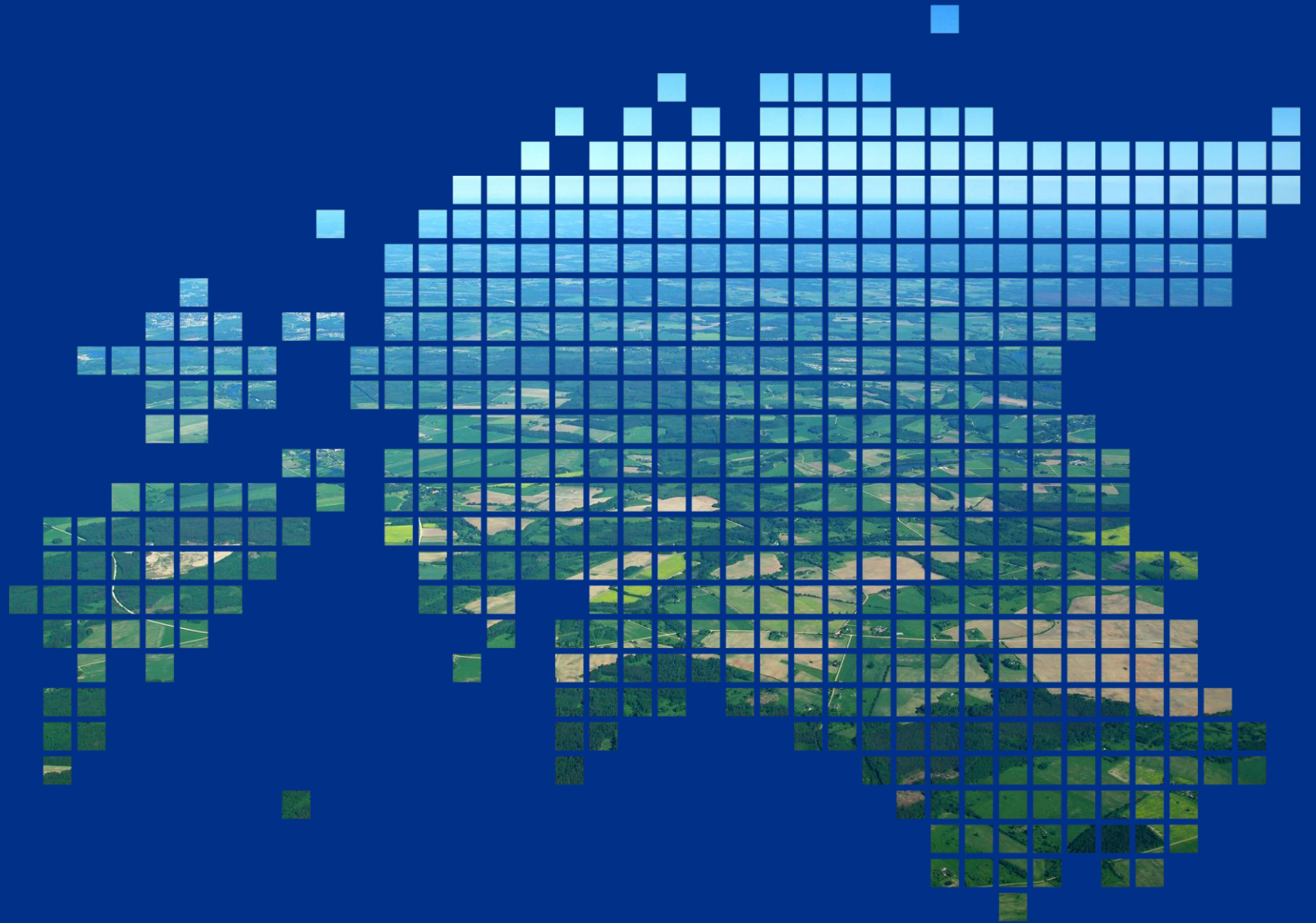




MAA- JA RUUMIAMET

MaRu maaportfelli haldamine



Oktoober 2026



Riigimaad valitseb ja haldab konkreetse riigivara valitseja või tema volitatud asutus.

Kõige suurem riigimaa portfell on Kliimaministeeriumil ja Riigimetsa Majandamise Keskuse volitatud valitsemisel (valdavalt metsamaad).

Suuruselt teine maaportfell on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumil, mille volitatud asutus ja maade haldaja on MaRu (riigi maareserv, sh põllumajandusmaad, metsamaad ja muud maad nii haja- kui tiheasustuses).





MaRu maaportfelli koosseisus on 20 852 kinnisasja kogupindalaga 151 290 ha

* Jaanuar 2026 portfelli analüüsi seisuga

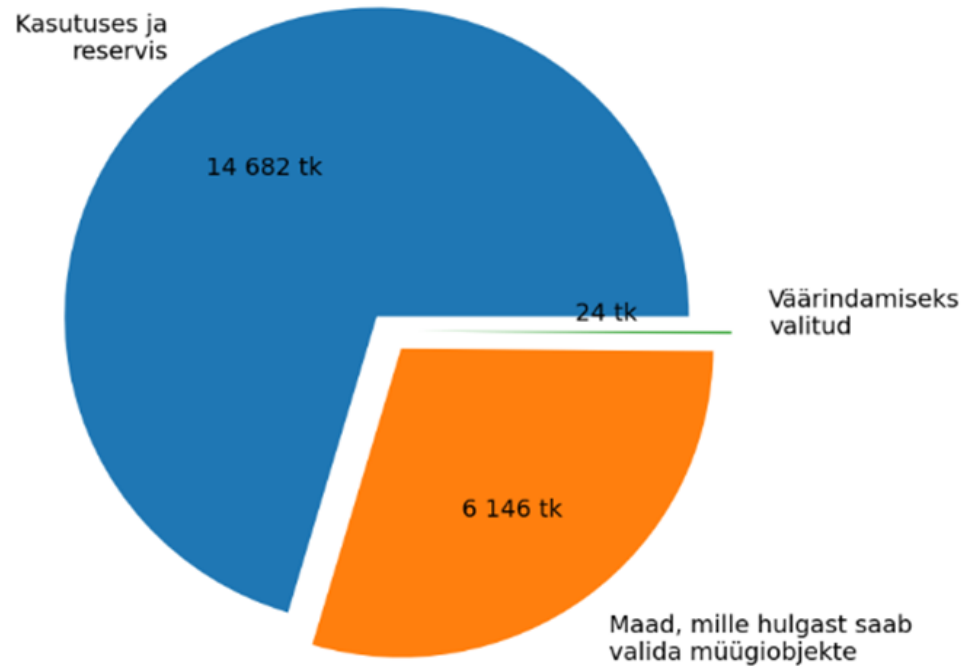
Portfelli analüüsi käigus kaardistati iga kinnisasja kasutusperspektiiv:

- Juba **kasutusse antud maad** (rent, kasutusvaldus, hoonestusõigus);
- **Reservis säilitatav maa** - riigikaitse, looduskaitse või keskkonnakaitse väärtusega alad, põllumajandusmaa, metsamaa ning maavaradega kattuvad alad;
- Maad, millel on **muu avalik huvi** – nt KOV'ide taotlused (menetluses) või mis on vajalikud riiklike projektide (nt Rail Baltic) tarbeks;
- Maad, mida **saab väärintada** läbi detailplaneeringute ja arenduste;
- Maad, mida saab **valikuliselt müüki panna** (puudub reservis säilitamise vajadus);
- Hetkel on arendamisel uus **riigimaade haldamise rakendus**.

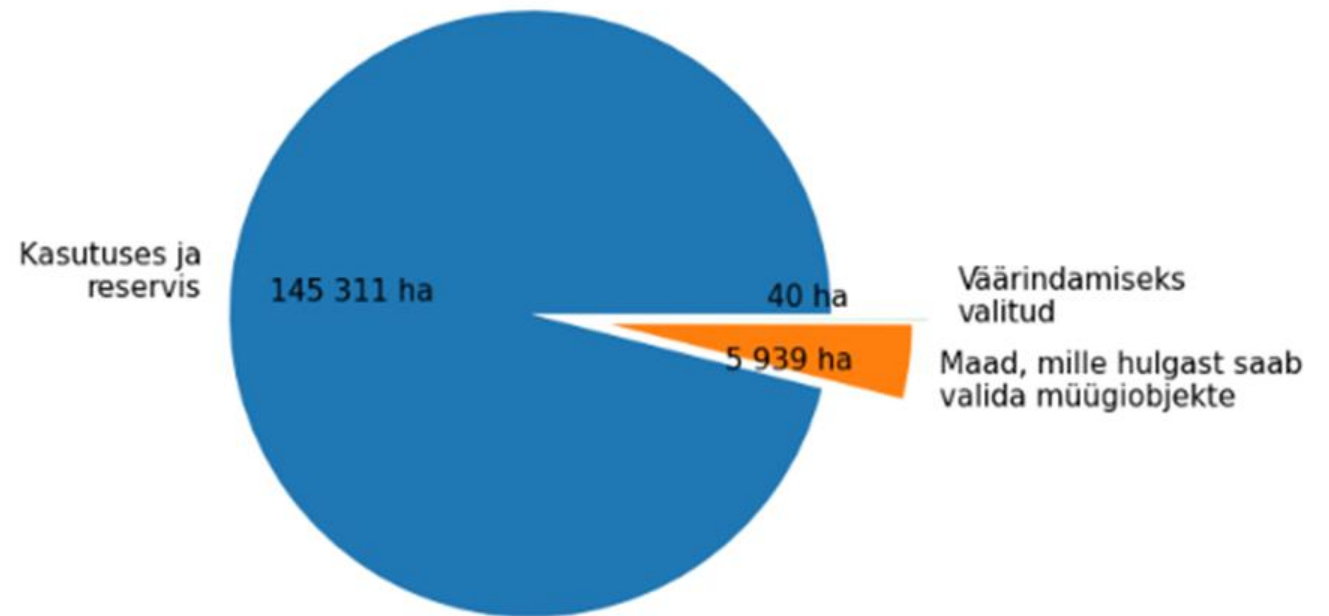


MaRu maaportfelli jaotus

Katastriüksuste arv kokku - 20 852 tk



Pindala kokku - 151 290 ha





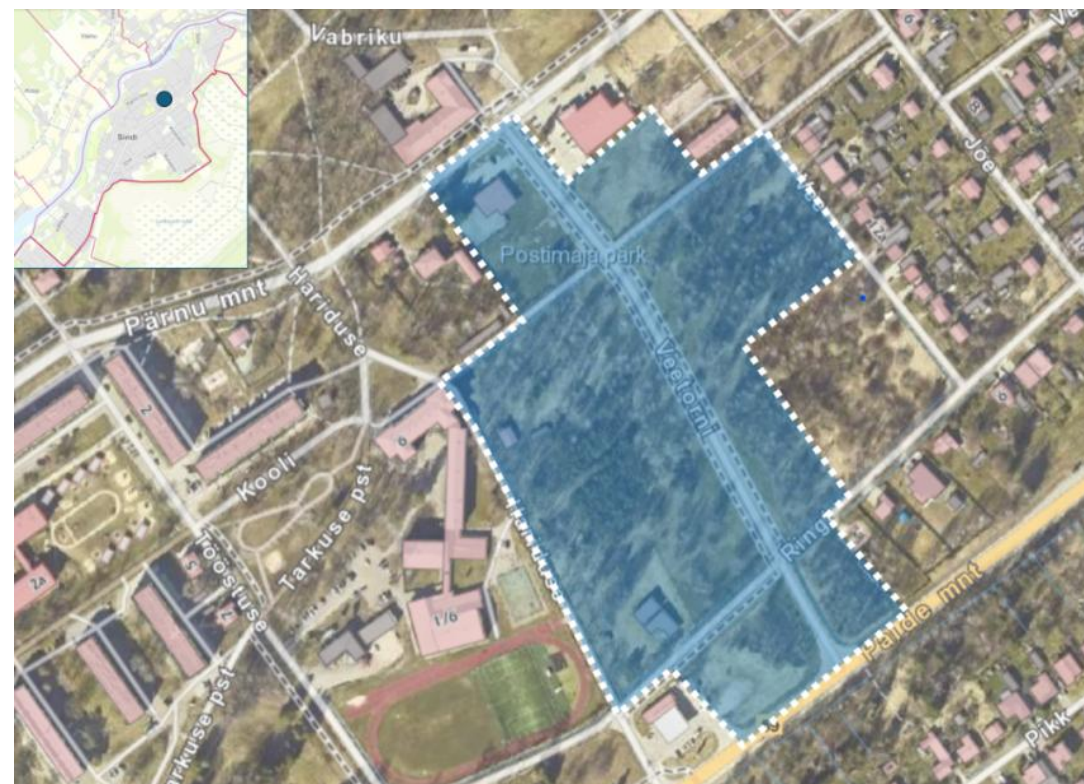
Riigimaade väärindamine (planeeringud)

- Detailplaneeringute koostamine, sh suuremad alad koos kohalike omavalitsuste ja eraomanikega;
- Pilootprojektidena planeeringuvõistlused, nt Sindi keskus Tori vallas. Riik saab panustada võistluste korraldamisse ja osaliselt ka rahastamisse;
- Teid ja tehnotrasse riik ei ehita. Vajalik ette näha võimalus pärast planeeringu kehtestamist riigimaad lahti kruntida ja võõrandada koos kehtiva DP'ga. DP kohane taristu väljaehitamise kohustus jääb reeglina maa ostjale/lõpparendajale, kes asub krundi ehitusõigust realiseerima.



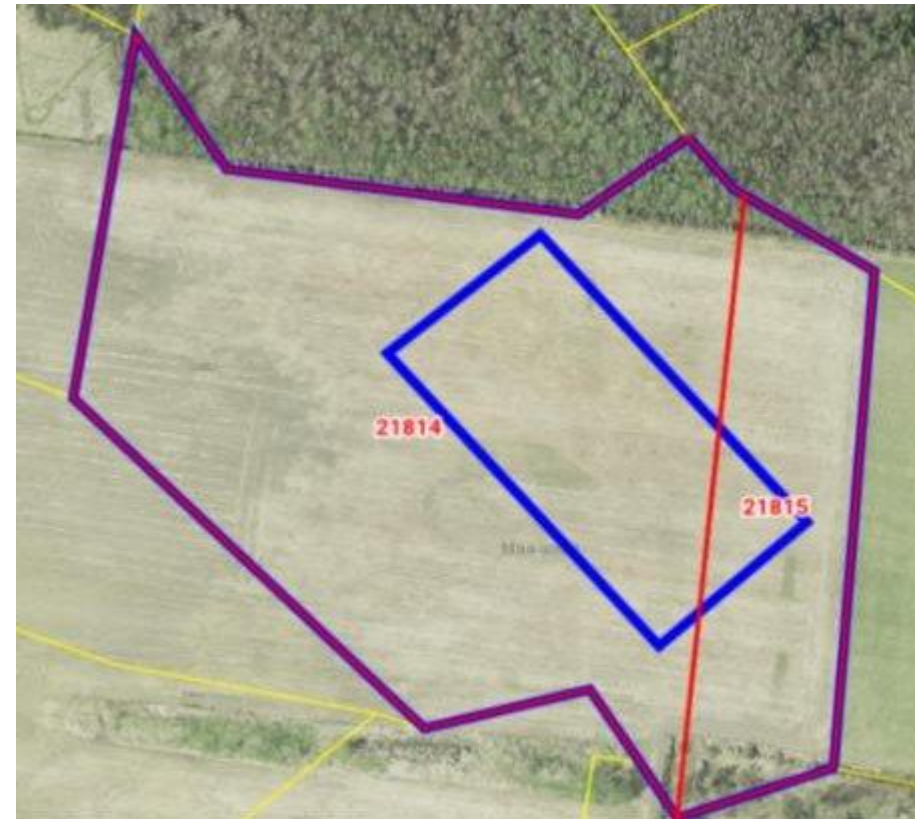
Sindi keskuse planeeringuvõistluse ala

- Planeeringualasse on kaasatud nii riigi-, munitsipaal- kui eramaa;
- Planeeringuvõistluse korraldaja on MaRu koos Tori vallaga;
- Enne planeeringu lähteülesande koostamist kohaliku kogukonna kaasamine - kaardistati piirkonna tegelikud vajadused, väärtused ja ootused.



Väärindamine läbi maakorralduse ja riigimaa hooldamise

- Maa kasutusvõimaluse ja väärtuse tõstmine läbi piiride muutmise. Kõrvalolev näide riigi- ja eramaa maakorraldusest Hiiumaal;
- Riigimaa hooldamine:
 - Jäätmete koristus, ohtlikud varemed
 - Vabastamine ebaseaduslikust valdusest
 - Hooldusniitmine, võsaraie, ohtlikud puud
 - Söötis põllumajandusmaa kasutusse andmine
 - jms





Riigimaade valiku põhimõtted 2027.a. müügiplaani

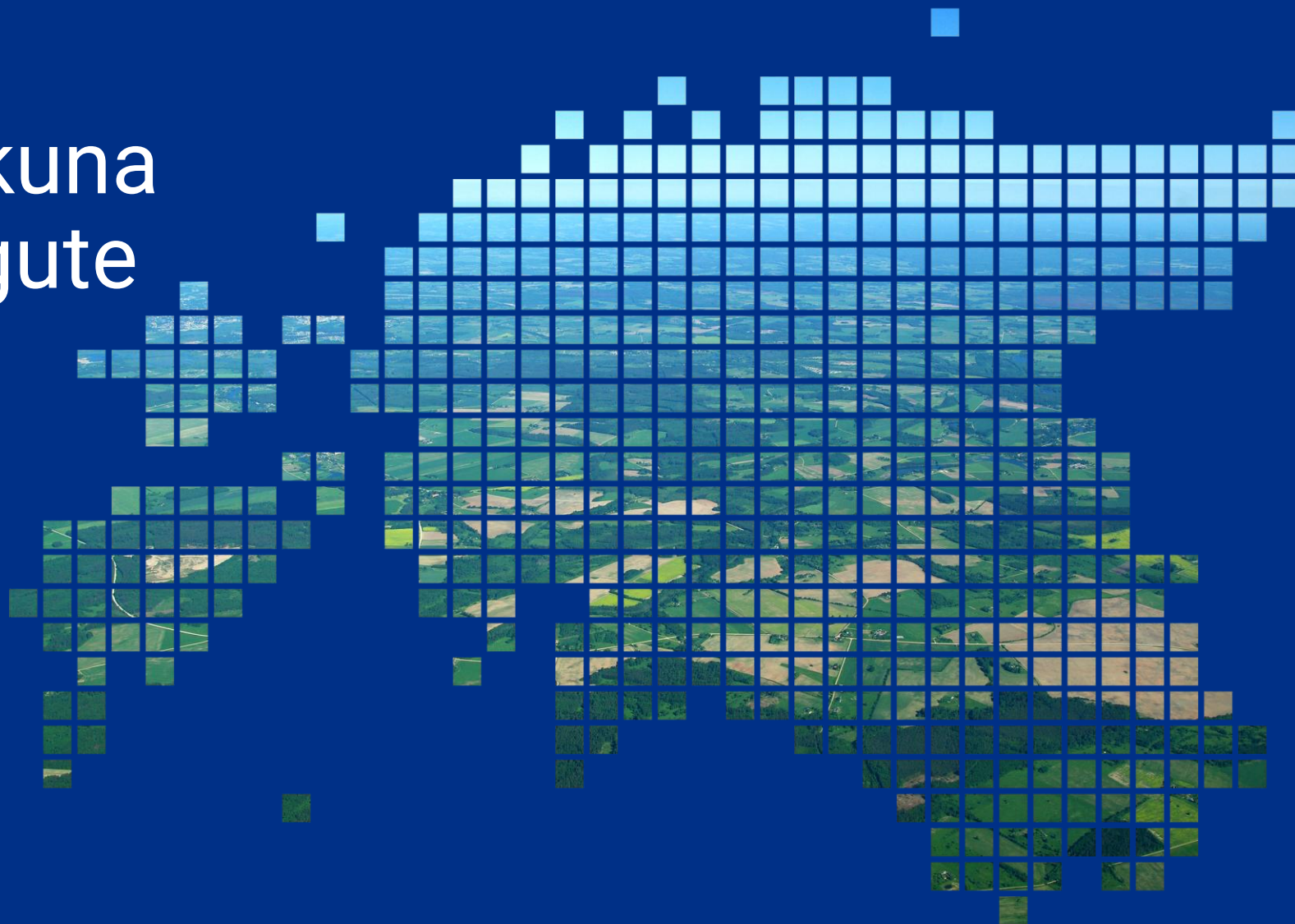
- Riigimaa müük ja kasutusse andmine toimub läbi avalike enampakkumiste;
- Müüginimekirjas 262 kinnisasja, sh kõikidest maakondadest ja asukohaklassidest;
- Arvestati laekunud ostuhuvidega ja KOV'ide ettepanekutega kohaliku ettevõtluse arendamiseks;
- Maatulundusmaad ja s.o.-ta maad üle Eesti (v.a. põllumaa ja metsamaa >2 ha). Likviidsust suurendab avalik juurdepääs, alajaama ligidus, atraktiivne asukoht (krundipotentsiaal);
- Pigem ühepereelamute tarbeks üksikkrundid (Ev, Ep), mitte korruselamumaad;
- Üksikud arendusalad kogumina koos kehtiva DP-ga (ehitusõiguse- ning taristu väljaehitamise kohustusega);
- Valikuliselt ka äri- ja tootmismaad (pigem madalamates asukohaklassides), juhul kui piirkonnas säilib piisav riigimaa reserv.





MAA- JA RUUMIAMET

Riik maaomanikuna detailplaneeringute ja projektide menetlustes



13.10.2026

Riik maaomanikuna detailplaneeringute ja projektide menetlustes

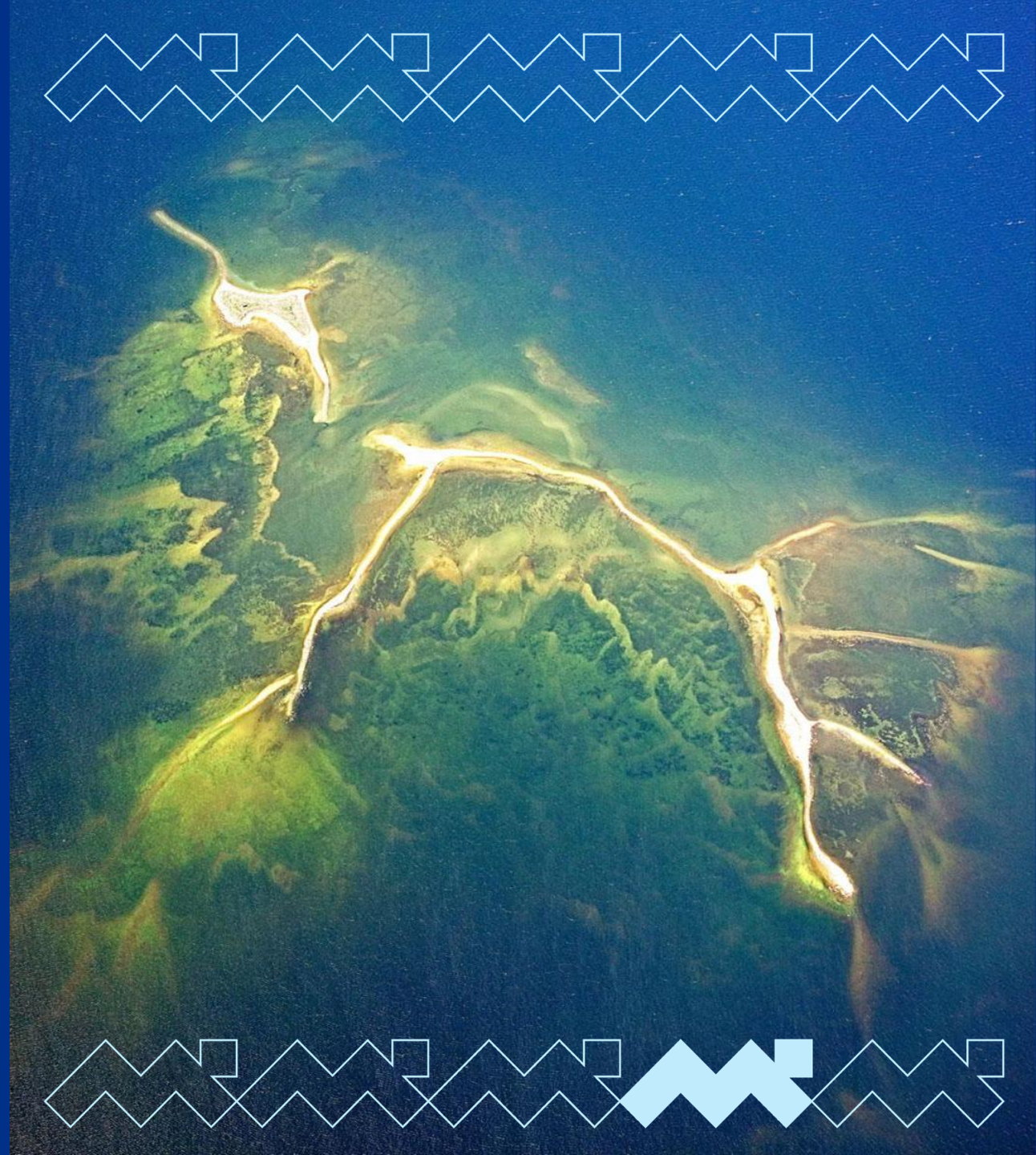
- Riigivaraseadus
- Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi ning Maa- ja Ruumiameti vaheline maaportfelliga toimingute tegemise juhis
- Vabariigi Valitsuse 26.01.2017 kabinetiõupidamisel heaks kiidetud riigimaa reservina säilitamise ja tsiviilkäibesse suunamise põhimõtted

Riigivara peab
valitsema
**eesmärgipäraselt,
otstarbekalt,
säästlikult ja
heaperemehelikult**



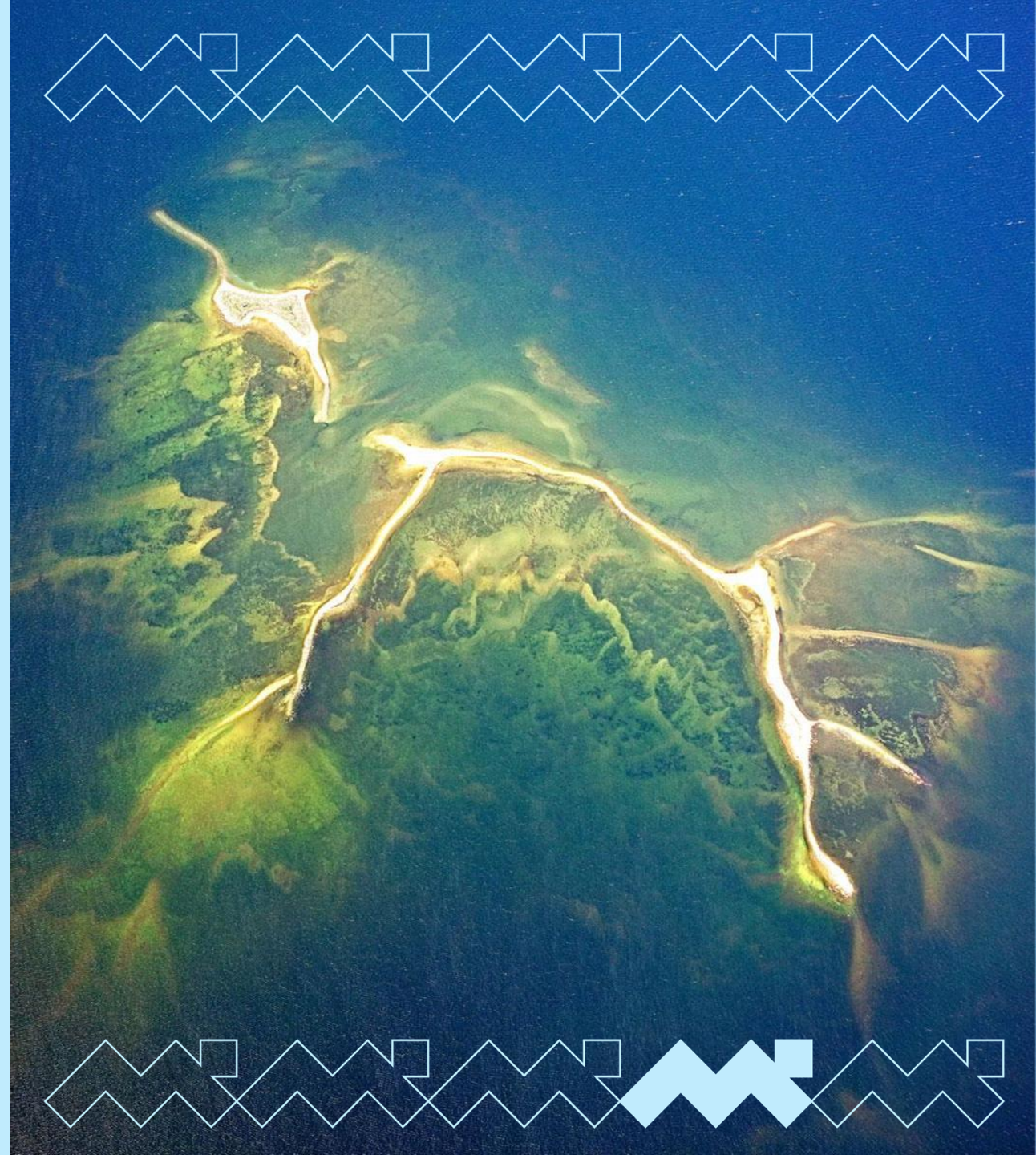
Riigi huvide kaitse maaomanikuna

- Väärtuse ja kasutusvõimaluste säilimine
- Taristu ja juurdepääsulahenduste toimivus
- Õigussuhted ja maakasutusõigused



Soovitused kohalikele omavalitsustele

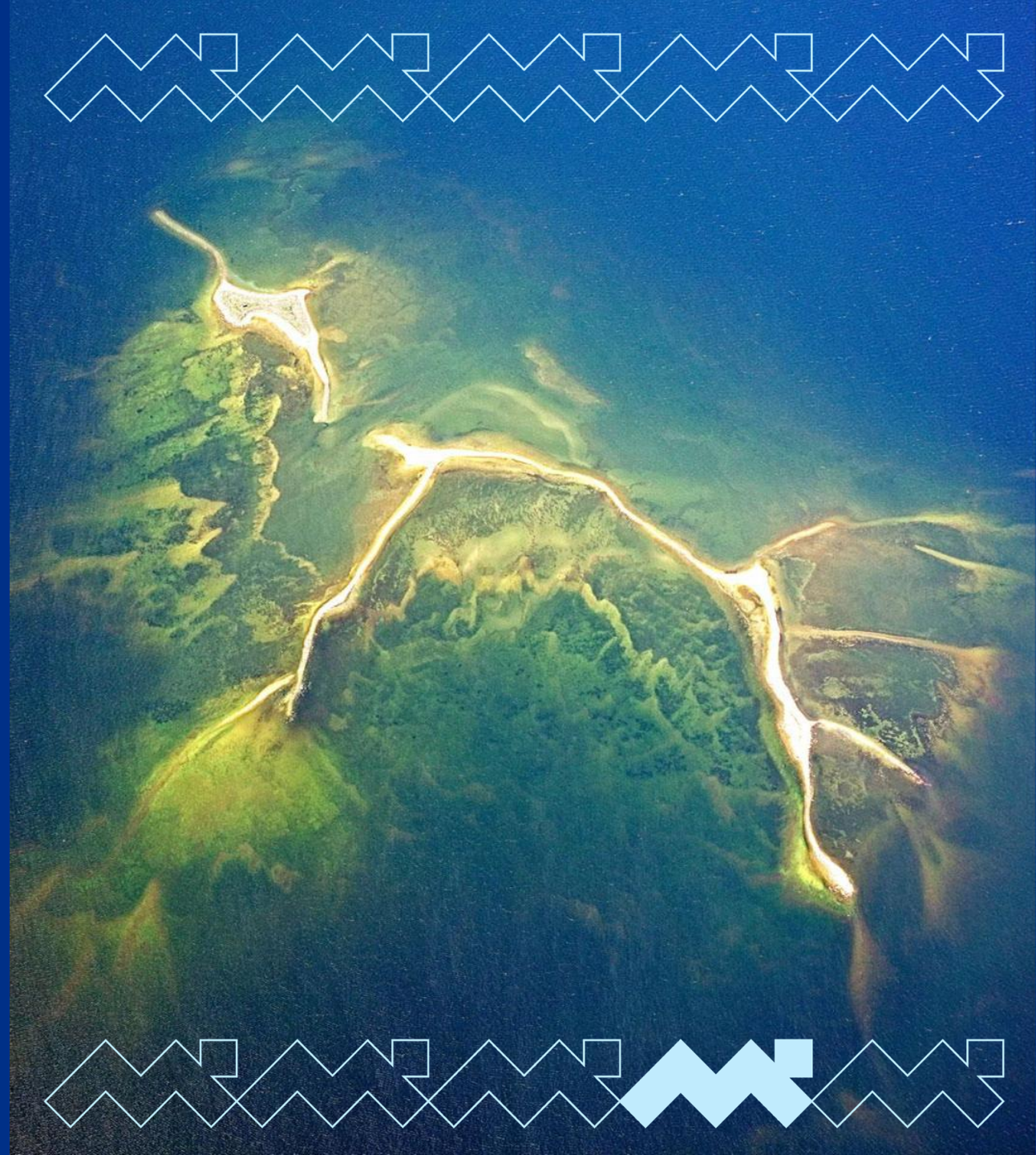
- Kaasake riigimaa valitseja võimalikult varakult
- Esitage põhjendatud ja terviklikud materjalid
- Täpsustage pöördumise sisu ja valdkond



Maareformi käigus munitsipaalomandisse antud maa ümbereplaneerimisest



MAA- JA RUUMIAMET





Aitäh!

Joel Peetsu
maaportfelli haldur
Riigimaa strateegia osakond
joel.peetsu@maarium.ee

Karmen Villemson
peaspetsialist
Riigimaa strateegia osakond
karmen.villemson@maarium.ee