

# **Riigikontrolli aruanne (16.12.2010)** **“Ülevaade valdade ja linnade maast”**

*Ettekanne Linnade ja valdade päevadel*  
*17.02.2011*

*Illar Tõnisson*  
*auditijuht*

*Riigikontrolli Kohaliku omavalitsuse auditi osakond*



## Riigikontrolli kasutatud metoodika

- Munitsipaalmaade üldise dünaamika analüüs  
(*allikad: Kinnistusraamat; Maa-ameti andmebaas*);
- Tehinguid iseloomustavate dokumentide analüüsimine 16 vallas  
või linnas  
(*munitsipaalomandisse taotlemisest võõrandamiseni*);
- Intervjuud  
(*Maa-amet; 16 valda või linna; Justiitsministeerium; Regionaalministri büroo*)



## Kohaliku omavalitsuse maa (munitsipaalmaa) tekkimise võimalused:

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



## Ettekande osad

- Arvestuse pidamine valdade ja linnade maa üle;
- Maa tasuta munitsipaalomandisse andmine;
- Munitsipaalmaa käsutamine ja võõrandamine



## Arvestus munitsipaalmaa üle

- Kui valla või linna poolt omandatud maa on varem riigi omandisse antud või kellegi teise omanduses olnud, on see kantud kinnistusraamatusse;
- Maareformi seaduse alusel munitsipaalomandisse antud maa puhul tekib omandiõigus alates katastrisse kandmisest, kinnistusraamatusse tuleb maad kanda enne edasiste tehingute tegemist;
- Omavalitsusi takistab oma maid kinnistusraamatusse kandmast ebamõistlikult suur riigilõiv;
- Parim andmebaas maareformi seaduse alusel munitsipaalomandisse antud maa kohta on Maa-ametil, avalikkusel ülevaade puudub



## **Maareformi seaduse alusel munitsipaalomandisse antav maa**

### MAAVANEMA OTSUSEL:

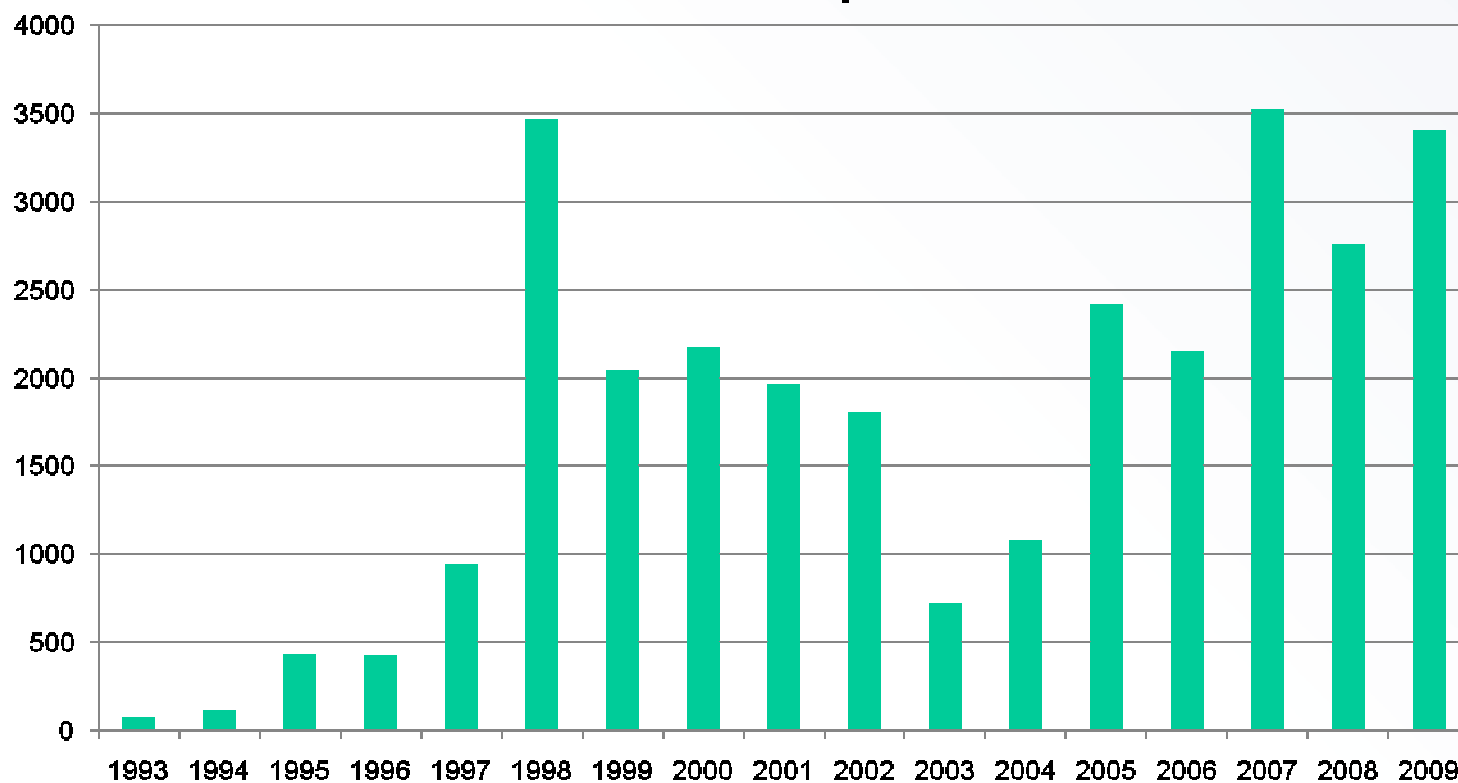
- valla ja linna omandisse jäävate hoonete ja rajatiste (sh teede) alune maa;
- valla ja linna omandisse jäävate veekogude alune maa;
- sotsiaalmaa (pargid, haljasalad jms);
- valla või linna hallatava asutuse ning valla või linna ainuomandis oleva äriühingu põllumajandusmaa;
- enne 1940. aastat omavalitsusele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

### VABARIIGI VALITSUSE OTSUSEL:

- kohaliku omavalitsuse ülesannete täitmiseks ja arenguks vajalik maa



## Munitsipaalomandisse antud maade pindala (ha) aastate kaupa



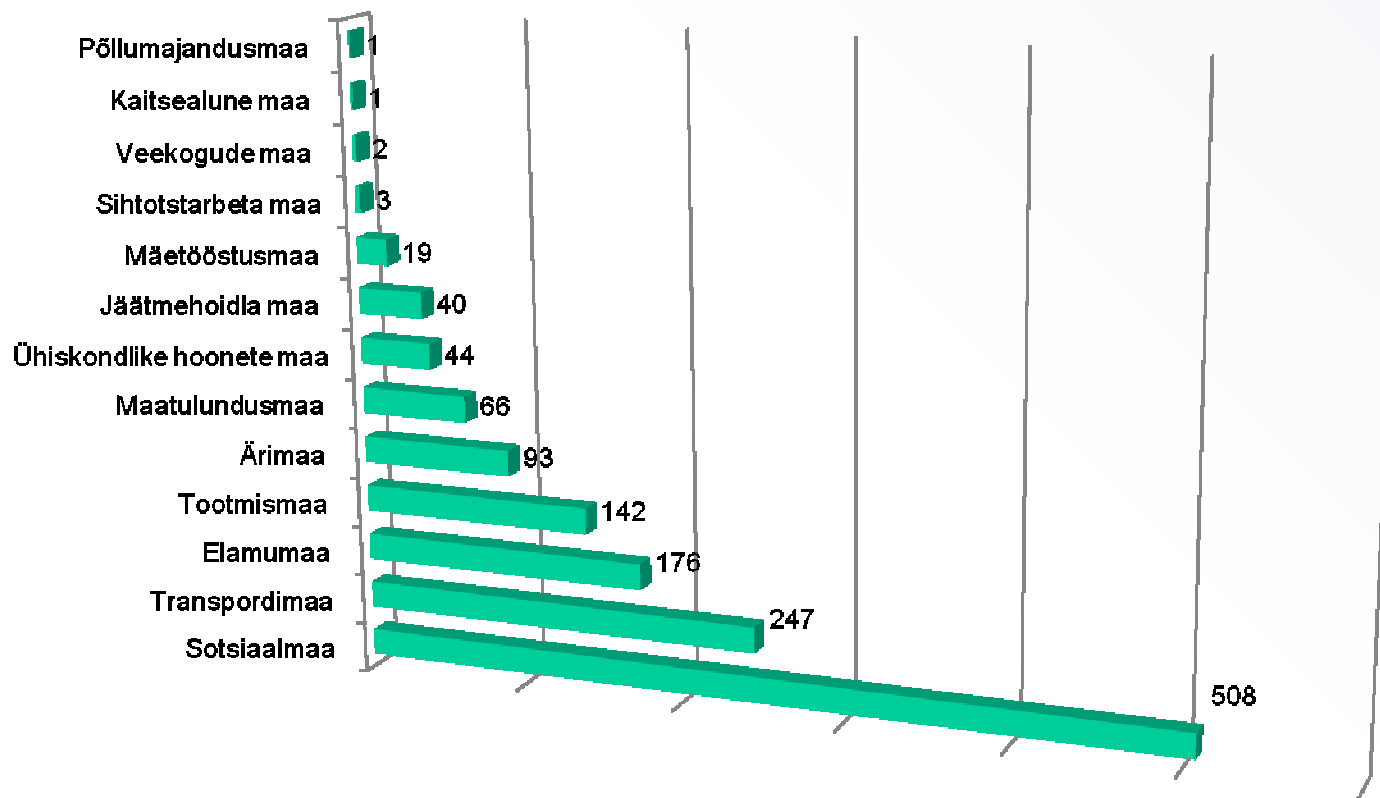
## Maareformi seaduse alusel munitsipaalomandisse antud maa (1.04.2010)

- Kokku 29 000 ha, sellest 81% maavanema poolt, 19% Vabariigi Valitsuse otsusel;
- Suurimad maasaajad: Tallinna linn (3722 ha), Tartu linn (1315 ha), Rae vald (1084 ha);
- 40% omavalitsusest on maareformi seaduse alusel saanud munitsipaalomandisse maad vähem kui 50 hektarit;
- Omavalitsuste võimalused maad saada on olnud erinevad:
  - hooneid ja rajatise teenindava maa erinevatel alustel määramine;
  - 1940.aastal endistele linna mõisatele kuulunud maade olemasolu;
  - endiste sõjaväeosade maade olemasolu rannikupiirkonnas;





## Vabariigi Valitsuse poolt munitsipaalomandisse antud maatükkide sihtotstarbed (tk)





## Võõrandamine ja hoonestusõigusega koormamine

- Võõrandatud või hoonestusõigusega koormatud kinnistud, mille esmaomanikuks oli KOV:

KOV	Kinnistute arv
Tallinna linn	417
Viimsi vald	260
Pärnu linn	194
Kuressaare linn	129
Rae vald	108
Tartu linn	107



## Võõrandamine ja hoonestusõigusega koormamine

16 analüüsitud omavalitsuse baasil :

- 50% läbi vaadatud tehingutest olid võõrandamistingud, 30% hoonestusõiguse seadmised, ülejäänud valdavalt vahetustehingud;
- Umbes 50% maast, mida oli võõrandatud või hoonestusõigusega koormatud, oli munitsipaalomandisse antud kui enne 1940.aastat valla/linna omandis olnud maa;
- Rohkem kui pool maast oli võõrandatud otsustuskorras, väiksem osa enampakkumise või eelläbirääkimistega pakkumise teel;



## Võõrandamine ja hoonestusõigusega koormamine

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



## Riigikontrolli soovitus

- Parem koostöö Maa-ameti ja omavalitsuste vahel;
- Viia maa munitsipaliseerimise taotluste ettevalmistamine Vabariigi Valitsuse tasandil sinna, kus on kohaliku omavalitsuse ülesannete piiritlemise osas kõige kõrgem kompetents;
- Valdade ja linnade maade kohustuslik kinnistamine, viies seejuures riigilõivud mõistlikule tasemele



**TÄNAME!**

Riigikontrolli aruannete täistekstid kättesaadavad

[www.riigikontroll.ee](http://www.riigikontroll.ee)

