavalitsusele kuuluvat maad, kuid puudub ülevaade, kui palju on maareformi käigus kokku maad munitsipaliseeritud."*
Eelnevad, aruandes toodud kaks järeldust Maa-ametis peetava maareformi käiku kajastava statistilise aruandluse kohta, ei ole õiged.
Maa-ametil on ülevaade sellest kui palju on esmakandena maareformi käigus katastris registreeritud munitsipaalomandisse antud maaüksusi. Maareformi käiku iseloomustavas statistilises aruandes jääb kajastuma munitsipaalomandisse andmise otsuse alusel tehtud esmakanne munitsipaalmaana ka juhul, kui see hiljem võõrandatakse. Kuna arvestus maareformi järgse munitsipaalmaa tsiviilkäibe kohta, samuti selle kohta, kui palju kohalikud omavalitsused on maad omandanud kasutades ostueesõigust, tagastatud või erastatud maa osas, on seadusega määratud kinnistusraamatu, kui registri ülesandeks ning andmete dubleeriv kogumine ei ole otstarbekas, siis ei ole õige teha Maa-ametile etteheiteid selle kohta, et Maa-ametil puuduvad kinnistusraamatut dubleerivad andmed.

Riigikontrolli ettepanek:
**Kaaluda ja vajadusel esitada maa munitsipaalomandisse andmise korra muutmise eelnõu, mis kohustab maavanemaid pidama arvestust munitsipaalomandisse antud maa ja selle võõrandamise kohta, või kui maavalitsustes ei peeta sellise andmebaasi pidamist otstarbekaks, kehtestada vastav kohustus Maa-ametile.**

Leiame, et maavalitsustes võiks tõesti olla ülevaade sellest, kui palju maavanema korraldustega maad munitsipaalomandisse on antud, kuid antud ettepanekust ei selgu, milliseid andmeid see andmebaas peaks kajastama.
Kui lähtuda asjaoludest, et munitsipaalomandisse antud maa suhtes läheb omandiõigus kohalikele omavalitsusele üle maaüksuse maakatastris registreerimisest ning sellest, et Maa-ametis on olemas andmed munitsipaalmaa esmakannete kohta, on ka munitsipaalmaa edaspidisega seonduva arvestuse korraldamine otstarbekam Maa-ametis kui maavalitsustes.

Nendime, et käesoleval ajal eksisteerivad registritena maakataster ja kinnistusregister, mis kombineerituna võimaldavad pidada arvestust kõigi eelnimetatud aspektide kohta. Nii Keskkonnaministeeriumile kui Maa-ametile jääb aga selgusetuks, milliseid olulisi andmeid või milliste riskide maandamiseks on vajalik sellise munitsipaalmaa andmebaasi (sh munitsipaalomandis oleva maa sihtotstarve osakaalu arvestus jms) moodustamine, seda olukorras kus maareform on lõpusirgel.

## 2 Maa taotlemine munitsipaalomandisse

### 2.1 Munitsipaalomandisse jäävate hoonete ja rajatiste alune maa;

Riigikontrolli ettepanekud:

- **Algatada maareformi seaduse ja valitsuse maa munitsipaalomandisse andmise korra muudatus, mis avaks munitsipaalomandisse jäävate hoonete ja rajatiste mõiste.**
- **Juhul, kui sõna "jäävate" all mõeldakse, et hooned ja rajatised on ka pärast maa munitsipaliseerimist omavalitsuse omand, siis**
  - **kehtestada nõue, et maa taotlusele lisatakse kirjalik kinnitus hoonete jäämise kohta munitsipaalomandisse kindlaksmääratud aastate jooksul ning et võõrandamise keeld kantakse kinnistusraamatusse;**
  - **loetleda erandid, kui seda sätete ei tule järgida;**
  - **sätestada sanktsioonid, kui nimetatud kinnitust rikutakse.**

*Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse* § 13 lõike 1 kohaselt muutub munitsipaalomandisse antud maal asuv kohalikule omavalitsusüksusel kuuluv ehitis maa oluliseks osaks maa riigi maakatastris registreerimisega. Seega saab Teie käsitletud ettepanekut mõista sellena, et soovite kehtestada nõude, kus ehitiste juurde maa taotlemisel kinnitatakse, et munitsipaalomandisse antav maa (kinnistu) jääb näidatud perioodiks munitsipaalomandisse. Kuna munitsipaalomandisse antud maad ei pea ilma otsese vajaduseta kinnistusraamatusse kandma, ei ole soovitatud võõrandamiskeelu märget kuhugi kanda. Seega eeldab sellise ettepaneku rakendamine ka kohustuse seadmist kanda munitsipaalomandisse antud maa kinnistusraamatusse. Leiame, et see pole igakord aga otstarbekas (põhjendamata kulud).

Käesoleval ajal on kohalike omavalitsuste omandis olevad ehitised omandatud kas:

- riigi omandis olnud ehitiste kohalikule omavalitsusüksusele üleandmise aktide alusel (riigi omandis olnud ehitised võis anda ka erastamise kohustusega);
- 1940. aasta 16. juuni seisuga kohaliku omavalitsusüksuse omandis olnud ehitiste tagastamise otsuste alusel;
- peremehetuteks kuulutatud ehitiste hõivamise otsuste alusel;
- ostu-müügilepingute alusel;
- pärimise teel.

*Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse* § 13 lõike 3 kohaselt on ehitise omanikul õigus saada maa omanikuks maareformi seaduses sätestatud alustel ja korras. *Maareformi seaduse* § 28 lõike 1 punkti 1 alusel kuulub munitsipaalomandisse andmisele munitsipaalomandisse jäävate hoonete ja rajatiste alune ning neid teenindav maa. Leiame, et sõna *"jäävad"* peaks iseenesest küll üheselt mõistetav olema ja ei ole antud *maareformi seaduse* sätte mõttes samastava sõnaga *"olevad"*.

Munitsipaalomandis oleva ehitise juurde maad taotlema asudes, ei tohi sellel ehitisel olla erastamise kohustust, sest tegemist ei saa sel juhul olla enam munitsipaalomandisse jääva ehitisega. Juhul, kui kohalik omavalitsus on otsustanud sellise ehitise võõrandada, on olemas kinnitus selle kohta, et tegemist ei ole

munitsipaalomandisse jääva ehitisega. Erastamise kohustuse puudumine nähtub maa munitsipaalomandisse andmise taotlusele lisatavast riigivara munitsipaalomandisse üleandmise aktist (nõue tuleneb *"Maa munitsipaalomandisse andmise korra"* punkti 15 alapunktist 2).
Peab tõdema, et kehtiv *"Maa munitsipaalomandisse andmise kord"* ei sätesta nõuet lisada ehitiste juurde maa taotlemise taotlusele ka omavalitsuse poolt kinnitus selle kohta, et seda ehitist ei võõrandata. Leiame, et Teie ettepanek *"Maa munitsipaalomandisse andmise korra"* vastava kirjaliku kinnituse lisamise nõude osas on asjakohane ning vajalik.

Tulenevalt *Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse* § 34 lõikest 3 võib kohalik omavalitsus talle riigi poolt tasuta omandisse antud kinnisasja võõrandada juhul, kui kinnisasi ei ole enam vajalik või on muutunud kõlbmatuks kohaliku omavalitsusüksuse ülesannete täitmiseks.

Kohalikud omavalitsused võivad nende omandis olevaid ehitisi võõrandada ka vallasvarana. *Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse* § 13 lõikest 6 tulenevalt võib ehitisi vallasvarana võõrandada kuni 2006. 1. märtsini ehk vähem kui kaks aastat.

Kohalikele omavalitsustele on omandireformi käigus erastamise kohustuseta üle antud väga erineval otstarbel kasutamiseks mõeldud riigile kuulunud ehitisi (endised sõjaväe linnakud, tööstusehitised, laod, kauplused jne). Seega ei pruugi kõik need ehitised olla vajalikud ja kõlblikud kohaliku omavalitsusüksuse ülesannete täitmiseks. Kui rakendada Teie ettepanekut ning siduda kõigi nende ehitiste juurde kuuluva maa munitsipaalomandisse taotlemine selle maa teatud ajaks munitsipaalomandisse jäämisega ehk kehtestada selle maa osas teatud ajaks võõrandamise keeld, tekib laialt probleeme.
Leiame, et on otstarbekas kaaluda, millisel juhul munitsipaalomandis oleva ehitise, millel puudub erastamise kohustus, juurde kuuluvat maad üldsegi munitsipaalomandisse anda. Ehitised, millised ei ole kasutatavad või vajalikud kohaliku omavalitsuse ülesannete täitmiseks tuleks sellisel juhul võõrandada vallasvarana. Antud muudatuse sisseviimine vähendaks ilmselt ka nende maaüksuste osas maareformi lõpetamiseks kuluvat aega.

## 2.2 Hoonete ja rajatiste maa

Riigikontrolli ettepanekud:

- **Kehtestada nõue, et maavanemad säilitavad kõik maa munitsipaliseerimise toimikud alates 1993. aastast.**
- **Kinnitada maa munitsipaalomandisse andmise juriidilise toimiku kindel sisu.**

Maa munitsipaliseerimise toimiku koostamise ning selle maavanema juures säilitamise kohustus tuleneb Vabariigi Valitsuse 06.11.1996.a määrusega nr 269 kinnitatud *"Maa munitsipaalomandisse andmise korra"* punktist 25.

Vabariigi Valitsuse 27.07.1993.a määrusega nr 235 kinnitatud *"Maa munitsipaalomandusse andmise korra"* punkti 18 alusel esitati maa munitsipaalomandisse andmise taotlus koos lisatud arvamustega Vabariigi Valitsusele (välja arvatud taotlused, mille suhtes oli otsustajaks Maa-amet). Seega on need

toimikud leitavad kas Riigikantselei arhiivis või Maa-ametis. Nii sel ajal kui käesoleval ajal kohustuvad kõik riigiasutused järgima asjaajamise ning arhiveerimise reegleid. Nende kohaselt peab kogu dokumentatsioon olema registreeritud ja arhiveeritud vastavalt seaduses esitatud nõuetele.
Pole millegagi põhjendatud alates 1993.aastast kogu munitsipaliseerimisega seonduva dokumentatsiooni üleandmine maavanematele.
Alates 1993.a. koostatud munitsipaliseerimise toimikute sisu ei oma teatud juhtudel tänaseks enam mingit tähendust, kuna mitmed maaüksused (nagu nähtub ka Teie aruandest) on tänaseks juba vahetanud omanikku.
Teie ettepaneku täitmiseks on vajalik 366 maaüksusega seonduva dokumentatsiooni (288 maaüksuse osas riigikantseleist ning 78 maaüksuse osas Maa-ametist) üleandmine.
Toimiku sisu on määratletud Vabariigi Valitsuse 06.11.1996.a määrusega nr 269 kinnitatud "Maa munitsipaalomandisse andmise korra" punktis 15, kus on loetletud dokumendid, mis kogutakse maa munitsipaalomandisse andmise toimikusse. Vajadusel on antud loetelu täpsustatav.

## 2.3 Enne 16.06.1940 aasta seisuga munitsipaalomandis olnud maa

Riigikontrolli ettepanek:
**Algatada maa munitsipaalomandisse andmise valitsuse korra muudatus, mis määraks maareformi seaduse § 28 lg 1 p 7 toodud juhtudel taotluse kooskõlastamise menetluse, et selgitada, kas taotletavat maad ei jäeta riigi omandisse.**

Ettepanek on asjakohane ja õige ning selle arvestamine on võimalik.

Riigikontrolli ettepanek:
**Kaaluda maareformi seaduse ja maa munitsipaalomandisse andmise valitsuse korra muudatus, mis määrab kindlaks maareformi seaduse § 28 lg 1 p 7 ja 8 alusel munitsipaalomandisse maa andmise tingimused, sh reeglid detailplaneeringute arvestamiseks.**

*Maareformi seaduse* § 28 lõike 1 punkti 7 alusel antakse munitsipaalomandisse 1940. aasta 16. juuni seisuga kohaliku omavalitsusüksuse omandis olnud ja käesoleval ajal munitsipaliseerimist taotleva kohaliku omavalitsuse haldusterritooriumil asuv maa, välja arvatud maa, mis kuulub riigi omandisse jätmisele vastavalt nimetatud seaduse §-le 31 või mis kuulub ostueesõigusega erastamisele vastavalt nimetatud seaduse §-dele 7, 8, 9 või 10 või mis kuulub omandisse andmisele endise kruntrendimaa (obrokimaa) omandisse andmise ja kompenseerimise seaduse alusel.
Maareformi seaduse § 28 lõike 1 punkti 8 alusel antakse munitsipaalomandisse 1940. aasta 16. juuni seisuga külakogukonna omandis olnud ühismaa, välja arvatud maa, mis kuulub tagastamisele või ostueesõigusega erastamisele nimetatud seaduse §-des 6 kuni 10 sätestatud ulatuses.
Nendel alustel taotletava maa puhul on tegemist üldjuhul hoonestamata maaga ning taotletavate maaüksuste sihtotstarve määratakse kooskõlas *Maakatastri seaduse* paragrahvis 18 toodud sätetega.
*Planeerimisseaduses* sätestatud detailplaneeringu koostamise kohustuse korral määrab kohalik omavalitsus katastriüksuse sihtotstarbe kehtestatud detailplaneeringu alusel. *Planeerimisseaduse* kohase detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumise korral

määrab kohalik omavalitsus katastriüksuse sihtotstarbe planeerimisseaduse kohase üldplaneeringu alusel. Üldplaneeringu puudumise korral määrab katastriüksuse sihtotstarbe kohaliku omavalitsuse volikogu.

Leiame, et on otstarbekas maa munitsipaalomandisse andmise korra täiendamine osas, mis sätestab ka § 28 lõike 1 punktide 7 ja 8 osas nõude lisada taotlusele väljavõte vastavatest planeeringutest ning ka taotluse põhjendamise nõude (nimetatud nõuded kehtivad praegu vaid § 28 lõike 1 punkti 4 ja lõike 2 alusel taotletava maa osas). Taotluste nimetatuga täiendamine annaks maavanemale, kui selle maa munitsipaalomandisse andmise taotluse suhtes otsuse tegijale, võimaluse otsustada lähtudes konkreetsest põhjendusest. Seni on § 28 lõike 1 punkti 7 alusel esitatud maa munitsipaalomandisse andmise taotluse rahuldamata jäämise põhjuseks olnud vaid asjaolu, et riik on soovinud selle maa riigi omandisse jätta.

## 3 Maa munitsipaliseerimise otsustamine

### 3.1 Pädevus

Nendime, et Teie järeldus, et sätestamata on MRS muudatustes, missuguse seaduse redaktsiooni järgi tuleb menetlus lõpule viia, ei ole oluline. Kui menetlust alustatakse ühe seaduse redaktsiooni kehtivuse ajal, siis õigusteoreetiliselt tuleb menetlus lõpetada ka sama seaduse sätete alusel, kui seaduses endas pole sätestatud teisiti.

### 3.2 Keeldumine

Riigikontrolli ettepanek

**Anda Maa-ametile korraldus hinnata riigi maareservi moodustamise senist praktikat ja praeguste reeglite piisavust. Selle hinnangu alusel teha ettepanek õigusaktide muutmiseks, nähes ette sätted, kuidas selgitatakse välja riigi maareserv ja millised on edasised menetlustoimingud.**

Maa-ameti peadirektori arvamuse kohaselt selgub aasta- kahe jooksul lõplikult riigi maareservi suurus. Täna on lõplikult vormistatud riigi maareserv ligi 20 000 ha, aga võiks olla vähemalt 100 000- 200 000 ha (käesoleval ajal on eraomandis ja looduskaitse all ligi 80 000 ha, lisandumas on samas ulatuses ka Natura alad).
Riigi maaomand ei ole täna vastuolus kohalike omavalitsusüksuste huvidega. Pigem vastupidi. Eelnimetatud 1-2 aastat on vajalik riigile lõpliku inventuuri tegemiseks. Peale seda kas kogu maareserv jääb pikaks ajaks riigile (metsamaaga see nii ilmselt siiski peaks olema) või antakse hoopis üle kohalike omavalitsuste hallata/omandisse.

## 4 Munitsipaalomandisse antud maa kasutamine ja käsutamine

### 4.1 Munitsipaalomandi registreerimine ja kasutamisotstarbe muutmine.

Aruande lk 23 teksti 1. lõik sisaldab väidet: *"Alates 04.03.2000.a on maa munitsipaalomandisse andmise otsuse teinud isikul õigus oma otsus tühistada, kui munitsipaalomandisse antud maa sihtotstarvet muudeti enne esmast registreerimist maakatastris."* Nimetatud õigus kehtib tegelikult alates Vabariigi Valitsuse 06.11.1996.a määrusega nr 269 kinnitatud "Maa munitsipaalomandisse andmise korra" jõustumisest 15.11.1996.a.

Riigikontrolli ettepanek Maa-ameti peadirektorile:

- **Tagada Rae valla omandisse antud Aaviku küla kinnistu pindala vastavusse viimine valitsuse kehtestatud nõudega**

Kahjuks ei ole selle ettepaneku sisu üheselt mõistetav.

## 4.2.Munitsipaalomandi käsutamine

Riigikontrolli ettepanek:

- **Algatada maareformi seaduse muudatus, mis**
  - **kehtestab munitsipaalomandisse antud maa jäämise munitsipaalomandisse kindlaksmääratud aastateks ja nõuab vastava kinnituse esitamist selle kohta;**
  - **loetleb erandid, kui seda sätete ei pea järgima;**
  - **sätestab maavanema järelevalve ja sanktsioonid nimetatud kinnituste rikkumise korral.**
- **Seejärel otsustada, kas maa, mida ei tagastata ega erastata või mis ei ole jäetud riigi omandisse, müüa riigivaraseaduses sätestatud korras või anda munitsipaalomandisse, algatades vastavate õigusaktide eelnõud.**

Nõustume, et aruandes puudutatud munitsipaalomandisse antud maa võõrandamise probleem tõstatub üha enam, mida rohkem maad antakse munitsipaalomandisse. Ettepanek kaaluda õigusaktide muutmist tagamaks sellega munitsipaalomandisse antud maa kasutamise omavalitsusüksuse ülesannete täitmise vajadusi ja kohustusi, on kaalumist väärt.

Peame siinkohal vajalikuks rõhutada, et maa munitsipaliseerimise toimingutele hinnangu andmisel tuleb selgelt aru anda, et maareformi aluspõhimõtete kujunemisele on avaldanud mõju erinevatel ajajärkudel domineerinud erinevate poliitiliste jõudude vaated. Sageli on ühe või teise sätte sisseviimisele eelnenud väga pingelised arutelud ning saavutatud lahendused on kompromiss. See on veelkord näide sellest, et poliitilise kompromissi tulemusena saavutatud reformireegleid ei saa hinnata nö tavamõõdupuuga.

Seoses maa munitsipaliseerimisega on veel oluline märkida, et omavalitsuste maavajadus määratakse eelkõige ära planeeringutega. Seega tuleks omavalitsusi õhutada senisest aktiivsemale planeerimistegevusele, eriti üldplaneeringute koostamisele. Neist selguks omavalitsuse jaoks oluliste objektide rajamise suunad. Pärast seda oleks võimalik selgelt ja lihtsalt lahendada maaomandi küsimused.

Täname meeldiva koostöö eest!

Lugupidamisega

Ester Tuiksoo
Põllumajandusminister
keskkonnaministri ülesannetes

*Anne Pikk 6650 632*
*Tiina Mitt 6262 885*

HARJU MAAVALITSUS

Hr Jüri Kõrge
Peakontrolör
Tegevusriskide auditi osakond
Riigikontroll
Narva mnt 11a
15013 TALLINN

Teie 15.07.2004 nr 2-7.1-TR/04/1033

Meie 04.08.2004 nr 3.2-3/4369

Kontrollaruande eelnõu „Riigimaa munitsipaliseerimine"

Lugupeetav Jüri Kõrge

Edastasite maavalitsusele tutvumiseks kontrollaruande eelnõu „Riigimaa munitsipaliseerimine".

Alltooduga esitame Teile eelnõu läbivaatamisel tekkinud maavalitsuse poolsed kommentaarid, täpsustused ja ettepanekud:

1. Eelnõu kokkuvõttes toodud teema „Peamised tähelepanekud" all on esimeses lõikes märgitud, et Maa-amet ja maavanemad on tõlgendanud erinevalt seaduses sätestatud võimalust maa taotlemiseks munitsipaalomandisse jäävate hoonete ja rajatiste juurde. Mainitakse, et maavanemad on pidanud piisavaks, kui hooned ja rajatised olid omavalitsuse omandis maa taotlemise hetkel.

Nimetatud väidet ei pea Harju maavalitsus korrektseks. Sarnaselt Maa-ametiga jagame me seisukohta, et maa eraldamisel munitsipaalomandisse jäävate ehitiste juurde peaksid nimetatud maal paiknevad ehitised jääma kohalike omavalitsuste omandisse ka edaspidiselt. Maa munitsipaliseerimisel maareformi seaduse § 28 lg 1 punkti 1 alusel oleme munitsipaalomandisse antud maatükkide osas enne otsuste vastuvõtmist õigusaktides sätestatud võimaluste piires püüdnud veenduda, et munitsipaalomandisse taotletaks tõesti munitsipaalomandisse jäävate hoonete ja rajatiste alust ning nende teenindamiseks vajalikku maad. Selleks oleme lisaks omandiõigust tõendavale dokumendile palunud kohalikel omavalitsustel esitada näiteks riigivara üleandmise-vastuvõtmise akt (selgitab vara erastamise kohustust või selle puudumist), elektroonilistest andmebaasidest kontrollinud, kas vara osas ei ole vastu võetud otsust selle võõrandamise kohta jms. Samas nõustume asjaoluga, et kehtivas seadusandluses puuduvad lisanõuded, mis piiraksid kohalikel omavalitsustel munitsipaalomandisse antud maa edaspidist võõrandamist.

Palume võimalusel korrigeerida eelnõus toodud seisukohta Harju Maavalitsust puudutavas osas.

2. Aruande eelnõu 2. osa „Maa taotlemine munitsipaalomandisse" punktis 2.2 tehakse keskkonnaministrile ettepanek kehtestada nõue, et maavanemad säilitavad kõik maa

039478

Roosikrantsi 12
15077 TALLINN
Tel 6 118 701
Fax 6 118 602

RIIGIKONTROLL
05.08.04 2-7.1-TR/04/1033-2

munitsipaliseerimise toimikud alates 1993. aastast. Maavanematele tehakse ettepanek koondada maavalitsusse kõik maa munitsipaliseerimise toimikud.

Teeme ettepaneku lisaks toimikute säilitamise nõudele paluda keskkonnaministril sätestada ka protseduurireeglid (tähtaeg, kelle poolt, milliste dokumentide alusel jms) maa munitsipaliseerimise toimikute maavalitsustele üleandmise kohta. Kuna maavalitsustel puudub teave toimikute asukoha ja arvu kohta, oleks segaduste vältimiseks otstarbekas toimikute üleandmisega seonduvaid toiminguid täpsustada.

3. Eelnõu 2. osa „Maa taotlemine munitsipaalomandisse" punktis 2.3 on Harjumaa maaüksuste materjale puudutavas osas märgitud järgnevat:

*3.1. „Ühel juhul esitas maa munitsipaalomandisse andmise taotluse Rae Vallavalitsus, nimetades aluseks maareformi seaduse § 28 lõike 2, kuigi volikogu otsus nägi ette maa munitsipaalomandisse taotlemise sama seaduse § 28 lõike 1 p 7 alusel."*

Maavalitsusele jääb arusaamatuks, millise valimis olnud maaüksuse toimiku materjalide osas nimetatud puudus esines.

*3.2 „Pisteliselt kontrollinud keskkonnaminister tuvastas, et Rae valla munitsipaalomandisse antud maa endine omanik ja omandi piiri ei ole esitatud dokumentidega tõendatud, ning tegi maavanemale ettepaneku vaadata veel kord läbi 15 korraldust maa munitsipaalomandisse andmise kohta. Neist kolm tühistati põhjenduste puudumise tõttu."*

Viimases lauses toodus väidet ei pea me korrektseks. Keskkonnaministeeriumi 06.09.1999 kirjaga nr 1-1/2161 tehti tõesti maavalitsusele ettepanek 15 maavanema poolt vastu võetud maa munitsipaalomandisse andmise korralduse veelkordseks läbivaatamiseks, kuid Harju maavanema poolt tühistati kirjas toodud maa munitsipaalomandisse andmise otsustest vaid 2. Otsuste tühistamiste põhjuseks oli asjaolu, et maaüksuste munitsipaalomandisse taotlemisel ei arvestatud Vaskjala veehoidla osas kehtivate kinnisomandi kitsenduste ja kaitserežiimiga. Antud teemat käsitleva kirjavahetuse lisame.

Palume võimalusel aruande eelnõus toodud ebatäpsused korrigeerida.

4. Eelnõu 3. osa „Maa munitsipaliseerimise otsustamine" punktis 3.2 on märgitud järgnevat:

*„Esines juhtumeid, kus maa oli vallale ebaseaduslikult üle antud. Harju maavanem tühistas pärast keskkonnaministri ettepanekut kolmel juhul Rae valla omandisse antud maa otsuse. Maavanem oli põhjendamatult andnud need maaüksused munitsipaalomandisse maareformi seaduse § 28 (1) p 7 alusel, kuigi maa ei olnud 16.06.1940. a seisuga munitsipaalomandis.*

Nimetatud väidet ei pea me korrektseks. Keskkonnaministeeriumi 06.09.1999 kirjaga nr 1-1/2161 tehtud ettepaneku alusel tühistati 2 maa munitsipaalomandisse andmise otsust, kusjuures otsused tühistati põhjusel, et maaüksuste munitsipaalomandisse taotlemisel ei arvestatud Vaskjala veehoidla osas kehtivate kinnisomandi kitsenduste ja kaitserežiimiga.

Palume võimalusel aruande eelnõus toodud ebatäpsused korrigeerida.

5. Eelnõus tehakse keskkonnaministrile ettepanek täiendavate tööülesannete (arvestuse pidamine munitsipaalomandisse antud maade ja nimetatud maatükkide võõrandamise üle, järelevalve ja sanktsioonide rakendamine maa munitsipaliseerimisel, toimikute koondamine maavalitsustesse) sätestamiseks maavanematele maa munitsipaalomandisse andmist puudutavas seadusandluses. Samas on eelnõus tähelepanuta jäänud asjaolu, et uute tööülesannete määramisel tekib vajadus täiendavate riigi poolsete finantsvahendite eraldamiseks. Nimetatut tuleks kindlasti arvesse võtta maavalitsustele täiendavate ülesanneta määramisel.

Selgitusena lisame, et juba praegusel ajal on maavalitsuse jaoks muutunud problemaatiliseks maa munitsipaliseerimise protseduuriga seonduvate toimingu jaoks rahaliste vahendite leidmine. Näiteks sätestab „Maa munitsipaalomandisse andmise korra" punkt 22, et otsus maa munitsipaalomandisse andmise kohta või teade maa munitsipaalomandisse andmise otsuse vastuvõtmise kohta avaldatakse vastavalt ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded. Riigilõivuseaduse § $194^2$ kohaselt tasutakse teadaande avaldamise eest ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded riigilõivu 100 krooni. Käesoleva ajani on kulud Ametlikes Teadaannetes maa munitsipaliseerimise otsuse kohta teate avaldamise eest kandnud maavalitsus iseseisvalt sisemiste reservide arvelt. Kuna eeldatavalt seoses kohaliku omavalitsuse teede aluse maa munitsipaalomandisse vormistamisega, kasvab lähiaastatelt oluliselt maa munitsipaalomandisse andmise otsuste vastuvõtmise arv, võib kujuneda olukord, kus maavalitsus ei jõua eelnimetatud ja muid munitsipaliseerimisega seonduvid kulutusi iseseisvalt kanda.

Palume kaaluda ettepanekut sätestada aruandes ettepanek keskkonnaministrile arvestada maavalitsustele täiendavate ametiülesannete määramisel riigi poolsete finantsvahendite eraldamise vajadusega.

Tänama aruande eelnõu tutvustamise eest.

Lugupidamisega

Jaan Mark
Maaosakonna juhataja
maavanema ülesannetes

Lisa:
1. Keskkonnaministeeriumi 06.09.1999 kirja nr 1-1/2161 koopia – 1 leht;
2. Harju maavanema korralduste 14.10.1999 nr 4275 ja 14.10.1999 nr 4274 koopiad – 2 lehte;
3. Harju maavanema 12.10.1999 kirja nr 1-17/1010 koopia – 1 leht.

Maarika Tiigimäe 6118 660
Vilve Aug 6118 667

# KESKKONNAMINISTEERIUM

Harju Maavalitsus
Roosikrantsi 12
15077 Tallinn

Meie 06.09.99 nr. 1-1/2161

Maa andmine munitsipaalomandisse

Maareformi seaduse § 28 1. lõike 7. punkti kohaselt antakse munitsipaalomandisse: "1940. aasta 16. juuni seisuga kohaliku omavalitsusüksuse omandis olnud ja käesoleval ajal munitsipaliseerimist taotleva kohaliku omavalitsuse haldusterritooriumil asuv maa, välja arvatud maa, mis kuulub ostueesõigusega erastamisele vastavalt maareformi seaduse §-dele 7, 8, 9, või 10 või mis kuulub omandisse andmisele endise kruntrendimaa (obrokimaa) omandisse andmise ja kompenseerimise seaduse alusel."

Nimetatud seadussätte alusel on Harju maavanema 19.04.1999.a. korraldustega nr 1595 – 1598, 1610, 1701 – 1709, 1711 "Maa andmine munitsipaalomandisse" antud Rae valla munitsipaalomandisse 1193 ha maad.

Maareformi seaduse § 28 1. lõike 7. punkti alusel maa munitsipaalomandisse andmise taotlemisel tuleb taotlusele lisada enne 1940. aasta 16. juunit maa kohaliku omavalitsusüksuse omandit tõendavad dokumendid.

Taotlustes, mis käsitlevad endise Tõdva valla Lehmja mõisa ja Kurna mõisa maade munitsipaliseerimist on ainsaks omandiõigust tõendava dokumendina taotlusele lisatud vallaametniku poolt koostatud teatis.

Taotlusele, mis käsitleb Aaviku külas asuva Kraavivahe maaüksuse munitsipaalomandisse andmist, on endise kohaliku omavalitsusüksuse omandit tõendava dokumendina lisatud vallametniku poolt koostatud teatis, milles on kirjas, et Kurna-Lehmja maaüksuse suuruseks on 75,5000 ha. Munitsipaalomandisse on aga taotletud ja maavanema korraldusega antud 80 ha maad. 4,5 ha 1940.a. 16. juuni seisuga munitsipaalomandisse mittekuulunud hoonestamata maa munitsipaalomandisse andmine maareformi seaduse § 28 lõike 1 punkti 7 alusel ei ole seaduslik.

Taotlustele, mis käsitlevad endise Kautjala mõisa territooriumile jäävat maad, on lisatud koopia dokumendist (Tallinna linna kinnisvara), millelt võime lugeda, et Kautjala mõisa omanik on olnud "Tallinna Linn / Jumala laegas", samas taotlusele lisatud teatises Jumalalaegast omanikuna märgitud ei ole. Tallinna linna ainuomand Kautjala mõisa maale ei ole taotlusdokumentidega tõendatud. Tallinna linna ja

Toompuiestee 24
15172 TALLINN

tel. 6 262 802
faks 6 262 801

e-post: min@ekm.envir.ee

Harju Maavalitsus
Kantselei
07 09 1999a
nr. 1-10/8826

Jumalalaeka ühisomandis olnud maa ei saa olla Rae valla ainuomandisse antav maareformi seaduse § 28 1.lõike 7. punkti alusel.

Mitte ühelegi taotlusele ei ole lisatud kohaliku omavalitsusüksuse omandis olnud maa plaani, isegi mitte terviklikku kinnistu paiknemist käsitlevat skemaatilist kaarti. Eeltoodust tulenevalt võib väita, et Rae valla munitsipaalomandisse antud maa taotluste ja nende lisadega on maa endine omanik ja omandi piirid tõendamata.

Vaskjala Veehoidlast tükkide munitsipaalomandisse andmise otstarbekuses on samuti alust kahelda. Vabariigi Valitsuse 6. novembri 1996.a. määrusega nr. 269 kinnitatud "Maa munitsipaalomandisse andmise korra" 14. punkti 11. alapunkti kohaselt on taotluses vajalik esitada andmed kinnisomandi kitsenduste ja kaitsereziimi kohta. Kas Vaskjala veehoidlas ja selle kaitsetsoonis puuduvad kaitsereziim ja kitsendused?

Vabariigi Valitsuse 28. 05.1997.a. korralduse nr. 411-k alusel maa munitsipaliseerimise eest vastutava ministrina teen ettepaneku järgmiste 19. aprillil 1999.a. korralduste "Maa andmine munitsipaalomandisse" veelkordseks läbivaatamiseks ning ebaseaduslike korralduste kehtetuks tunnistamiseks:

- korraldus nr. 1595 (Aaviku küla Kraavivahe maaüksus);
- korraldus nr. 1596 (Kautjala küla Kautjala I maaüksus);
- korraldus nr. 1597 (Kautjala küla Kautjala II maaüksus);
- korraldus nr. 1598 (Patika ja Kautjala küla Kautjala III maaüksus);
- korraldus nr. 1610 (Kurna küla Madalpõllu maaüksus);
- korraldus nr. 1701 (Kurna küla Rebase maaüksus);
- korraldus nr. 1702 (Kurna küla Väikepõllu maaüksus);
- korraldus nr. 1703 (Kurna küla Teeääre maaüksus);
- korraldus nr. 1704 (Kurna küla Saire maaüksus);
- korraldus nr. 1705 (Kurna ja Aaviku küla Ameerika maaüksus);
- korraldus nr. 1706 (Aaviku küla Ringi maaüksus);
- korraldus nr. 1707 (Aaviku küla Luure maaüksus);
- korraldus nr.1708 ( Kurna küla Pargi maaüksus);
- korraldus nr. 1709 (Kurna küla Põllukivi maaüksus)
- korraldus nr. 1711 (Pildiküla Pildi III maaüksus).

Käesolevaga tagastame Teile ka meile kontrollimiseks usaldatud nimetatud maaüksuste taotlusdokumendid.

Lugupidamisega

Heiki Kranich
Minister

Lisa: 15 Rae Vallavolikogu maa munitsipaalomandisse andmise taotlustoimikut

Koopia: Rahandusministeerium

Anne Pikk 66 50 632

Hr Heiki Kranich
Keskkonnaminister
Toompuiestee 24
10149 TALLINN

Teie 06 09. 1999 nr 1-1 / 2161

Meie 12. 10. 99 nr 1-14/1010

Maa andmine munitsipaalomandisse

*Maareformi seaduse* paragrahvi 28 lõike 1 punkt 7 alusel antakse munitsipaalomandisse: "1940 aasta 16. juuni seisuga kohaliku omavalitsusüksuse omandis olnud ja käesoleval ajal munitsipaliseerimist taotleva kohaliku omavalitsuse haldusterritooriumil asuv maa, välja arvatud maa, mis kuulub ostueesõigusega erastamisele vastavalt *maareformi seaduse* paragrahvidele 7, 8, 9 või 10 või mis kuulub omandisse andmisele endise kruntrendimaa (obrokimaa) omandisse andmise ja kompenseerimise seaduse alusel."

Vastava seadussätte alusel on Harju maavanem oma 19. 04. 1999 korraldustega nr 1595 – 1598, 1610, 1701 – 1709, 1711 andnud maaüksusi Rae valla munitsipaalomandisse.

Teie poolt esitatud puuduste kõrvaldamiseks on maa munitsipaalomandisse andmise taotlustele täindavalt lisatud omandiõigust tõendavaid dokumente (väljavõtted kinnistusraamatust) ja omandi piiride tõendamiseks on lisatud väljavõtted skeemilistest kaartidest kinnistute paiknemise kohta.

Taotluses (korraldus nr 1595), mis käsitleb Aaviku külas asuva Kraavivahe maaüksuse munitsipaalomandisse andmist, tuleb korraldusse sisse viia muudatus, mis sätestab õige pindala.

Rae valla endise Kautjala mõisa maade (pindalaga 1639,255 ha) omanikeks seisuga 16. juuni 1940 olid ½ osas Tallinna linn ja ½ osas Jumala Laegas. Taotlustes puudub märge teise omaniku kohta, kuid pindala osas on arvestatud sellega, et omanikeks on ½ osas Tallinna linn ja ½ osas Jumala Laegas.

Korraldus nr 1597 (Kautjala II maaüksus) ja korraldus nr 1598 (Kautjala III maaüksus) tühistatakse, kuna nende maaüksuste munitsipaalomandisse taotlemisel ei ole arvestatud kinnisomandi kitsenduste ja kaitsereziimiga, mis kehtivad Vaskjala veehoidla osas.

Vastavate korralduste koopiad saadame Teile täiendavalt.

Lugupidamisega

Orm Valtson
Maavanem

Vilve Aug 611 8666

HARJU MAAVANEMA

K O R R A L D U S

Tallinn 14. 10. 1999 nr. 4275

Korralduse tühistamine

Vabariigi Valitsuse seaduse ( RT I 1995, 94, 1628; 1996, 49, 953; 88, 1560; 1997, 29, 447; 40, 622; 52, 833; 73, 1200; 81, 1361, 1362; 87, 1468; 1998, 28, 356; 36/37, 552; 40, 614; 107, 1762; 111, 1833; 1999, 10, 155; 16, 271 ja 274; 27, 391; 29, 398 ja 401) paragrahvi 87 ja maareformi seaduse (RT 1991, 34, 426; RT I 1996, 41, 796; 1997, 13, 210; 37/38, 570; 81, 1363; 93, 1556; 1998, 12, 153; 103, 1698; 1999, 25, 366; 27, 390) paragrahvi 25 ja paragrahvi 28 alusel:

1. Tühistada Harju maavanema 19. 04. 1999 korraldus nr 1597 "Maa andmine munitsipaalomandisse" asukohaga Rae vald, Kautjala küla, Kautjala II maaüksus;

2. Käesolev korraldus teha teatavaks keskkonnaministrile ja Rae Vallavolikogule;

3. Harju Maavalitsuse maaosakonnal esitada avaldamiseks Riigi Teataja Lisas teade Harju maavanema 19. 04. 1999 korralduse nr 1597 tühistamise kohta.

Orm Valtson
Maavanem

HARJU MAAVALITSUS KANTSELEI

019262

HARJU MAAVANEMA

K O R R A L D U S

Tallinn 14. 10. 1999 nr. 4274

Korralduse tühistamine

Vabariigi Valitsuse seaduse ( RT I 1995, 94, 1628; 1996, 49, 953; 88, 1560; 1997, 29, 447; 40, 622; 52, 833; 73, 1200; 81, 1361, 1362; 87, 1468; 1998, 28, 356; 36/37, 552; 40, 614; 107, 1762; 111, 1833; 1999, 10, 155; 16, 271 ja 274; 27, 391; 29, 398 ja 401) paragrahvi 87 ja maareformi seaduse (RT 1991, 34, 426; RT I 1996, 41, 796; 1997, 13, 210; 37/38, 570; 81, 1363; 93, 1556; 1998, 12, 153; 103, 1698; 1999, 25, 366; 27, 390) paragrahvi 25 ja paragrahvi 28 alusel:

1. Tühistada Harju maavanema 19. 04. 1999 korraldus nr 1598 "Maa andmine munitsipaalomandisse" asukohaga Rae vald, Patika ja Kautjala küla, Kautjala III maaüksus;

2. Käesolev korraldus teha teatavaks keskkonnaministrile ja Rae Vallavolikogule;

3. Harju Maavalitsuse maaosakonnal esitada avaldamiseks Riigi Teataja Lisas teade Harju maavanema 19. 04. 1999 korralduse nr 1598 tühistamise kohta.

Orm Valtson
Maavanem

HARJU MAAVALITSUS KANTSELEI

019266

SAARE MAAVALITSUS

Riigikontroll
Narva mnt 11 a
15013 TALLINN

Teie 15.07.2004 nr 2-7.1-TR/04/1032
Meie 03.08.2004 nr 1.6-5/932

**Kontrollaruande eelnõu "Riigimaa munitsipaliseerimine"**

Olles tutvunud Teie poolt esitatud kontrollaruande eelnõuga "Riigimaa munitsipaliseerimine", oleme eelpoolnimetatud dokumendis toodud järelduste ja ettepanekutega nõus.

Lugupidamisega

Madis Allik
Sotsiaal- ja tervishoiuosakonna juhataja
maavanema ülesannetes

Kaja Rosenfeld 45 20546

RIIGIKONTROLL
Kuupäev 04. 08. 04 Reg.nr 2-7.1-TR/04/1032-2

005708

Lossi 1
93816 Kuressaare

Tel 45 20506
Fax 4520503

# Kuressaare Linnavalitsus

Lp. Hr. Maidu Lääne
Riigikontroll
Narva mnt. 11a
15013 Tallinn

Teie: 15.07.2004 nr 2-7.1-TR/04/1031

Meie: 05 august 2004 nr 12-1/995

Täpsustused, selgitused ja seisukohad
kontrolliaruande eelnõu "Riigimaa munitsipaliseerimine" kohta

Käesolevaga kommenteerime neid kontrolliaruande väiteid ja järeldusi, millega ei saa nõustuda või mis on puudulikud. Lisaks sellele toetame mitmeid kontrolliaruande seisukohti.
Lk.13 "Maaameti hinnangul võib käsitleda valeandmete esitamisena maa taotlemist hoone juurde, mida kavandatakse maa saamisel kinnistuna võõrandada".
Kuressaare linn ei ole kunagi taotlenud maa munitsipaliseerimist selle võõrandamise eesmärgil. Linna põhiülesanne on lahendada kohaliku elu probleeme lähtuvalt linnaelanike õigustatud vajadustest ja huvidest arvestades linna arengu iseärasusi(KOKS §2 lõige 1). Linn on taotlenud maad selleks, et lahendada kohaliku elu probleeme, arendada linnaruumi ning majandust.
Selleks on vaja soodustada uute töökohtade loomist puhke- ja turismimajanduses, toitlustuses ja kaubanduses, kuna kohalikud ressursid tootmiseks on väga piiratud. Hoonestusõigused ja võõrandamised, mis andsid inimestele uusi töökohti (arv)

| | | |
|---|---|---|
| Pargi 16 | SPA Hotell Meri | Töötajate arv 101 |
| Pargi 12 | SPA Hotell Rüütli | Töötajate arv 119 |
| Raekoja 8 | Kino - klubi | Töötajate arv 15 |
| Tallinna 8 | Ferrumi kaubamaja | Töötajate arv 30 |

Samuti on vaja arendada elamumajandust, rahuldada nii sundüürnike kui teiste linnaelanike vajadusi üürikorterite, sotsiaalkorterite ja müügikorterite järele. Operatiivselt tuleb reageerida huvidele, mis soodustavad linnaruumi hoonestamist, amortiseerunud ehitiste korrastamist, heakorrastamist ja kauni välisilme loomist. Kuressaare tingimustes tuleb ette selliseid arenguid, mida 2 – 3 aastat varem ei osatud ette näha ja neid peab linn soodustama.
Kahjuks on tänaseni reguleerimata linnas asuvate hoonestamata riigimaade hooldamine-niitmine, võsalõikamine ja koristamine ning nende riigimaadega külgnevate koormisalade hooldamine – kõnniteede koristamine, lumesahkamine ja libedustõrje.

Mõned faktivead ja selgitused:
Lk.5 Ametiisikud. "Kuressaare linnapea oli Urmas Treiel" ei ole õige. Linnapea oli ja on Jaanus Tamkivi.
Lk.13 lõik 10 väidab, et "..linnal puudus piisav põhjendus Tolli tn.2 abihoone juurde maa taotlemiseks"

Nº 003792

Tallinna 10
93813 KURESSAARE
Reg. 75023266

Tel: 453 3680
Faks: 453 3590
e-post:linn@kuressaare.ee
www.kuressaare.ee

Arvelduskonto:
10602007390004
UHISPANK

RIIGIKONTROLL
Kuupäev 06.08.04 Number 2-7.1-TR/04/1031-2

Aadressil Tolli tn 2 asus linnale kuulv hoonetekompleks: raamatukogu ja abihoone-kuur. Raamatukogu oli ahiküttel. Tolli tn 2 krunt piirnes riigi omandis olevate hoonete kruntidega. Pargi tn 2 asuva väikelastekodu piirid olid määratud ja suurus kinnitatud 16.12.1997.a. linnavalitsuse korraldusega nr 933. Tolli tn 4 maksuameti hoonetekompleksi krundi piirid olid määratud ja suurus kinnitatud 21.12.1999a.korraldusega nr 1017. Linn taotles maad munitsipaalomandisse ka lammutatva abihoone alla sellepärast, et abihoone kuuluski majavalduse koosseisu, sellest loobumine ei olnud vajalik ja seda keegi ei taotlenud.

Lk.15 neljas lõik Pargi tn.10 maa sihtotstarbest.
Pargi tn 10 3403 m² maast on transpordimaa 30% . 30% krundist on tasuta üldkasutatav parkla, tegelikult on parkla all ca 70% maast ja parklana kasutatakse ka kõrvaloleva Pargi tn 12 krundi maad, sest osa pargi tn 12 hoonest planeeriti Pargi tn 10 krundile linnaruumi parema planeerimise eesmärgil. Seega parkimiskohtade arv ei ole vähenenud.

Lk.25 alt neljanda lõigu esimene osa väidab, et "Kuressaare linna arengukavas ei olnud sadama väljaehitamine selgelt seotud linna arenguga". See ei ole õige. Arengukava 2001 – 2005 perioodiks oli sadam juba valmis ja arengukava lk 5. asuvas tabelis "Tabel 1. PROJEKTIDE KOOND FONDIDEST RAHADE TAOTLEMISEKS" räägitakse juba arendamise teisest etapist "Kuressaare Jahisadama faarvaatri süvendamine II etapp (tiibur- ja katamaraan tüüpi ja suuremate purjelaevadele vastuvõtt)"
Sadama rajamise otsene vajadus oli sees Kuressaare linna arengukavas 1998 – 2000 lk. 16 Peatükis 11 koheste lahenduste kolmandas punktis "3) Välja ehitada jahisadam ja ujumisrand."

Lk 25. alt neljanda lõigu teine osa väidab, et "elamute jätmist munitsipaalomandisse arengukavas ei käsitleta". Leiame, et aktis toodud väide ei ole õige. Arengukava 13 peatükk Linnavara ja elamumajandus ei jäta mingit kahtlust linna munitsipaalelamufondi sh. ka sotsiaalkorterite arvu suurendamise vajaduses:

3. Sotsiaalabi vajavate isikute, tagastatud eluruumide üürnike elamuprobleemide lahendamiseks munitsipaalelamufondi loomine riigieelarve ja linnaeelarve vahenditest:
3.1. Planeerida vahendeid linnaeelarves sotsiaalkorterite soetamiseks
3.2. Taotleda riigieelarvest vahendeid korterelamu soetamiseks ja väljaehitamiseks
3.3. Soetada sundüürnike olukorra parandamiseks 2003. aastal vähemalt 10 munitsipaalkorterit. (23.01.03)

Lk 25 alt kolmas lõik väidab, et "linnaelanikud ei pea golfiväljaku rajamist prioriteetseks." Leiame, et väide on otsitud. Küsimus oli esitatud spordiobjektide rajamise kohta, mitte kui turismiobjekti kohta. Samuti võib väita, et hotellide rajamine ei ole prioriteetne. Küsimus ei ole spordiobjekti rajamises vaid linna atraktiivsuse ja arenemisvõime suurenemises.
Nii nagu Jahisadama rajamine on viimase viie aasta jooksul olnud sanatooriumite rajamise ja uute töökohtade loomise mootoriks nii saab olema golfiväljak turismi ja linnaruumi arengu mootoriks. Seda arvestades on Kuressaare Linnavolikogu alates aastast 2001 pea üksmeelselt toetanud golfiväljaku rajamist selle arengu eri faasides(viimased otsused nr. 54 25.09.03, nr. 57 22.08.02). Samuti on golfiväljaku rajamine sees volikogu määrusega nr.18 24.05.01 kinnitatud Kuressaare linna

üldplaneeringu 2010 alapeatükis 4.6.3. "Spordi ja kehakultuuri planeerimisettepanekud" on fikseeritud planeerida maa-alad järgmiste perspektiivsete spordiobjektide rajamiseks " ... golfiväljak ..."

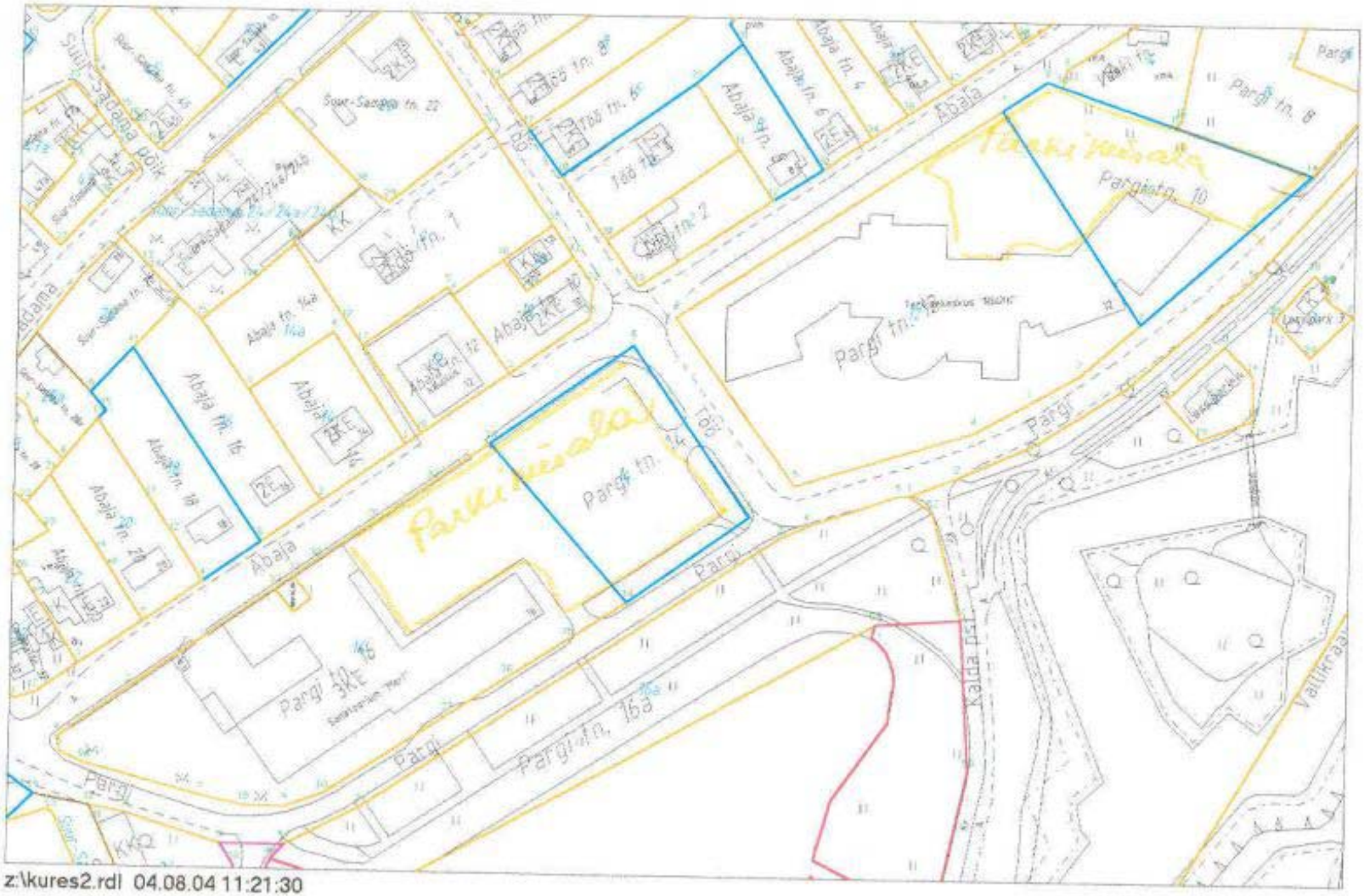
Lk.28 esitatud järelduste viimane lause "Munitsipaalomandisse antud maa ulatuslik võõrandamine näitas, et seda maad ei vajanud omavalitsus talle pandud ülesannete täitmiseks."
Sellega ei saa nõustuda. Maa võõrandamine Kuressaare linnas on toimunud vaid linna arengut arvestades. Iga võõrandamise taga on konkreetne arendusobjekt ja konkreetsed loodud töökohad. Omavalitsusüksuse arendamine ja töökohtade loomine on omavalitsuse ülesanne. Seda kinnitavad alljärgnevad väljavõtted programmdokumendist "Eesti riiklik arengukava 2004 – 2006".
Programmdokumendi lk.12 "Kohalik ja regionaalne areng. Põhiteenuste tagamise kõrvalt jääb omavalitsustelt vähe vahendeid kohalikuks arendustegevuseks. ... Kohaliku arengu kiirendamiseks ja ühtlustamiseks on vaja suurendada kohaliku omavalitsuse investeerimisvõimalusi, et kõrvaldada takistavaid infrastruktuurseid kitsaskohti. Samal ajal tuleb stimuleerida piirkondlikku spetsialiseerumist ja olemasolevate kohalike eelduste maksimaalset ärakasutamist majandusarengus."
Programmdokumendi lk.161 "1.5. Kohalik ja regionaalne areng, 1.5.1. Kohalik elukeskkond. Inimeste vahetu sotsiaalse ja füüsilise elukeskkonna, aga ka ettevõtluskeskkonna ja selleks vajalike mitmete tehniliste infrastruktuuride tagamine on kohaliku omavalitsuse ülesanne. Lokaalsed elu ja ettevõtlustingimused sõltuvad eelkõige omavalitsuste investeerimistegevusest."

Kontrolliaruande peamistest järeldustest toetame linna arengu seisukohalt järgmisi:

1) lk.3 neljas lõik " suurendada omavalitsuste õigust maad munitsipaliseerida ja käsutada",
2) lk.27 viimane lõik "omavalitsuste soov oma haldusterritooriumi korrastada on sageli põhjendatud, sest see aitab luua uusi töökohti ja arendada infrastruktuuri. Projektides saab kasutada laenu- ja EL toukefondide raha, kui taotleja suhe maaomandisse on selge. Suhted saavad sageli selgeks vaid munitsipaliseerimise kaudu."

Lugupidamisega

Jaanus Tamkivi
Linnapea




z:\kures2.rdl 04.08.04 11:21:30

RAE VALLAVALITSUS

Hr. Jüri Kõrge
Peakontrolör
Riigikontroll
Narva mnt 11a
15013 Tallinn

Teie: 15.07.2004 nr 2-7-1-TR/04/1036

Meie: 09.08.2004 nr 11-4/2374

**Kontrolliaruande eelnõust "Riigimaa munitsipaliseerimine**

Käesolevaga teatab Rae Vallavalitsus, et ei nõustu kontrollaruande eelnõus "Riigimaa munitsipaliseerimine" lk 21 toodud väitega, nagu ei oleks Rae valla poolt omandatud munitsipaalmaa vajalik Rae valla kui kohaliku omavalitsusüksuse ülesannete täitmiseks. Oleme seisukohal, et Rae valla poolt omandatud munitsipaalmaa on vallale vägagi vajalik ning nende maade omandamisega Rae valla poolt on kõik nende maadega seotud avaldused, taotlused jne saabunud Rae valda, mis vastasel juhul oleks esitatud vastavatele riigi ametkondadele ning mis oleks suurendanud vastavate ametkondade töökoormust.

Eelnõu lk 25 toodud ettepanekuga Rae Vallavalitsus nõustub ning avaldab siinkohal soovi tekkinud probleem võimalikult kiiresti lahendada.

Eelnõu lk 27 on viidatud Ristiku ja Võsa tänavas paiknevate kruntide võõrandamisele Rae Vallavalitsuse poolt. Siinjuures viidatakse volikogu loale võõrandada kinnistust nr 3145 vaid Ristiku tänava krundid. Täpsustame siinkohal, et oma otsusega nr 111 24. märtsist 1998 otsustas Rae Vallavolikogu võõrandada Jüri alevikus Ristiku tänaval oleva munitsipaalmaa. Oma otsusega nr 209 26. märtsist 1999 otsustas Rae Vallavolikogu muuta otsust nr 111 ning lubas kinnistu nr 3145 võõrandada eraldi kruntidena (algselt ühe tervikuna). Kinnistu (mis asub Jüri aleviku ning Aaviku küla piiril) jagati kruntideks ning jagamise tulemusena said mõned krundid aadressid Võsa tn järgi. Kuivõrd tegemist oli ikkagi sama kinnistu piirides asuvate kruntidega, on Rae Vallavalitsus seisukohal, et ei ole rikutud vallavolikogu otsust nr 111.

Vabandame Teie kirjas sätestatud vastamistähtaja mittejärgimise pärast.

Lugupidamisega

Ago Soasepp
Vallavanem

RIIGIKONTROLL
Teatatud 11.08.04 2-7.1-TR/04/1036-2

Erki Noorak
6056 757

Aruküla tee 9
Jüri alevik
75301 HARJUMAA
Reg.nr 75026106

Tel 605 6750
Faks 605 6770
E-post: info@rae.ee

A/a 1120122757
Hansapank
kood 767

# KAARMA VALLAVALITSUS

Hr.Jüri Kõrge
Riigikontroll
Narva mnt.11a
15013 Tallinn

Teie 15.07.2004 nr.2-7.1-TR/041034
Meie 03.08.2004 nr. 432/5-15

Käesolevaga teatame Teile,et oleme nõus 15.07.2004 meile esitatud kontrollaruande eelnõus "Riigimaa munitsipaliseerimine" toodud järelduste ja ettepanekutega.

Maidu Ots
Abivallavanem

Peeter Tammai
45 20462

RIIGIKONTROLL
Kuupäev 09.08.04 Reg.nr 2-7.1-TR/04/1034-2

Marientali 27
93815
Kuressaare

tel. 45 20 450
fax 45 20 451
e-mail kaarma@saaremaa.ee