

Ülevaade valdade ja linnade maast

*Kuidas omavalitsuste maaomand on kujunenud ja
arenenud?*

Ülevaade valdade ja linnade maast

Kuidas omavalitsuste maaomand on kujunenud ja arenenud?

Mida me analüüsisime?

Riigikontroll analüüsis valdade ja linnade maaomandit, selle kujunemist ning kasutamist.

Enamiku oma maast on vallad ja linnad saanud riigilt tasuta maareformi käigus reformimata maana. Lisaks on omavalitsused maad saanud ostmise, pärimise või kinkimise teel ning riigilt, kui ta on neile oma maad võõrandanud.

Riigikontroll kujundas kinnistusraamatu baasil ülevaate munitsipaalmaaga toimunud tehingutest ning Maa-ameti kogutud andmetele tuginedes maareformi seaduse alusel munitsipaalomandisse antud maa hulga ja otstarbest. Kuna kinnistusraamatu andmed ei ole alati seostatavad Maa-ameti andmetega, ei saa nendest andmebaasidest kõikehõlmavat infot kogu munitsipaalmaa kohta.

Kinnistusraamatu andmete põhjal valiti välja 16 omavalitsust, kus vaadeldi täpsemalt munitsipaalmaa saamise ja võõrandamise aluseid ning motive.

Riigikontroll ei seadnud andmeid analüüsides eesmärgiks anda hinnangut otsustele, mis löid munitsipaalmaa tekkimisele aluse. Ülevaade piirdub tähelepanekute kirjeldamisega, kuidas ligi paar aastakümnet arengut on omavalitsuste maid kujundanud ja milliseid järeldusi andnud.

Miks on see maksumaksjatele oluline?

Kuna maksumaksja peab kohalikul omavalitsuselt saada suure osa teenuseid, vajavad omavalitsused nende osutamiseks maad (näiteks koolide ja lasteaedade maa, pargid ja haljasalad, spordiväljakute maa, teede-tänavate ja muude infrastruktuuride alune maa). See, milline maa peaks jääma avalikku kasutusse, tuleb ära määrata planeeringutega, mille koostamisel on oluline osa ka kohalikel elanikel. Omavalitsuse territooriumil asuva maa efektiivne kasutus on üheks eelduseks ka majanduse arengule üldisemalt.

Mida me analüüsi tulemusel leidsime ja järeldasime?

Ülevaade tõstab taas kord esile probleemi, et maareformi kiire lõpuleviimine on takerdunud. Kuigi korduvalt on arutatud, millest lõpuleviimist alustada, kas moodustada seni reformimata maast riigi maareserv ja müüa või anda sellest omavalitsustele maatükke kasutada, või anda vaba maa esmalt üle omavalitsustele, on jäänud siiani otsustamise taha. Kuna ülevaade keskendub munitsipaalmaade temaatikale laiemalt kui maareform, ei ole Riigikontroll reformi lõpuleviimise võimalikke variante kaalunud. Ka ei anna ülevaade vastust, kui palju peaksid omavalitsused maad omama ja kas seda on piisavalt. Omavalitsusjuhid on arvanud, et maad ei ole piisavalt, kuid seda ei ole võimalik kinnitada, sest omavalitsuste maavajadust ei ole välja selgitatud.

Riigi andmebaasid võimaldavad saada küll täieliku ülevaate eraõiguslike isikute maaomandist, kuid valdade ja linnade maadest täielikku ülevaadet saada pole võimalik. Kohalikud omavalitsused ei pea oma maid

kinnistusraamatusse kandma ja neil tekib maa omandiõigus juba maa katastrisse kandmisel. Katastrisse kantud munitsipaalmaade ja nende omandamise aluste kohta peab mitteametlikku ülevaadet vaid Maa-amet, kes koondab andmeid, mida arvab oma tegevuses vaja minevat.

Samas, kuni omavalitsustel on maa saamiseks erinevad võimalused, s.o tasuta või tasu eest ning põhjenduste alusel, mis otsustamisel sisaldavad subjektiivset momenti ja võivad seetõttu jääda läbipaistmatuks, on olemas viljakas pinnas riigi ja kohalike omavalitsuste vahel usaldamatuse tekkimiseks.

Olulisemad Riigikontrolli tähelepanekud ja järeldused:

- Maareformi seaduse alusel munitsipaalomandisse antud maa hulk on Maa-ameti andmete põhjal kokku ca 29 100 hektarit, mis moodustab vähem kui 1% reformitud maast. 40% omavalitsustele on munitsipaalomandisse antud maad vähem kui 50 hektarit.
- Objektiivse ülevaate saamiseks valdade ja linnade maast tuleks maade kinnistusraamatusse kandmine muuta omavalitsustele kohustuslikuks ning riigilõivud viia tasemele, mis võimaldaks munitsipaalmaa arvestuse korrastada mõistlike kulutustega, s.t et esmakinnistamise eest võetav riigilõiv arvutataks üksnes maa maksustamishinnast, mitte aga kinnistu turuhinnast lähtudes.
- Maade tasuta andmisel on omavalitsused olnud erinevas olukorras. Mõned vallad ja linnad on saanud sadu hektareid kas enne 1940. aastat omavalitsustele kuulunud mõisamaid või nõukogudeaegseid sõjaväemaid ning kasutanud neid arenduseks ja tulu teenimiseks; teistel on tulnud maad hankida muul viisil.
- Riik ja kohalikud omavalitsused ei ole maavajaduse väljaselgitamisel käitunud kui partnerid. Maa-amet ei ole täitnud talle Vabariigi Valitsuse pandud ülesannet selgitada välja omavalitsuste maavajadus. Omavalitsused ei ole tihti rahul olnud sellega, et riik on valdadelt ja linnadelt maaüksuste kohta saadud infot kasutanud oma tulubaasi täiendamise eesmärgil. Riigikontrolli arvates on riigi ja omavalitsuste vastuseisu peamiseks põhjuseks info nappus ja koostöö puudumine. Omavalitsuste kaasamine riigimaade müüki ja seni avalikkusele kättesaamatute riigi maareservi moodustamise põhimõtete kättesaadavaks tegemine aitaks kaasa nende maade hilisemale planeeringujärgsele ja jätkusuutlikumale kasutamisele.
- Juhul kui maa andmine omavalitsusele on Vabariigi Valitsuse otsustada, on keskkonnaminister taotluse menetlemisel hinnanud seda, kas valdkond, milleks maad taotletakse, on kohaliku omavalitsuse pädevuses. Kuna omavalitsuslike ülesannete piiritlemine on pooleli ning seda juhib Siseministeerium (regionaalminister), siis tuleks Vabariigi Valitsusele otsustamiseks antavad maa munitsipaliseerimise taotlused edaspidi ette valmistada regionaalministril. Seda toetab asjaolu, et regionaalministri haldusalasse kuulub ka planeerimisvaldkond – taotluste läbivaatamisel tuleb tihti hinnata ka taotletava maatüki soovitava kasutuseesmärgi kooskõla eri planeeringutega. Samuti on regionaalministri haldusalas maavalitsused, kus vaadatakse läbi neid

maa munitsipaalomandisse andmise taotlusi, mida ei otsusta Vabariigi Valitsus.

- Maareformi seadust muutes oli Riigikogu väljendanud soovi, et omavalitsused peaksid nende omandisse tasuta antud maad kasutama sihtotstarbeliselt, ja seadnud seetõttu munitsipaalmaa käsutamisele piirangud. Need piirangud aga ei rakendunud sageli, sest enamik maid, mille analüüsitud omavalitsused olid hiljem võõrandanud, oli nende omandisse antud mitte kasutusotstarvet silmas pidades, vaid suurte tervikaladena, kuna need kuulusid omavalitsustele ka enne 1940. aastat.
- Riigikontroll ei tuvastanud nendes omavalitsustes, kelle tehinguid ülevaate raames täpsemalt vaatas, et munitsipaalomandisse antud maaga oleks viimase viie aasta jooksul tehtud läbipaistmatuid tehinguid. Kummalisi skeeme munitsipaalmaade võõrandamisel on kasutatud peamiselt varem ja üksikutes omavalitsustes, näiteks Viimsi vallas, kellele Vabariigi Valitsus andis kõikidest teistest varem, juba aastatel 1993–1996, sadu hektareid sotsiaal- ja kümneid hektareid elamumaad, mis praeguseks on valdavalt võõrandatud. Valla esindajate sõnul pole seetõttu vallas nüüd maad, kuhu sotsiaalobjekte (näiteks lasteaedu) ehitada, sest kõik on maha müüdnud.
- Kui vald või linn võõrandab tasuta munitsipaalomandisse saadud hoonestamata maa, siis peab ta saadud tulust kandma 65% riigile. Paraku ei pea riigis mitte keegi arvestust, kui palju omavalitsused selliseid maaüksuseid on võõrandanud ja kas nad osa tulu riigile andmise kohustust täidavad. Arvestuse pidamine pole tehtud ka kellegi kohustuseks.

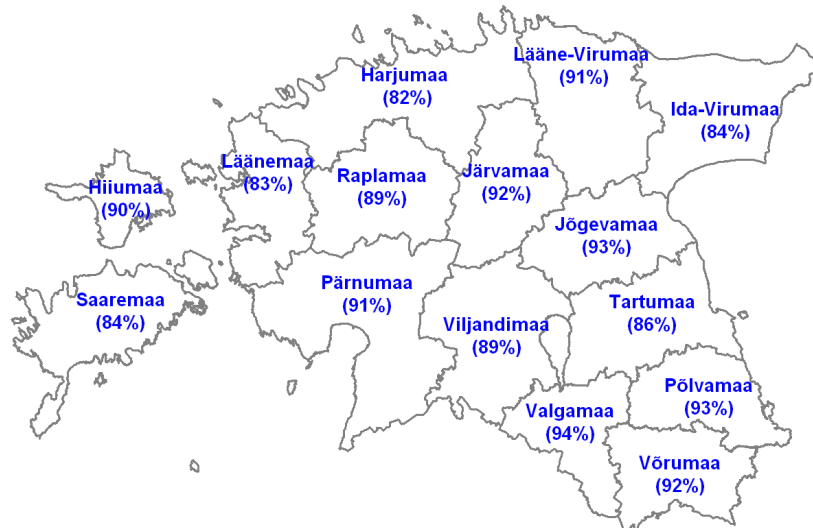
Sisukord

Ülevaate ajend	5
Munitsipaalmaa tekkimine ja arvestus	6
Munitsipaalmaade arvestus	6
Maa munitsipaalomandisse saamine ja võõrandamine	7
Maareformi seaduse alusel munitsipaalomandisse antud maa	7
Riigivaraseaduse alusel munitsipaalomandisse saadud maa	9
Munitsipaalmaa omandamine muul viisil	10
Munitsipaalmaa võõrandamis- ja hoonestusõigusega koormamise tehingud	11
Kohalike omavalitsuste maavajadus ja riigi maareserv	15
Riigi maareservi moodustamise põhimõtted pole omavalitsustele arusaadavad	15
Omavalitsused soovivad maad juurde	16
Riik pole välja selgitanud omavalitsuste tegelikku maavajadust	17
Keskkonnaminister ja Maa-amet mõjutavad maaotsuste kaudu kohalikku elu	18
Omavalitsustel on oma ülesannetest teine arusaam kui maa munitsipaliseerimise otsustajatel	18
Ülevaate iseloomustus	22
Riigikontrolli varasemaid auditeid maareformi valdkonnas	23
Lisa. Ülevaate koostamise käigus tehtud intervjuud	24

Ülevaate ajend

1. Maareform algas 1991. aastal eesmärgiga kujundada riiklikul maaomandil rajanevad suhted ümber peamiselt eraomandil põhinevateks. Praeguseks on maareform kestnud 19 aastat ja 2010. aasta alguseks oli reformimata veel ca 15% Eesti pindalast (vt joonis 1).

Joonis 1. Maareformi läbinud maa osakaal 30.04.2010. aasta seisuga



Allikas: Maa-Amet

2. Vabariigi Valitsus seadis 2007.–2011. aasta tegevusprogrammis eesmärgiks võõrandada seni reformimata ja riigile mittevajalik maa ühtsetel ja läbipaistvatel alustel. Sellega seoses pidas Riigikontroll 2008. aastal korraldatud auditis maareformi lõpetamise võtmeküsimuseks riigi ja omavalitsuste ülesannete täitmiseks vajaliku maa väljaselgitamist. Eesmärgi täitmise eelduseks peeti riigile mittevajaliku maa võõrandamise ühtsete põhimõtete määramist, mis arvestaksid omavalitsuste vajadustega ning soodustaksid planeeringutes kavandatud maakasutust.

3. Omavalitsustele vajaliku maa väljaselgitamisest oluliselt aktiivsem on riik olnud maa riigi omandisse jätmisel reservmaana ja selle müümisel enampakkumise teel. Riigi ja Keskkonnaministeeriumi majandusaasta aruannete järgi vormistati maareservina näiteks 2009. aastal riigi omandisse 11 875 ha, mis ületas planeeritud kolm korda. 2475 kinnisasja kogupindalaga 24 020 ha pandi enampakkumisele, neist õnnestus müüa 64%. Riik teenis 2009. aastal maamüügist kokku ca 308 miljonit krooni.

4. Et juhtida tähelepanu vajadusele selgitada koos maa riigi omandisse jätmisega välja ka omavalitsuste maavajadus, on käesoleva aruande eesmärgiks anda ülevaade omavalitsusele kuuluvast maast ehk munitsipaalmaast. Ülevaates on analüüsitud munitsipaalmaaga seotud probleeme ning toodud välja eri osapoolte põhjendusi kohaliku omavalitsuse maavajaduse kohta. Ülevaade ei hõlma kinnisasjadest üksnes korteriomandeid.

5. Ülevaade võiks olla abiks Riigikogule, et kiirendada maareformi lõpuleviimisega seotud otsustusi, ning kohalikele omavalitsustele oma maavajaduse väljaselgitamisel ja maa üle arvestuse korrastamisel.

6. Ülevaate statistilised andmed hõlmavad kõiki Eesti valdu ja linnu. Põhjalikumaks analüüsiks valiti välja 16 omavalitsust, mille munitsipaalmaa kujunemist ja tehinguid selle maaga vaadeldi täpsemalt.

Munitsipaalmaa tekkimine ja arvestus

7. Valdade ja linnade maaomand võib tekkida järgmistel viisidel:

- maavanem või Vabariigi Valitsus annab reformimata maa munitsipaalomandisse maareformi seaduse alusel ning sel juhul on vald või linn selle maa esimene omanik;
- riigi omandis olev ja [kinnistusraamatusse](#) kantud maa võõrandatakse vallale või linnale riigivaraseaduse alusel tasuta või alla turuväärtuse;
- vald või linn soetab teiselt omanikult maatüki turuhinnaga nagu iga teine turuosaline;
- vald või linn on saanud maatüki vahetamise, kinkimise või pärimise teel, asjaõigusseaduse rakendamise seaduse alusel ostueesõigust kasutades (kuni 01.01.2002) või muinsuskaitseaduse alusel ostueesõigust teostades.

Kinnistusraamat – kinnistusraamatut peavad maa- ja linnakohtude kinnistusosakonnad kinnisasjade ja nendega seotud asjaõiguste kohta. Kinnistusraamatusse kantakse kõik kinnisasjad, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

Allikad: asjaõigusseadus, § 51 lg 1;
kinnistusraamatusseadus, § 8 lg 1

Munitsipaalmaade arvestus

8. Valdade ja linnade finantsaruannete järgi oli 2009. aasta lõpus omavalitsuste bilansis maad kokku 4,24 miljardi krooni väärtuses, kuid need aruanded ei anna infot omavalitsuste omandis oleva maa hulga ja omaduste kohta.

9. Maa omandiõiguse kohta annab Eestis infot kinnistusraamat, kuhu kantakse kõik kinnisasjad, kui seaduses pole sätestatud teisiti. Riigile ja omavalitsustele pole aga oma maa kinnistusraamatusse kandmine (kinnistamine) kohustuslik. Maareformi seaduse alusel ei lähe munitsipaalomandisse saadud maa omandiõigus üle mitte kinnistusraamatusse kande tegemisel, vaid juba registreerimisel [maakatastris](#). Maakataster sisaldab aga infot üksnes maatüki parameetrite, mitte omandi kohta, mistõttu pole kinnistusraamatu ja maakatastri põhjal võimalik välja selgitada, kui palju maad omavalitsustel on.

Maakataster – Maa-ameti peetav andmekogu, mis koosneb maaregistrist koos katastrikaartidega ja katastriarhiivist. Maaregister on katastriüksuste kohta registreeritavate ja peetavate andmete kogu.

Allikas: maakatastriseadus, § 2

10. Valdav osa omavalitsustest, keda ülevaate raames põhjalikumalt analüüsiti, oli lasknud kinnistada vaid need maareformi seaduse alusel enda omandisse saadud maaüksused, millega sooviti teha mingeid edasisi tehinguid. Kuigi omavalitsused pidasid mõistlikuks kogu munitsipaalmaa kinnistamist, sõltumata maa munitsipaalomandisse saamise alustest, takistas neid seda tegemast ebamõistlikult suur riigilõiv, mida tuleb selle toimingu eest tasuda.

Kas teadsite, et

näiteks Jõelähtme vald pidi Loo Keskkooli aluse maa kinnistusraamatusse kandmisel tasuma riigilõivu 170 000 krooni.

11. Vallad ja linnad tunneksid oma maade kinnistusraamatusse kandmise vastu suuremat huvi, kui neilt esmakinnistamise eest võetav riigilõiv arvutatakse üksnes maa maksustamishinnast, mitte aga kinnistu turuhinnast lähtudes. See eeldab, et hoonestatud kinnistu riigilõivu arvutamine ei oleks seotud kinnistul asuva hoone bilansilise väärtusega. Praegusel viisil arvutatavad riigilõivud on ebamõistlikult suured näiteks uute või renoveeritud koolimajade puhul.

12. Riigikontroll leiab, et sarnaselt eraomandis olevate maadega peab ka valdade ja linnade omanduses olevast maast saada ülevaate kinnistusraamatust. See oleks ühelt poolt kooskõlas maareformi lõppeesmärkidega ja kinnistusraamatu pidamise põhimõtetega ning teisalt annaks nii avalikkusele kui ka riigile kohalike omavalitsuse vara kohta objektiivset infot. Riigilt eeldaks see riigilõivude viimist tasemele, mis võimaldaks munitsipaalmaa arvestuse korrastada mõistlike kulutustega.

Maa munitsipaalomandisse saamine ja võõrandamine

Maareformi seaduse alusel munitsipaalomandisse antud maa

13. Maareformi seaduse alusel munitsipaalomandisse antud maaüksuste üle peab mitteametlikku ja avalikustamata arvestust Maa-amet, kes koondab üksnes neid andmeid, mida arwab oma tegevuses vaja minevat. Maa-ameti andmete järgi oli 2010. aasta aprilli lõpuks maareformi seaduse alusel antud munitsipaalomandisse 14 869 maaüksust (sh üksused, kus vald või linn on kaasomanik) kogupindalaga ca 29 100 ha. (Vt ka joonis 2.)

Kas teadsite, et

munitsipaalomandisse võib anda maavanema otsusel järgmisi maid:

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

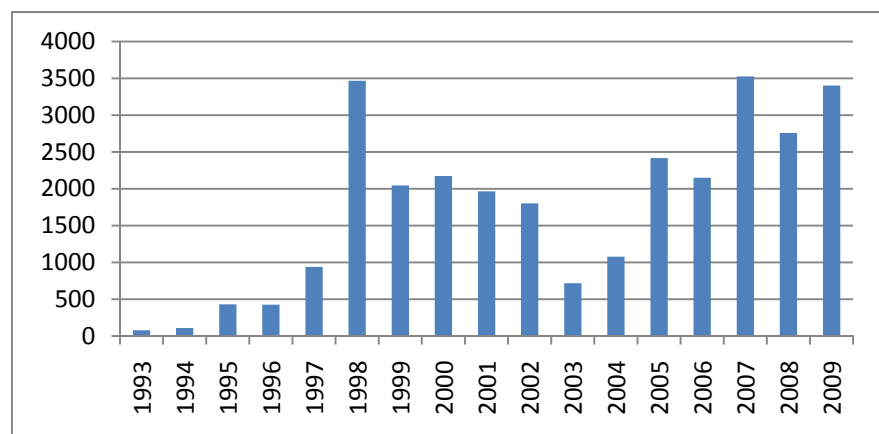
ning **Vabariigi Valitsuse otsusel** järgmist maad:

- kohaliku omavalitsuse ülesannete täitmiseks ja arenguks vajalik maa.

Allikas: maareformi seadus, § 28

14. Valla või linna volikogu peab esitama maa munitsipaalomandisse andmise taotluse sõltuvalt maatüki taotlemise põhjustest kas keskkonnaministrile või maa asukohajärgsele maavanemale. Vabariigi Valitsuse kehtestatud korra kohaselt peab taotlus sisaldama maa munitsipaalomandisse andmise põhjendatust kinnitavaid andmeid. Omavalitsus paneb kokku maa munitsipaliseerimise toimiku, mis sisaldab lisaks taotlusele ja selle põhjendatust tõendatavatele dokumentidele ka maa asendiplaani. Maa munitsipaalomandisse andmine või taotluse rahuldamata jätmine vormistatakse maavanema või Vabariigi Valitsuse korraldusega. Maa antakse munitsipaalomandisse tasuta. Üleantava maa suuruse suhtes seadusandja piiranguid kehtestanud ei ole.

Joonis 2. Munitsipaalomandisse antud maa (ha) aastate kaupa



15. Pindalalt kõige rohkem maad on munitsipaalomandisse antud Tallinna linnas (3722 ha). Järgnevad Tartu linn (1315 ha), Rae vald (1084 ha), Tõstamaa vald (1043 ha, sellest põhiosa moodustab Tõhela ja Ermistu järve alune maa), Pärnu linn (1016 ha), Türi vald (739 ha, lõviosa endise Oisu valla põllumajandusmaad, loe lähemalt punktist 22), Kuressaare linn (736 ha), Jõelähtme vald (673 ha), Valga linn (636 ha) ja Paldiski linn (556 ha). 40% omavalitsusest on maareformi seaduse alusel saanud munitsipaalomandisse maad vähem kui 50 hektarit.



Eesti suurim munitsipaalomandisse antud maatükk on Ülemiste järv ja selle alune maa.

Foto: Wikipedia

16. Enim maaüksusi on munitsipaliseerinud Tallinna, Tartu ja Pärnu linn. Väiksematest omavalitsustest paistavad munitsipaalmaa-üksuste suure arvu poolest silma Ridala (242 maaüksust), Saarde (222), Raasiku (218) ja Leisi vald (194). Arvestades transpordimaa osakaalu nende maaüksuste hulgas, võib järeldada, et need omavalitsused on teistest aktiivsemalt munitsipaliseerinud teid ja tänavaid. Ainsana pole ühtki maaüksust munitsipaliseerinud Tootsi vald Pärnumaal, kuigi vallavolikogu on praeguseks võtnud vastu otsused viie valla omandis oleva hoone juurde maa munitsipaalomandisse taotlemise kohta.

Tabel 1. Maareformi seaduse alusel munitsipaliseeritud maaüksused suuremates linnades

Linn	Munitsipaalomandisse antud maaüksuste arv	Munitsipaalomandisse antud maa pindala (ha)
Tallinna linn	1855	3722
Tartu linn	1339	1315
Pärnu linn	675	1016
Narva linn	347	410
Kohtla-Järve linn	87	209
Viljandi linn	183	542
Rakvere linn	94	327

Allikas: Riigikontrolli analüüs

Maavanema poolt maareformi seaduse alusel munitsipaalomandisse antud maa

Kas teadsite, et

- Pärnu maavanem munitsipaliseeris hoonete ja rajatiste aluse ning neid teenindava maana Audru ringraja juurde 150 ha sotsiaalmaad ning Pärnus (Riia mnt 78a) ehituskrundi juurde 4,7 ha sihtotstarbeta maad, mille Pärnu linn jagas hiljem tootmis-, transpordi- ja ärimaaks;
- Harju maavanem munitsipaliseeris Maardu linnale kuuluva garaaži vundamendi juurde ca 1,6 ha teenindusmaad. Maardu linna selgitusel polnud see maa mõeldud juba algselt mitte olematut garaaži teenindama, vaid pigem sobilikult arendusprojektina. Praeguseks on maatükk müüdud.

Samas ei saa väita, et teenindava maa määramisel ei lähtunud maakorralduslikest nõuetest, kuna moodustatava maaüksuse piir viidi olemasolevate kinnistute piirini.

Vabariigi Valitsuse poolt maareformi seaduse alusel munitsipaalomandisse antud maa

17. Valdava osa (81%) munitsipaalmaadest on valdadele ja linnadele andnud maareformi seaduse alusel maa asukohajärgne maavanem. Ühe olulise osa sellest moodustab valdade ja linnade omanduses olevaid hooned ja rajatisi teenindav maa ning teise olulise osa maa, mis kuulus omavalitsustele enne, kui see nõukogude võimu tulles natsionaliseeriti.

18. Valdade ja linnade omandis olevate hoonete ja rajatiste juurde teenindava maa munitsipaliseerimisel peab maavanem lähtuma maakorralduslikest nõuetest. Riigikontroll vaatas läbi erinevaid munitsipaliseerimisjuhtumeid ning leidis, et maavanemad olid tõlgendanud maakorralduslike nõuete olemust tihti loominguliselt ning tegutsenud erinevalt.

19. Enne 1940. aastat valdade ja linnade omandis olnud maa munitsipaliseerimine tekitas omavalitsuste maaomandi struktuuris erinevused. Sellise maa saamine sõltus asjaoludest, kas omavalitsuse territooriumil taolist maad varem oli ja kas tal õnnestus seda ka dokumentidega tõestada. Nii said näiteks mõned suuremate linnadega piirnevad omavalitsused munitsipaalomandisse endisi linna mõisamaid, mis kinnisvaraturu kõrgr perioodil perspektiivse elamu- või tootmismaana ära müüdi ja nii valla tulubaasi kasvatati, samas kui näiteks naaberomavalitsustel sellised võimalused puudusid.

20. Vabariigi Valitsuse pädevuses on eeskätt kohaliku omavalitsuse ülesannete täitmiseks ja arenguks vajaliku hoonestamata maa munitsipaalomandisse andmine, varem otsustas Vabariigi Valitsus ka hoonestamata sotsiaalmaa (peamiselt parkide ja haljasalade maa) munitsipaalomandisse andmise. Vabariigi Valitsus on aktiivsemalt maid munitsipaalomandisse andnud Tallinna linnale (145 maaüksust, 297 ha), Pärnu linnale (120 maaüksust, 279 ha), Tartu linnale (99 maaüksust, 306

ha), Türi (valdavalt endisele Oisu) vallale (19 maaüksust, 643 ha), Jõelähtme vallale (11 maaüksust, 315 ha), Viimsi vallale (44 maaüksust, 301 ha; vt p 21) ja Viljandi linnale (73 maaüksust, 211 ha).

21. Kõige esimesena, isegi enne kõigi vajalike õigusaktide väljatöötamist ja andmebaaside väljaarendamist, kasutas maade munitsipaalomandisse taotlemise võimalust Viimsi vald. 1993. aastal anti Vabariigi Valitsuse korraldustega Viimsi valla omandusse ca 329 ha Nõukogude Liidu sõjaväe halduses olnud maad. Märkimist väärib, et umbes kolmandik nendest maadest ei kajastu Maa-ameti andmebaasis munitsipaliseeritud maana. See lubab oletada, et Viimsi vald on need võõrandanud juba enne ametlikesse registritesse kandmist. Need endise sõjaväeosa maatükid, mis andmebaasides siiski kajastuvad, on Viimsi vald hiljem samuti suures osas võõrandanud (nt elamumaad Miiduranna külas või sotsiaalmaa Rohuneeme külas), kusjuures vallavalitsus ei suutnud Riigikontrollile esitada nende maamüükide kohta mitmeid olulisi dokumente.

22. Tavapärasest erinevat praktikat rakendas Vabariigi Valitsus ka näiteks endise Oisu valla (praeguseks ühinenud Türi valla koosseisu) puhul, andes 1998. aastal valla munitsipaalomandisse 632 ha põllumajandusmaad. Vald vajab maad selleks, et omandada OÜ-lt Estonia hulk valla valitsemiseks ja kohaliku elu korraldamiseks vajalikke hooned (5 hoonet, sh vallamaja) ning kokkuleppel müüjaga tasuda nende eest põllumajandusmaaga.

Riigivaraseaduse alusel munitsipaalomandisse saadud maa

23. Valdadel ja linnadel on võimalik riigilt maad munitsipaalomandisse saada ka riigivaraseaduse alusel. See eeldab, et tegemist on maaüksusega, mis on vormistatud riigi omandisse, kuid on vajalik omavalitsuse ülesannete täitmiseks.

Kas teadsite, et

Tallinna linn on riigivaraseaduse alusel saanud oma omandisse üle 20 maatüki, mille hulgas on kultuuriobjekte vanalinnas, sotsiaal- ja puhkeobjekte, Aegna saare puhkebaasi maa ning krundi piiride muutmiseks vajalikku maad.

24. Riigivaraseaduse alusel on valdadele ja linnadele võõrandatud kokku ligi 1200 ha maad. Üldjuhul on tegemist maa tasuta võõrandamisega. Maid on sel viisil saanud 113 omavalitsust, neist enim Jõgeva vald (439 ha, millest lõviosa moodustavad endise Kuremaa tehnikumi maad). Teised suuremad maasaajad on

- Helme vald (kokku 50 ha), kellele võõrandati Valgamaa Kutseõppekeskuse maid;
- Kohtla-Nõmme vald (44 ha), kellele võõrandati maa Kohtla Kaevanduspark-muuseumi tarbeks;
- Vinni vald (43 ha) seoses Inju lastekodu munitsipaliseerimisega.

25. Viimastel aastatel võimaldab riigivaraseadus võõrandada ka riigile kuuluvat hoonestamata elamumaad valdadele ja linnadele alla turuväärtuse. Sellisel juhul on kinnisasja müügihind 65% selle turuväärtusest ning see tuleb tasuda kahe aasta jooksul võõrandamislepingu sõlmimisest arvates. Maa-ameti kinnitusel selle sätte alusel seni omavalitsustele elamumaad võõrandatud ei ole, kuigi sellekohaseid ettepanekuid on Maa-amet välja pakkunud omavalitsustele, kes on taotlenud maad tasuta munitsipaalomandisse.

Munitsipaalmaa omandamine muul viisil

26. Maareformi seaduse ja riigivaraseaduse alusel omandatud maale lisaks on valdade ja linnade maaomand suurenenud ka tänu muudele tehingutele. Rohkem kui 1800 ha nüüdseks munitsipaalomandis olevast maast on vallad või linnad omandanud

- ostes või vahetades,
- kinkimise või pärimise teel,
- ostueesõigust kasutades.

27. Ülevaate valimis olnud omavalitsused olid turuhinnaga eraisikutelt ostnud maad üldjuhul kindlal eesmärgil, nn reservmaad soodsat turuseisu ära kasutades on ostetud vähe. Maad oli ostetud näiteks haljasalade ja teede-tänavate rajamiseks, ühiskondlike hoonete (nt kooli) paremaks teenindamiseks või kogukonna (külaseltsi) ühistegevuse tarbeks. Kuna turuhinnaga ostutehing on kõige kulukam munitsipaalmaa omandamise viis, olid vallad ja linnad omandatava maa eest rahas tasumise vältimiseks võimaluse korral tasunud selle eest mõne juba munitsipaalomandis oleva maaüksusega, s.t sõlminud vahetustehinguid.

28. Teiste omavalitsuste taustal paistis tegutsemisega vabaturul silma Paikuse vald, kes oli soodsat turuseisu ära kasutades valla eri piirkondades ostnud kokku arvestatava koguse maid. Oma raha eest loodud maareserv andis vallale võimaluse uute elurajoonide suunatud arendamiseks, s.o kruntide müügiks ajal, kui selle järele vajadus tekkis, ning seal, kus see üldplaneeringu järgi ette oli nähtud.



Paikuse vald ostis eraisikutelt 2000.–2001. aastal mitmeid maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistuid, millele on detailplaneeringute kaudu rajatud elamuarendused. Fotol Seenemetsa elamuarendus.

Foto: Paikuse vallavalitsus

29. Mõningatel juhtudel on valdadel ja linnadel tulnud turuhinnaga osta ka riigiasutuste valitsetavat maad. Näiteks oli Kuressaare linn sunnitud ostma lasteaia mänguväljaku rajamiseks varem Justiitsministeeriumile

Kas teadsite, et

Sauga vald soovis osta riigilt lasteaia ehituseks sobiva maaüksuse, kuid Riigimetsa Majandamise Keskus (RMK), kelle valitsemisel maa oli, keeldus sellest põhjendusega, et maaüksus on vajalik ühtse metsamassiivi säilitamiseks. Sauga vald pidi ostma vajaliku maatüki eraisikult kallima hinnaga ja vähem sobivasse kohta. RMK aga otsustas nimetatud maatükilt hiljem metsa maha võtta.

Valla/linna ostueesõigus annab neile võimaluse kohaliku elu seisukohalt olulise kinnisasja võõrandamisel astuda ostja asemele samadel tingimustel, nagu oli kokku lepitud ostja ja müüja vahel.

Allikas: võlaõiguseadus, § 244 lg 1

Kas teadsite, et

kui Harjumaa omavalitsuste territooriumil on munitsipaalomandisse antud maadest võõrandatud või hoonestusõigusega koormatud keskmiselt 47 kinnistut valla/linna kohta, siis Ida-Virumaa, Valgamaa ja Võrumaa omavalitsuste territooriumil keskmiselt vähem kui 4 kinnistut valla/linna kohta.

kuulunud hoone hoovi, mis oli Riigi Kinnisvara ASi omandusse üle antud ja mida riigi äriühing ei soostunud tasuta linnale üle andma.

30. Kinkimise teel on vallad ja linnad nende endi kinnitusele maad saanud munitsipaalomandisse vähe. Ülevaate valimis olnud 16 omavalitsusest tuvastati vaid kolmes maaüksusi, mis olid omandatud kinkimise teel.

31. Pärimise teel on vallad ja linnad omandanud maad enamasti õigusvastaselt võõrandatud maa tagastamise nõudeõigust pärides.¹ Ka sellisel viisil maa munitsipaalomandisse saamise viis ei olnud väga levinud, kuid esines ka erandeid: valimis olnud Valgjärve vald oli omandanud sel viisil koguni neli kinnistut. Kuressaare linn oli pärimise teel aga omandanud Leisi vallas endise Lauri talu ca 50 ha suuruse kinnistu, mille võõrandamisest teenis linn hiljem üle miljoni krooni.

32. Kuni 01.01.2002 oli valdadel ja linnadel võimalus maaomanikuks saada ka asjaõiguseaduse rakendamise seaduse alusel **ostueesõigust** kasutades. Muinsuskaitseaduse alusel on võimalik muinsuskaitsele piiranguga maad (kinnismälestisi) omandada ostueesõigust kasutades kuni praeguseni. Omavalitsused on mõlemaid võimalusi suhteliselt vähe kasutanud, näiteks Tallinna linn ainult neljal korral.

Munitsipaalmaa võõrandamis- ja hoonestusõigusega koormamise tehingud

33. Vald või linn valitseb oma vara volikogu kehtestatud korras. Kui vara soovitakse võõrandada, saab seda kordadest tulenevalt teha enamasti enampakkumiste teel või otsustuskorras. Lisaks võõrandamisele saab omavalitsus seada oma kinnisasjale hoonestusõiguse, mis annab teisele isikule õiguse omada omavalitsuse maal ehitist. KOKS näeb ette, et kohalik omavalitsus võib talle riigi poolt tasuta antud kinnisasja võõrandada ainult juhul, kui kinnisasi pole talle enam vajalik või on muutunud kõlbmatuks omavalitsuse ülesannete täitmiseks.

34. Kinnistuid, mille esimese omanikuna kanti kinnistusraamatusse vald või linn, on 08.04.2010. a seisuga enim võõrandatud või hoonestusõigusega koormatud Tallinna linnas (417 kinnistut), Viimsi vallas (260 kinnistut) ja Pärnu linnas (194 kinnistut). Järgnevad Kuressaare linn (129), Rae vald (108) ja Tartu linn (107). 75% omavalitsustest on võõrandanud või hoonestusõigusega koormanud vähem kui kümme munitsipaalomandisse antud kinnistut ning 25% ainult ühte või mitte ühtegi kinnistut. Arvestades pindala, on enim munitsipaalomandisse antud maid võõrandatud Türi (endises Oisu) vallas (632 ha, vt p 22).

35. Riigikontroll vaatles detailsemalt tehinguid 16 omavalitsuses kokku 1649 ha munitsipaalmaaga (vt tabel 2), millest üle kolmandiku moodustasid tehingud endise Oisu valla põllumajandusmaadega. Kuna tehinguid on punktis 22 kirjeldatud ja nende maade pindala suur osakaal läbivaadatud tehingute hulgas moonutab tegelikke trende, on endise Oisu valla põllumajandusmaad punktides 36–48 arvestusest välja jäetud.

¹ Pärimisseaduse kohaselt on seadusjärgsed pärijad pärandaja abikaasa ja seaduses nimetatud sugulased. Nende puudumise korral on seadusjärgne pärija pärandaja viimase elukoha järgne kohalik omavalitsus.

Tabel 2. Ülevaate käigus läbi vaadatud võõrandamis- ja hoonestusõiguse seadmise tehingud

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

Allikas: Riigikontrolli analüüs

36. Umbes pool maast, mida oli võõrandatud või hoonestusõigusega koormatud, oli munitsipaalomandisse antud enne 1940. aastat linna/valla omandis olnud maana. Selliseid maid oli munitsipaalomandisse võimalik saada suurte massiividena ning see võimaldas omavalitsustel kavandada nendele maadele elamu- ja tootmismaa arendusi juba eos eesmärgiga need maatükid võõrandada. Tihti oli selliste maatükkide sihtotstarbeks munitsipaalomandisse andmisel määratud sihtotstarbeta maa, millele hiljem uue sihtotstarbe määramine on kõige lihtsam, näiteks maa müügi korral saab üldjuhul anda talle ostja jaoks kõige sobivama sihtotstarbe.

37. Läbi vaadatud maatehingutest oli 50% võõrandamistehinguid, 30% juhtudel oli tegemist hoonestusõiguse seadmisega (kus maatükk võidi hiljem ka hoonestajale võõrandada), ülejäänud juhtudel valdavalt vahetustehinguga. Võõrandamistehingutest oli rohkem kui pool maast võõrandatud otsustuskorras, väiksem osa enampakkumise või eelläbirääkimistega pakkumise teel.

38. Võõrandamis- ja hoonestusõigusega koormamise tehingute põhjused olid väga mitmekesised ja seotud omavalitsuste arengu dünaamikaga. Kuigi esialgu on mõne maatüki munitsipaliseerimine tundunud igati põhjendatud ja omavalitsuse ees seisvate ülesannete lahendamiseks vajalikuna, võib hilisem kohaliku elu areng tingida munitsipaalmaa võõrandamise või sellele hoonestusõiguse seadmise.

39. Ülevaate valimis olnud vallad ja linnad olid oma munitsipaalmaid võõrandanud või hoonestusõigusega koormanud järgmistel asjaoludel:

- finantsvõimekuse suurendamiseks ja/või mittevajalikust varast lahtisaamiseks;
- enda asutatud või oma osalusega ühingu omavalitsuslike ülesannete täitmiseks;
- erinevateks kinnisvaraarendusteks;
- maareformi käigus tehtud vigade parandamiseks.

Maa võõrandamine finantsvõimekuse suurendamiseks ja/või mittevajalikust varast lahtisaamiseks

Kas teadsite, et

Tahkuranna vald sai endise Pärnu mõisa maana munitsipaalomandisse 343 ha, millel asus kinnisvara arendama. Valla arvates on just eduka kinnisvaraarendusega seotud müügitulud taganud selle, et vald on suutnud oma sotsiaalobjektid viia heasse seisukorda valdavalt oma rahaga ja väikese laenukoormusega.

Maa võõrandamine enda asutatud või oma osalusega ühingu omavalitsuslike ülesannete täitmiseks

Maa võõrandamine erinevate kinnisvaraarenduste tarvis

40. Kuna valdadel ja linnadel pole tihti piisavalt raha, et katta kõiki kulutusi, mida oma ülesannete täitmisel tuleb teha, on hädavajalik leida täiendavaid rahalisi võimalusi. Üheks võimaluseks on valla- või linnavara võõrandamine või hoonestusõiguse seadmine munitsipaalmaale.

41. Maa võõrandamine või sellele hoonestusõiguse seadmine omavalitsusele soodsatel tingimustel ei ole võimalik igal pool Eestis, vaid eelkõige seal, kus on välja kujunenud suuremad tõmbekeskused (suuremad linnad ja nendega seotud ümberkaudsed vallad). Näiteks, kui Harjumaal on tehtud vaadeldud perioodil eelnimetatud tehinguid 1129 või Pärnumaal 488 kinnistuga, siis naabermaakondades Raplamaal ja Läänemaal vastavalt 88 ja 78 kinnistuga. See iseloomustab tendentsi, et intensiivse kinnisvaraarendusega keskused (Tallinn, Pärnu) ergutavad piirkonna kohalike omavalitsuste huvi teha oma munitsipaalmaaga võõrandamis- ja hoonestusõigusega koormamise tehinguid.

42. Kui omavalitsus asutab ühingu, mille tegevuse eesmärk on seotud valla või linna kinnisvaraga või ühingu tegevus eeldab sobiva maa olemasolu, siis moodustatakse ühingu tegevuskapital mõnedel juhtudel kinnistute üleandmise teel. Olgugi et tegemist on pealtnäha munitsipaalmaa omandiõiguse üleminekuga uuele omanikule või uue kinnisasja (hoonestusõiguse) tekkimisega uue omaniku kasuks, jääb munitsipaalmaa siiski teenima omavalitsuse huve ühingu edasise majandustegevuse kaudu. Näiteks asutas Paikuse vald koos Pärnu linnaga prügimajandusega tegeleva äriühingu ning andis oma territooriumil asuva prügila aluse maa mitterahalise sissemaksena üle ühingu.

43. Omavalitsused olid andnud oma ühingutele kinnistuid tegevuskapitali moodustamiseks ka juhul, kui koos üleantava kinnistuga saab ühing omavalitsuselt kui omanikult mingi konkreetse sellega seonduva ülesande. Näiteks rakendati skeemi, kus sotsiaalobjekti haldamiseks asutati sihtasutus või äriühing, kellele võõrandati tasuta kinnistu koos selle peal asuva hoonega. Ühingu ülesandeks jäi objekti renoveerimine (või uue ehitamise) ja hilisema korrahoiu korraldamine, milleks omavalitsus kohustus maksma haldamistasu. Nii toimiti Kuressaare linnas koolihoonete haldamisel, samuti Viimsi vallas spordiväljaku ning Randvere piirkonna keskuse ja lasteaia kompleksi ehitamisel.

44. Tihti peavad kohalikud omavalitsused oma ülesandeks erinevat liiki majandustegevuse korraldamist ja soodustamist ning on sellega seoses võõrandanud oma maid või seadnud neile hoonestusõiguse.

- Näiteks peetakse Kuressaare linnas ja Tahkuranna vallas oluliseks ettevõtlusalaks golfimängu ja sellega seotud teenuste pakkumist. Need omavalitsused on seetõttu teinud võõrandamis- või hoonestusõigusega koormamise tehinguid golfiradade-aluse

Kas teadsite, et

Kuressaare linn on andnud oma ettevõttele Saaremaa Golfi ASile üle enamiku Loode karjamaa II kinnistu maadest ülesandega arendada seal välja elamupiirkond ja golfimänguga seotud ettevõtluskeskkond. Tegemist on Eesti ulatuses pindalalt suurima kinnisvaraarendusega, mille elluvijaks on kohalikule omavalitsusele kuuluv äriühing.

munitsipaalmaaga lootuses, et tulevased golfimängukeskused pakuvad tööd kohalikele inimestele ja soodustavad turismi.

- Audru vallas peetakse oluliseks ringraja ja sellega seonduvate hoonete ja rajatiste väljaarendamist ning selleks on seatud munitsipaalmaale hoonestusõigus.
- Torgu vallas peetakse oluliseks sadamate väljaarendamist ja sellega seonduvate tegevuste arendamist ning selleks vald on eri ajal võõrandanud või seadnud hoonestusõiguse Mõntu sadama ja Kaunispe sadama maaüksustel.

45. Osa omavalitsusi peab üheks oma prioriteediks arendada välja uusi elamupiirkondi. Valdade ja linnade elamuarendustel on enamasti üks ühine tunnusjoon: arenduse eesmärgiks on muuta oma piirkond atraktiivseks ja meelitada sinna uusi majanduslikult aktiivseid elanikke või säilitada olemasolevaid maksumaksjaid, luues neile häid võimalusi elamuehituseks.

46. Kohaliku kogukonna vajadusi arvestades on omavalitsused teinekord seadnud munitsipaalmaadele hoonestusõigusi mittetulunduslike seltside kasuks, kes võtavad oma kohustuseks mõne suuremal või vähemal määral kõigile kättesaadava teenuse pakkumise. Enamasti on selleks tasuta puhke- või sporditeenus, näiteks lõkkeplatsi, vaateplatvormi, supluskoha, mänguväljaku, spordiplatsi kasutamine. Harvem on teenus tasuline (kalmistu, jahisadam). Enamasti seatakse munitsipaalmaale hoonestusõiguse üldistes huvides tegutseva ühingu kasuks tasuta.

Maa võõrandamine maareformi käigus tehtud vigade parandamiseks

47. Varade tagastamisel ja maa erastamisel tegid omavalitsused kogenemastusest, aga ka hooletusest vigu, mille tõttu nii mõnigi kord koheldi õigustatud subjekte omavalitsuste hinnangul ebaõiglaselt. Mõnikord õnnestus pooltel kokku leppida asendustehingus, milles olulist rolli mängis munitsipaalmaa võõrandamine väidetavalt ebaõiglaselt koheldud isikule. Enamasti toimus võõrandamine otsustuskorras ja tasuta või siis sümboolse tasu eest. Näiteks on vaadeldud perioodil toimunud seesuguseid tehinguid Jõelähtme vallas, Viiratsi vallas ja Tallinna linnas igauhes vähemalt üks.

Kas teadsite, et

ka Viimsi vallavolikogu viitas ühes oma 2000. aasta otsuses Harju maavalitsuse korraldatud maa rendileandmise enampakkumise võitjatele tekitatud materiaalsele ja moraalsele kahjule, kui otsustas neile võõrandada munitsipaliseeritud elamumaad Lubja külas otsustuskorras ja oluliselt alla turuhinna.

48. Mõnikord on siis, kui erastamise õigustatud subjektidel polnud hoone omandiõigust võimalik tõestada, omavalitsus hõivanud hoone peremehetu varana ja taotlenud selle aluse maa munitsipaalomandisse ning seejärel võõrandanud subjektile selle otsustuskorras. Türi vald taotles maad munitsipaalomandisse selleks, et lahendada garaaži- ja hooneühistute tegematajätmised. Garaažialused maad võõrandas vald hiljem kulupõhise hinnaga vähemalt kuuete ühistule.

Munitsipaalmaa võõrandamisele seatud piirangud ja nendest kinnipidamine

49. Omavalitsuste elamu- ja tootmismaade kinnisvaraarendused ning maamüügid sundisid seadusandjat vastu võtma kitsendused (kehtivad alates 27.11.2005) seoses munitsipaalmaade käsutamistehingutega.²

² Maareformi seadus (MRS), § 25 lg 3 ja 4

50. Esimene kitsendus näeb ette, et maareformi seaduse alusel munitsipaalomandisse antud sotsiaalma sihtotstarbe muutmiseks või selle maa võõrandamiseks, kasutusvaldusse andmiseks või hoonestusõigusega koormamiseks on vaja saada motiveeritud taotluse alusel kas keskkonnaministri või Vabariigi Valitsuse luba. Maa-ameti tõlgenduse kohaselt kehtib kitsendus kõikide sotsiaalma sihtotstarbega maade kohta, sõltumata nende munitsipaalomandisse andmise ajast. Ülevaate valimisse arvatud omavalitsustes ei tuvastatud, et nimetatud piirangut oleks eiratud ja sotsiaalmaaga lubamatuid tehinguid sooritatud.

51. Teine kitsendus näeb ette, et maareformi seaduse alusel munitsipaalomandisse saadud hoonestamata maa võõrandamisel, hoonestusõiguse seadmisel või kasutusvaldusse andmisel tuleb teenitud rahast või maatüki harilikust väärtusest (kui võõrandatakse alla turuhinna) 65% kanda riigieelarvesse. Ülekantavast rahast on lubatud maha arvata omavalitsuse tehtud põhjendatud kulud, sealhulgas näiteks detailplaneeringu koostamise kulud. Maa-ameti tõlgenduse kohaselt kehtib kitsendus nende maade käsutamise korral, mis on munitsipaalomandisse antud pärast kitsenduse kehtima hakkamist. Samas polnud kellelgi, ka Maa-ametil ettekujutust, millised võiksid olla põhjendatud kulutused, mida võiks käsutamistehingu tulust maha arvata ja kes neid hindama peaks. Ka seadusandja ei ole pidanud vajalikuks seda täpsemalt reguleerida.

52. Ülevaate käigus selgus, et Rahandusministeerium ega Maa-amet ei pea praegu oma ülesandeks 65% kohustusliku riigi osa üle arvepidamist ja selle laekumise üle järelevalve tegemist. Olukord muutub, kui Riigikogus võetakse vastu praegu kavandatav muudatusettepanek. Selle järgi pannakse Rahandusministeeriumi ülesandeks kontrollida selle kohustuse täitmist ja pidada arvestust raha laekumise üle.

53. Tallinna linn oli valimis ainukese omavalitsusena kandnud riigieelarvesse 2008. aastal 631 150 krooni transpordimaa tehingu eest. Valimis olnud ülejäänud 15 omavalitsuse puhul ei tuvastatud, et kohustuslik 65protsendine riigi osa tehingust laekunud rahast oleks jäetud riigieelarvesse üle kandmata, sest nad polnud alates seaduse jõustumisest munitsipaalomandisse saadud hoonestamata maaga käsutamistehinguid teinud.

Kohalike omavalitsuste maavajadus ja riigi maareserv

Riigi maareservi moodustamise põhimõtted pole omavalitsustele arusaadavad

54. Maareformi alguses keskenduti õigusvastaselt võõrandatud maa tagastamisele ja erinevatele erastamisvormidele, kuid hiljem tõusis tähelepanu keskmesse maa riigi omandisse jätmise ning munitsipaliseerimise vahekorra selgitamine. Selleks tuli kokku leppida põhimõtted. 2008. aastal kiitis Vabariigi Valitsus heaks „Riigi maareservi moodustamise põhimõtted“, mille järgi on reservi loomise eesmärgiks tagada riigile õigusaktidega pandud kohustuste täitmine ning riigi ees seisvate eesmärkide saavutamiseks vajaliku maa olemasolu. Dokumendis on toodud maade loetelu, millest riigi maareserv moodustatakse. Vabariigi Valitsus pidas riigi maareservi moodustamisel ja

Kas teadsite, et

Kuressaare linnas on riik võtnud oma reservi üksikuid maaüksusi, mida on kalli hinnaga üritanud müüa, kuid mis siiani seisavad hoonestamata kruntidena olemasolevates elamupiirkondades.

Need krundid, mille linn on müünud riigi maadest soodsama hinnaga, kuna linn pole huvitatud kasumist, vaid uutest linnakodanikest ja maksumaksjatest, on aga valdavalt omaniku leidnud.

munitsipaliseeritava maa määramisel oluliseks koostööd omavalitsustega. Seda loodeti saavutada omavalitsuste jätkuva informeerimisega maa riigi omandisse jätmise taotlustest ning koostööga (üld)planeeringute menetlemisel. Konkreetsemaid kohustusi ega tähtaegu dokumendis ei kajastu.

55. Riigikontrolli ülevaate valimisse hõlmatud omavalitsused leidsid, et riigi maareservi moodustamise põhimõtted on jätkuvalt läbipaistmatud. Omavalitsustele on jäänud mulje, et riigi maareservi moodustatakse juhuslikult, selle eesmärk on täita müügiplaan ja kasvatada riigi tulusid. Tihti ei ole maid võetud riigi omandisse suurte tervikutena, vaid üksikute tükide kaupa ja valitud on need tükid, mida on võimalik kiiresti müüa. Vallad ja linnad mõõnsid, et nad ei oleks maade riigi omandisse jätmisele alati vastu, kui riik selgitaks, milleks maa riigi omandisse jäetakse.

56. Maa-amet kinnitab, et lähtub maade riigi omandisse taotlemisel riigi maareservi moodustamise põhimõtetest, lisades samas, et see ei ole avalik dokument. Kuigi Maa-ameti arvates on piisav, et keskkonnaminister on tutvustanud maareservi moodustamise põhimõtteid valdade-linnade päevadel ning valitsuskomisjoni ja Omavalitsusliitude Koostöökogu keskkonna- ja maaküsimuste töörühmas, pole valimis olnud valdade ja linnade hinnangul riigi maareservi moodustamise poliitika selgitusöö olnud küllaldane. Omavalitsused heitsid riigile ette ka seda, et mitme riigi omandisse jätmiseks reserveeritud maaüksuse vormistamiseni pole jõutud.

57. Riigikontrolli arvates on riigi ja omavalitsuste vastuseisu peamiseks põhjuseks info nappus ja koostöö puudumine. Üksteist ei peeta maade saamisel ja arendamisel mitte partneriks, vaid konkurendiks. Ilmselt tagaks omavalitsuste teavitamine ning kaasamine riigimaade müüki nende maade hilisema planeeringujärgse ja jätkusuutlikuma kasutamise, kuna omavalitsused on siiski enam huvitatud maa kasutusse võtmisest kui maade müügiga tegelevad riigiasutused. Kuna riigi maareservi moodustamise põhimõtted sisaldavad riigi vaatenurka ning selgitavad, millised maad peaksid riigireservi kuuluma, tuleks need põhimõtted ka avalikkusele kättesaadavaks teha.

Omavalitsused soovivad maad juurde

58. Väga vähesed ülevaate valimis hõlmatud omavalitsustest pidasid munitsipaalomandis olevat maa hulka oma ülesannete täitmiseks piisavaks. Rahulolu väljendasid eeskätt vaid need (näiteks Pärnu linn), kel õnnestus nn reservmaana saada tagasi oluline kogus sellist maad, mis oli omavalitsuse omandis enne 1940. aastat. Mõned vallad (nt Audru ja Torgu) olid munitsipaalmaad vajaduse ette näinud üldplaneeringus ja leidsid, et kui üldplaneeringujärgsed soovid rahuldataks, oleks neil piisavalt maad oma ülesannete korraldamiseks. Ülejäänud omavalitsused vajavad enda sõnul maad juurde ning mõni (nt Viimsi, Paikuse ja Sauga) märkis, et vabu maid, mida maareformi seaduse alusel munitsipaalomandisse taotleda, ei olegi neil enam kusagilt võtta.

59. Kõik ülevaate valimis olnud vallad ja linnad pidasid maavajaduse ettenägemisel oluliseks planeeringute olemasolu. Omavalitsustele valmistab siiski probleeme teatud kuupäeva seisuga ära märkida, milline maa peaks tulevikus olema munitsipaalomandis. Paljuski on põhjus

Kas teadsite, et

- **Kunda linna** on loobunud mitmed ettevõtjad investeerimast, kui maa ei kuulu linnale või eraomanikele. Riigiga ei soovita suhelda asjaajamise liigse keerukuse tõttu;
- **Sauga vald** vajab enda sõnul maad valla eri piirkondade arendamiseks, praegu on munitsipaalmaad koondunud üksnes valla keskusesse;
- **Viimsi vald** vajab maad näiteks lasteaedade ehituseks, kuna on varem saadud munitsipaalmaad valdavalt maha müünud.

nõrgas planeerimises: näiteks taotles Jõelähtme vald üldplaneeringujärgset elamumaad munitsipaalomandisse tootmismaana ja maatulundusmaad külaplatsina ning nendel juhtudel on riik põhjendatult maa munitsipaliseerimisest keeldunud.



Korrastamata jätkuvalt riigi omandis olev maatükk Pärnu linnas.

Foto: Pärnu Linnavalitsus

60. Kõige taunitavamaks pidasid omavalitsused olukorda, kus territooriumil on reformimata maid, mis seisavad kasutusesta, või kus krundid müüakse isikutele, kel puudub seal reaalne huvi tegutsema hakata. Leiti, et kuna riigipoolne otsustamine maaüksuste müümisel pole piisavalt kiire ja paindlik, vajaksid ka omavalitsused oma maareservi. Omavalitsused leidsid, et planeeringujärgsel eesmärgil peaks potentsiaalsel huvilisel olema võimalik maad kiiresti osta.

Riik pole välja selgitanud omavalitsuste tegelikku maavajadust

61. Tegelikku maavajaduse väljaselgitamiseks soovitas Riigikontroll oma 2008. a auditis „Riigi tegevus reformimata maaga“ pakkuda riigil kohalikele omavalitsustele igakülgset abi, mis võimaldaks munitsipaliseerimiseks vajaliku maa kindlaks määrata.

Keskkonnaminister paluski omavalitsustel esitada Maa-ametile selle kaardirakenduse kaudu hiljemalt 15. märtsiks 2008 andmed reformimata riigimaade kohta, mille suhtes ei ole tagastamise ega ostueesõigusega erastamise nõudeid, ning munitsipaalomandisse taotleda kavatsesetavate maade kohta, näidates ära munitsipaalomandisse taotlemise eesmärgi. Samuti pidid omavalitsused määrama kindlaks maaüksused, mida on eelkõige omavalitsuse arengu tagamiseks vajalik suunata tsiviilkaibesse.

Kas teadsite, et

mõned ülevaate valimis olnud vallad ja linnad leidsid, et Maa-ametil puudus õiguslik alus nõuda omavalitsustelt mingiks tähtjaks kaardirakenduse kaudu andmete esitamist, kuna sellist kohustust seadusest ei tule ning see oleks tulnud tasustada.

62. Seni ei ole kohalike omavalitsuste maavajadust välja selgitatud. 2010. aasta aprilliks ei olnud ligikaudu 10% omavalitsustest kaardirakendust kasutanud. Samas ei kajasta kaardirakenduse andmed valdade ja linnade tegelikku maavajadust, sest omavalitsused said väga erinevalt aru, milliseid andmeid nad peavad esitama. Ülevaate valimis olnud 16 omavalitsust olid Maa-ametile oma andmed esitanud, kuid lähtunud erinevatest alustest. Mõni oli soovitatavate munitsipaalmaade all pidanud silmas konkreetseid maaüksusi, millele oli munitsipaalomandisse saamise taotlus juba esitatud või kavas esitada, mõni kandis kaardile vaid talle kuuluvate hoonete ja rajatiste alused maad ning mõni jälle kõikvõimalikud soovid, mida omavalitsus võiks tulevikus tahta.

63. Ka Maa-amet tunnistab tagantjärele, et lähteülesanne, mis anti kaardirakenduse kasutamiseks munitsipaalmaade kohta, ei olnud üheselt arusaadav. Lisaks selgitas Maa-ameti esindaja Riigikontrollile, et omavalitsuste maavajaduste kaardistamine polegi kunagi riigi eesmärgiks olnud. Kaardirakenduse põhieesmärgiks oli välja selgitada üksnes taotlusteta maa, mille hulgast saaks valida maaüksusi riigi maareservi.

64. Seepärast ei ole omavalitsused saanud Maa-ametilt ka oodatud tagasisidet nende maade kohta, mida nad olid märkinud potentsiaalseks munitsipaalmaaks. Küll on nad võtnud teatava riigipoolse tagasisidena seda, kui Maa-amet valis omavalitsuse huviga maadest välja sobivad tükid ning esitas neile kohe maa riigi omandisse jätmise taotlused.

Keskkonnaminister ja Maa-amet mõjutavad maaotsuste kaudu kohalikku elu

65. Sotsiaalmaa sihtotstarbega munitsipaalomandisse saadud maa sihtotstarbe muutmiseks, maa võõrandamiseks või koormamiseks peab olema keskkonnaministri (maavanema poolt munitsipaalomandisse antud maa puhul) või Vabariigi Valitsuse (valitsuse poolt munitsipaalomandisse antud maa puhul) luba. Neid taotlusi menetleb valdavalt Maa-amet.

66. Kuigi Keskkonnaministeeriumi valitsemisalas oleva Maa-ameti ülesandeks on muu hulgas koordineerida maareformi elluviimist, on keskkonnaministrist ja Maa-ametist saanud otsene kohaliku elu arengu mõjutaja.

67. Ülevaate koostamisel ilmnis juhtumeid, kus Maa-amet oli loa andmise menetlemisel asunud arutlema kogukonna vajaduste üle:

- Kunda linn soovis muuta sotsiaalmaa sihtotstarvet ärimaaks. Maaüksusel asusid polikliinik ja hooldekodu, aga polikliiniku hoone ei olnud enam linna funktsioonide täitmiseks vajalik. Maa-amet palus oma vastuses linnal kaaluda katastriüksuse hoonestusõigusega koormamist ning taotluses märkida, milleks kavatsetakse võõrandamisest saadud raha kasutada. Samuti leidis Maa-amet, et linna taotlusest peaks selguma, kuidas korraldatakse edasine pere- ja eriarstide tegevus, kas arste on võõrandamisest teavitatud ning kas nad on nõus kolima uutesse ruumidesse.
- Kuressaare linn soovis muuta sotsiaalmaa sihtotstarvet, kuna ei pidanud maatüksusel asuva lasteaia taastamist otstarbekaks ega õigustatuks. Keskkonnaminister palus oma vastuses linnal kinnitada, et linn ei vaja maareformi käigus sotsiaalobjektide ehitamiseks enam maa tasuta munitsipaalomandisse andmist.

Omavalitsustel on oma ülesannetest teine arusaam kui maa munitsipaliseerimise otsustajatel

68. Maa munitsipaalomandisse andmise taotlused, mille kohta teeb otsuse Vabariigi Valitsus, esitatakse keskkonnaministrile. Riigikontroll vaatas taotluste menetlemist ning selle põhjal võib järeldada, et minister on hinnanud eelkõige seda, kas valdkond, milleks maad taotletakse, on kohaliku omavalitsuse pädevuses. Maa munitsipaalomandisse andmise otsustamise ettevalmistamisel on keskkonnaminister ja Maa-amet lähtunud enamasti vaid KOKSi §-s 6 toodud ülesannetest.

69. Vaidlust ülesannete olemuse üle on käsitlenud ka Riigikohus.³ Riigikohus tunnistas, et põhiseadusega on vastuolus, kui seadustega ei ole kindlaks määratud, millised omavalitsusele pandud kohustused on omavalitsuslikud ja millised riiklikud. Lisaks tuleb arvestada, et omavalitsused võivad täita ka ülesandeid, mis ei ole neile seadusega ette kirjutatud. Euroopa kohaliku omavalitsuse harta⁴ kohaselt on kohalikel võimuorganitel täielik vabadus seadusega lubatud piires rakendada oma initsiatiivi igas valdkonnas, mis ei jää väljapoole nende pädevust ega ole määratud täitmiseks mõnele teisele võimuorganile.

³ RKÜKo nr 3-4-1-8-09

⁴ Vastu võetud Riigikogus 28.09.1994. a Euroopa kohaliku omavalitsuse harta seadusega

70. Kuigi Vabariigi Valitsus on keeldunud näiteks 2010. aastal kahe otsusega kokku 43 elamumaa ja 2009. aastal kahe otsusega kokku 5 elamumaa sihtotstarbega maaüksuse munitsipaalomandisse andmisest, ei jõua kõik taotlused siiski valitsusse. Mõnel juhul said omavalitsused sisult eitava vastuse oma taotlustele juba eelnevalt keskkonnaministri või Maa-ameti kirjaga.

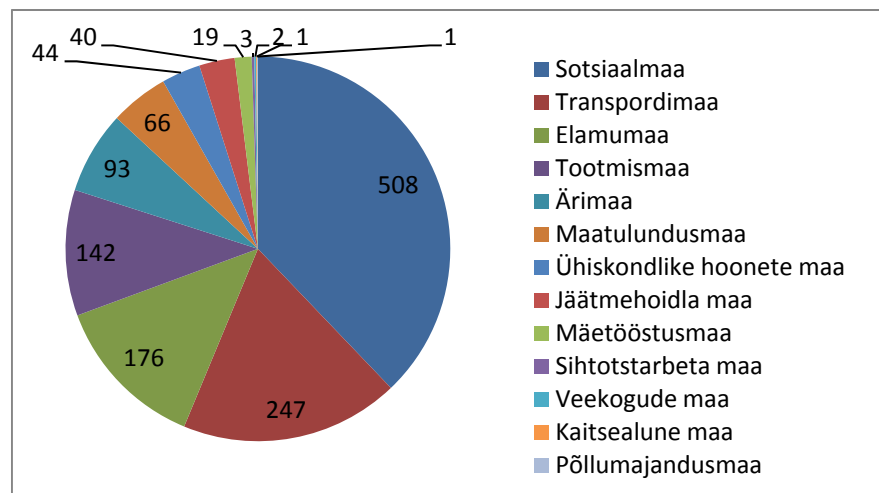
Kas teadsite, et

Vabariigi Valitsus on heaks kiitnud, et riik peab soodustama kohalike omavalitsuste ning erasektori initsiatiivi tööstusparkide väljaarendamisel. Seetõttu plaanitakse ettevõtluskeskkonna arendamine lisada omavalitsuse ülesannete hulka ning töötada välja ettevõtlusmaa munitsipaalomandisse andmise põhimõtted.

Allikas: Eesti ettevõtluspoliitika 2007–2013 välisinvesteeringute ja ekspordi tegevuskava 2009–2011 „Made in Estonia“

71. Keskkonnaminister on viimastel aastatel väljendanud seisukohta, et omavalitsusel puudub õiguslik alus saada tasuta munitsipaalomandisse elamu-, tootmis- ja ärimaad. Samas on Vabariigi Valitsus siiski selliste sihtotstarvetega maid varasematel aastatel munitsipaalomandisse andnud (vt joonis 3), kohalike omavalitsuste ülesanded pole aga vahepeal oluliselt muutunud. Näiteks oli ülevaate tarvis detailsemalt vaadeldud võõrandatud maa hulgas Tallinna linnas elamu- ja ärimaad ning Pärnu linnas tootmismaad, mille oli Vabariigi Valitsus andnud munitsipaalomandisse omavalitsuste arendusaladena.

Joonis 3. Vabariigi Valitsuse poolt munitsipaalomandisse antud maad sihtotstarbe järgi maatükkide kaupa



Kas teadsite, et

- **Kunda linn** soovis munitsipaliseerida sadamaalal paiknevat maaüksust eesmärgiga leida sellele rakendus. Taotluses selgitati, et munitsipaalomandisse antud arendusala puhul on linnal omandiõigusega kindlustatud võimalus suunata ja toetada ettevõtlust linna arengukava kohaselt;
- **Türi vald** taotles munitsipaalomandisse detailplaneeringuga ette nähtud ettevõtlusalal asuvaid erineva sihtotstarbega maaüksusi (äri-, tootmis-, transpordi- ja sotsiaalmaa krundid). Vallale anti transpordi- ja sotsiaalmaa krundid, kuid mitte äri- ja tootmismaa krunde.

Keskkonnaministri arvates ei ole nimetatud tegevused omavalitsuse ülesanne.

72. Riigikontrolli ülevaate valimiga hõlmatud omavalitsused leidsid, et soodsa ettevõtluskliima loomine ja hoidmine oma territooriumil ning elamupiirkondade väljaarendamine on samuti kohalike omavalitsuste ülesanne. Üldplaneeringutes nähakse ette äri- ja tootmispiirkonnad, võimaluse korral üritatakse igati vastu tulla ettevõtjate maaostu soovidele. Enam kui pooled omavalitsused leidsid, et otsene osavõtt elamupiirkondade väljaarendamisest on nende oluline ülesanne. Ainult üksikud omavalitsused leiavad, et piisab sellest, kui elamuarendust suunatakse üldplaneeringute kaudu.

73. Vallad ja linnad on soovinud mitmel juhul saada munitsipaalmaad, et tagada oma territooriumil areng, lähtudes arengukava eesmärkidest. Selliste taotluste rahuldamisest on keeldutud põhjusel, et ettevõtlusega tegelemine ei ole omavalitsuse ülesanne. Samuti on Maa-amet leidnud, et ettevõtluse arenguks vajalike tingimuste loomiseks ei pea omavalitsus omama ettevõtlusega tegelemiseks vajalikku maad, vaid ta saab seda teha planeeringute kaudu. Ka on keeldutud maa munitsipaalomandisse andmisest, kui taotlusest ilmneb, et omavalitsus kavatseb maa hiljem näiteks teiste kasutusse anda. Näited:

- Pärnu linn taotles munitsipaalomandisse ranna lähedal asuvat maaüksust, et lahendada rannarajoonis parkimisprobleemid. Maaüksuse moodustamise aluseks oli detailplaneering, mille kohaselt on taotletav krunt loodud ühiskondliku parkla tarvis, aga ette oli ka nähtud hoonestusala parklamaja või mõne muu väiksema äri tarbeks. Taotlus jäeti rahuldamata põhjusel, et ärihoone ehitamine ei ole tingitud linnale seadusega pandud ülesannete täitmise kohustusest.
- Tallinna linn soovis taotleda munitsipaalomandisse maad, et rajada avalikult kasutatav linnaväljak ja haljasala ning selle maa-alune osa (osa tasulisest parklast koos teenindus- ja äriruumidega ning ühendustee). Taotlust ei rahuldatud põhjendusel, et munitsipaalomandisse antav maa peaks olema kasutatav eelkõige KOKSi § 6 lõikes 1⁵ nimetatud otstarvetel, ja kuivõrd äritegevus ning kinnisvaraarendus sinna hulka ei kuulu, ei saa ka ärimaa sihtotstarbega maa olla omavalitsuse ülesannete täitmiseks vajalik.

74. Veelgi keerulisem on omavalitsuse elamumajandusega seonduvate ülesannete kindlaksmääramine. Maa-ameti tõlgenduse kohaselt piirdub elamumajanduse korraldamine vaid eluruumide erastamisega seonduva ning munitsipaalomandis olevate eluruumide kasutamisele ja haldamisele suunatud tegevusega. Näiteks ei antud Paikuse vallale, kes soovis kooli juurde rajada elamukrunte kooli töötajatele, luba muuta sotsiaalmaa sihtotstarbega maa elamumaaks. Samas võib omavalitsustel olla vaja nii sotsiaal- kui ka munitsipaaletamuid.

Kas teadsite, et

Jõelähtme vallas Kallavere külas asuvad nõukogude ajal sovhoosi töötajatele eraldatud peenramaad ühes keeluga rajada sinna viljapuuaedu ning ehitada. Aja jooksul on ala kattunud ilma seadusliku aluseta püstitatud uberikega, millele juurde maa erastamiseks puudus õiguslik alus. Õigusjärgsed omanikud neid maid tagasi ei tahtnud.

Maa-ameti arvates on nende maade planeerimine seotud otseselt valla arengu küsimustega, mistõttu tegi ta vallale ettepaneku kaaluda nende maade munitsipaliseerimist. Maa-amet põhjendas, et kuna riigil ei ole huvi ega otsest kohustust jätta enda omandisse selliseid suhteliselt väikesi maatükke, mida köögiviljakasvatavad on juba pikemat aega sisuliselt ebaseaduslikult kasutanud, tuleks vallal leida maadele otstarbekam kasutusviis.

75. Samas peavad keskkonnaminister ja Maa-amet omavalitsuse ülesandeks kohalikele elanikele köögiviljamaa ja küttepuude hoiukohtade tagamist. Näiteks on maakasutuse korraldamiseks ning sihtotstarbelise kasutuse jätkamiseks omavalitsuste munitsipaalomandisse antud köögiviljamaad (nn korterelamute elanike kasutuses oleva aiamaa). Munitsipaalomandisse andmist põhjendatakse olulise sotsiaal-majandusliku rolliga, mida aiasaaduste oma tarbeks kasvatamine täidab. Kuna see ei ole seadusega antud kellelegi korraldada, kuuluvat see kohaliku omavalitsuse ülesannete hulka. Omavalitsusele on antud maad ka kortermajade elanikele küttepuude töötlemise ja hoidmise kohana kasutamiseks. Sel juhul leiti, et küttepuude töötlemiseks ja hoidmiseks vajaliku maa kasutuse korraldamine on avalik-õigusliku iseloomuga ülesanne, mis aitab omavalitsusel lahendada kolhoosi reformimise järel tsentraalkatlamaja tegevuse lõpetamisest tekkinud probleemi.

76. Kuna riiklike ja omavalitsuslike ülesannete piiritlemine on pooleli ning seda peab juhtima Siseminister (regionaalminister), siis leiab ka Riigikontroll, et kõige pädevam kohalikele omavalitsustele pandavate ülesannete hindaja on Vabariigi Valitsuse tasemel regionaalminister. Riigikontrolli arvates tuleb Vabariigi Valitsusele otsustamiseks antavad maa munitsipaliseerimise taotlused ette valmistada regionaalministril.

⁵ KOKSi § 6 lõike 1 kohaselt on omavalitsuse ülesandeks korraldada vallas või linnas sotsiaalabi ja -teenuseid, vanurite hoolekannet, noorsootööd, elamu- ja kommunaalmajandust, veevarustust ja kanalisatsiooni, heakorda, jäätmehooldust, ruumilist planeerimist, valla- või linnasisest ühistransporti ning valla teede ja linnatänavate korrashoidu, juhul kui need ülesanded ei ole seadusega antud kellelegi teisele täita.

Seda toetab asjaolu, et regionaalministri haldusalasse kuulub ka planeerimisvaldkond – taotluste läbivaatamisel tuleb tihti hinnata ka taotletava maatüki soovitava kasutuseesmärgi kooskõla eri planeeringutega. Samuti on regionaalministri haldusalas maavalitsused, kus vaadatakse läbi neid maa munitsipaalomandisse andmise taotlusi, mida ei otsusta Vabariigi Valitsus.

/allkirjastatud digitaalselt/

Airi Mikli
Kohaliku omavalitsuse osakonna peakontrolör

Ülevaate iseloomustus

Ülevaate eesmärk

Eesmärgiks on ülevaate andmine omavalitsuste omatavast, võõrandatud ja vajatavast maast.

Ülevaate ulatus ja käsitusviis

Ülevaate raames analüüsiti Maa-ameti andmeid maareformi seaduse alusel munitsipaalomandisse antud maade kohta ning kinnistusraamatu väljavõtet, mis hõlmas kõiki kinnistusraamatusse kantud kohalike omavalitsuste omandis olevaid ja olnud maaüksusi.

Lisaks valiti ülevaate raames välja 16 omavalitsust, kelle munitsipaalmaaga toimunud tehinguid analüüsiti lähemalt. Eesmärgiks oli välja selgitada, millise osa maareformi seaduse alusel munitsipaalomandisse antud maast on nad võõrandanud või hoonestusõigusega koormanud, millistel põhjustel seda teinud ja kas võõrandamine on olnud kooskõlas maa munitsipaliseerimise ajal teada olnud eesmärkidega. Lisaks selgitati välja nende omavalitsuste üldisemad maapoliitika suunad ja takistused nende elluviimiseks.

Ülevaate koostamise aeg

Ülevaate toimingud sooritati 2010. aasta aprillist juulini.

Ülevaate koostamise meeskond

Ülevaate koostasid auditijuht Illar Tõnisson, vanemaudiitor Taavi Mölder ja audiitor Elin Vako.

Kontaktandmed

Ülevaate kohta saab lisainfot Riigikontrolli kommunikatsiooniteenistusest tel +372 640 0704 või +372 640 0777, e-post riigikontroll@riigikontroll.ee

Ülevaate elektrooniline koopia (pdf) on saadaval koduleheküljel www.riigikontroll.ee.

Ülevaate kokkuvõte on saadaval ka inglise keeles.

Ülevaate number Riigikontrolli asjaajamissüsteemis on 2-1.9/10/50041/32.

Riigikontrolli postiaadress on:

Narva mnt 11a
15013 TALLINN
Tel +372 640 0700
Faks +372 661 6012
riigikontroll@riigikontroll.ee

Riigikontrolli varasemaid auditeid maareformi valdkonnas

24.08.2004 – Riigimaa munitsipaliseerimine

12.06.2008 – Riigi tegevus reformimata maaga

Kõik aruanded on kättesaadavad Riigikontrolli koduleheküljelt www.riigikontroll.ee

Lisa. Ülevaate koostamise käigus tehtud intervjuud

Kuupäev	Intervjueeritu	Kohtumisel osalejad
05.04.2010	Maa-amet	Maire Salu (planeeringute ja maareformi osakonna juhataja kt), Raul Ermus (planeeringute ja maareformi osakonna juhataja asetäitja kt)
06.05.2010	Paikuse vald	Kuno Erkmann (vallavanem), Marina Novikova (maakorralduse tehnik)
07.05.2010	Sauga vald	Vello Tiidermann (vallavanem), Mati Leht (maanõunik)
12.05.2010	Tahkuranna vald	Karel Tõlp (vallavanem), Janno Tomingas (keskkonnanõunik)
13.05.2010	Pärnu linn	Aime Proos (planeerimisosakonna geodeesiateenistuse juhataja), Karin Pärman (majandusosakonna linnavara spetsialist)
14.05.2010	Audru vald	Priit Annus (keskkonna- ja maanõunik)
18.05.2010	Maardu linn	Tiiu-Ann Kaldma (linnasekretär), Elviira Piiskoppel (linnaarengu- ja majandusosakonna juhataja), Riina Liivamägi (arhitekt)
20.05.2010	Valgjärve vald	Kaido Kõiv (vallavanem), Luule-Mare Salumets (vallasekretär), Annika Tuum (maanõunik), Udo Salumets (majandusnõunik)
21.05.2010	Viiratsi vald	Krista Pääsik (maakorraldaja)
26.05.2010	Paldiski linn	Kaupo Kallas (linnapea), Arvo Täks (abilinnapea), Elmar Luha (nõunik)
27.05.2010	Jõelähtme vald	Ülo Laanemets (maanõunik)
01.06.2010	Türi vald	Urmas Kupp (majandus- ja planeeringuosakonna juhataja), Lea Juss (maakorraldaja), Ene Mägi (planeeringuspetsialist)
03.06.2010	Kunda linn	Janar Vellak (maakorraldaja)
09.06.2010	Kuressaare linn	Urve Tiidus (linnapea), Kalle Koov (abilinnapea arengu ja majanduse alal), Ruth Kalamees (maanõunik), Margo Sooäär (linnavara nõunik)
10.06.2010	Torgu vald	Tiit Põld (vallavanem), Tiia Kluge (ehitus- ja maanõunik)
15.06.2010	Tallinna linn	Alo Brandt (linnamaade osakonna juhataja), Priit Pärtelpoeg (elamumajanduse- ja varahalduse osakonna juhataja)
16.06.2010	Viimsi vald	Oliver Alver (maa- ja planeerimisameti juhataja), Marianne Leppmets (noorempetsialist)