



## KORRALDUS

13. jaanuar 2025 nr 1-17/25/11

### **Maa riigi omandisse jätmine (Märjamaa vald Nurga)**

Korraldus kehtestatakse maareformi seaduse (edaspidi MaaRS) § 29 ja § 31 lõike 1 punkti 8 alusel ning kooskõlas Vabariigi Valitsuse 3. septembri 1996 määrusega nr 226 kinnitatud “Maa riigi omandisse jätmise korraga” (edaspidi Kord).

#### 1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

Maa-ameti peadirektori 4. detsembri 2019 korraldusest nr 1-17/19/3147 lähtudes moodustas katastripidaja 19. märtsil 2020 Rapla maakonnas Märjamaa vallas Paekülas asuvast seni reformimata maast teiste hulgas Nurga katastriüksuse 50301:001:0773 pindalaga 11 529 m<sup>2</sup>.

Kuna Maa-ameti reformimata maade kaardirakenduses oli Nurga katastriüksuse maareformi läbiviimise viisiks märgitud Märjamaa Vallavalitsuse poolt hoonestusõiguse seadmine ja Maa-ameti ortofotodelt oli näha, et katastriüksusel asuvad ehitised on lagunened, palus Maa-amet 16. juuni 2022 kirjaga nr 6-13/22/11021 Märjamaa Vallavalitsusel välja selgitada, kas katastriüksusel paikneb MaaRS § 6 lõikes 3 ehitisele sätestatud tunnustele vastavaid ehitisi, mille omanikul oleks õigus maareformi käigus ehitise aluse maa omanikuks või kasutajaks saada. Sama kirjaga teatati, et juhul kui katastriüksusel asuvad ehitised ei vasta MaaRS-is ehitisele kehtestatud nõuetele, tuleb hoonestusõiguse seadmise menetlus lõpetada ja anda ehitiste omanikule tähtaeg lagunened ehitiste likvideerimiseks.

Märjamaa Vallavalitsus edastas Maa-ametile 18. novembri 2024 paikvaatluse protokoll nr 17-3.3/3619, mille kohaselt asuvad Nurga katastriüksusel lagunened ja kasutusest väljalangenud ning ümbrust ja maastikupilti tunduvalt kahjustavad ehitised, mis ei vasta MaaRS § 6 lõikes 3 ehitisele sätestatud tunnustele.

Arvestades eeltoodut ning tuginedes MaaRS § 38 lõikele 3, mis andis Maa-ametile õiguse välja selgitada riigi omandisse jätmiseks sobivad maad, alustas Maa-amet MaaRS § 31 lõike 1 punkti 8 alusel maa riigi omandisse jätmise menetluse alustamisest Nurga katastriüksuse osas ning teavitas sellest 28. novembri 2024 kirjaga nr 6-5/24/14850 Märjamaa Vallavalitsust.

Märjamaa Vallavalitsus nõustus 11. detsembri 2024 korraldusega nr 2-1.1/602 katastriüksuse riigi omandisse jätmisega MaaRS § 31 lõike 1 punkti 8 alusel riigi maareservina ning määras katastriüksuse sihtotstarbeks sihtotstarbeta maa. Sama korraldusega tõendati, et Nurga katastriüksuse osas ei ole algatatud hoonestusõiguse seadmise menetlust ning puuduvad lahendamata taotlused maa tagastamiseks ja ostueesõigusega erastamiseks. Korralduse kohaselt ei ole katastriüksusel paiknevate ehitiste omanik teada, mistõttu ei ole võimalik määrata tähtpäeva lagunened ehitiste kõrvaldamiseks.

Alates 1. jaanuarist 2025 korraldati Maa-amet ümber Maa- ja Ruumiametiks.

## 2. ÕIGUSLIKUD PÕHJENDUSED

Vastavalt MaaRS §-le 29 jäetakse riigi omandisse Vabariigi Valitsuse või tema poolt volitatud valitsusasutuse otsusega MaaRS § 31 lõikes 1 nimetatud maa. MaaRS § 31 lõike 1 punkti 8 alusel jäetakse riigi omandisse riigi maareserv.

Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 13 lõige 3 ja 5 sätestavad, et õiguslikul alusel püstitatud ehitise omanikul on õigus saada maa omanikuks MaaRS-is sätestatud alustel ja korras ning ehitise omanik, kes ei soovi või kellel ei ole õigust saada maa omanikuks, võib nõuda ehitisealusele ja ehitise teenindamiseks vajalikule maale hoonestusõiguse seadmist. MaaRS § 6 lõige 3<sup>1</sup> sätestab, et MaaRS-i tähenduses ei käsitata ehitisena lagunenud ja kasutusest väljalangenud ümbrust või maastikupilti tunduvalt kahjustavaid ehitisi ning nimetatud ehitised kõrvaldab omanik määratud tähtpäevaks. Tähtpäevaks kõrvaldamata ehitised muutuvad maareformi käigus maatüki oluliseks osaks. Eeltoodust tuleneb, et Nurga katastriüksusel asuvate ehitiste omanikul ei ole õigust saada maareformi käigus maa omanikuks ega kasutajaks, kuna lagunenud ja kasutusest väljalangenud ehitisi ei käsitata MaaRS-i tähenduses ehitistena, ning sellised ehitised ei takista maa riigi omandisse jätmist. Seoses asjaoluga, et nimetatud ehitiste omanikku ei õnnestunud menetluses välja selgitada, ei ole võimalik nende kõrvaldamiseks tähtpäeva määrata.

Käesolevas menetluses ei ole teada maa riigi omandisse jätmist takistavaid asjaolusid. Katastriüksuse riigi omandisse jätmise riigi maareservina on vajalik riigivaraseaduse (edaspidi RVS) § 10 lõike 1 punktis 4 sätestatud riigivara valitsemise eesmärgi täitmiseks. Maa riigi omandisse jätmise menetlus on läbi viidud Korda järgides. Vastavalt Korra punktile 17<sup>1</sup> on riigi omandisse jäetava maa valitsejaks Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium ning volitatud asutuseks Maa- ja Ruumiamet.

## 3. OTSUS

Lähtudes eeltoodust ja juhindudes MaaRS § 29 ja § 31 lõike 1 punktist 8, RVS § 10 lõike 1 punktist 4 ning Korra punkti 5 alapunktist 3:

- 3.1. Jätta riigi maareservina riigi omandisse Rapla maakonnas Märjamaa vallas Paekülas asuv Nurga katastriüksus 50301:001:0773 pindalaga 11 529 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega sihtotstarbeta maa.
- 3.2. Kasutusõiguste ja maade arvestuse bürool korraldada katastriüksuse arvele võtmine riigi kinnisvararegistris ja maa riigi omandisse jätmise teate avaldamine Ametlikes Teadaannetes.
- 3.3. Teha korraldus teatavaks Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumile ja Märjamaa Vallavalitsusele.

## 4. VAIDLUSTAMISVIIDE

Korralduse peale on võimalik esitada vaie Maa- ja Ruumiametile haldusmenetluse seaduses sätestatud tähtajal, tingimustel ja korras või kaebus halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tähtajal, tingimustel ja korras.

(allkirjastatud digitaalselt)  
Kati Tamtik  
peadirektor