



KORRALDUS

10.03.2026 nr 13-5/26-33

Riigi omandis maa kasutusvalduse lepingu pikendamise lubamine

Esitasite 06.03.2026 kirjaga nr 7-7/26/52 Eesti Geoloogiateenistusele (EGT) järelepärimise. Maa- ja Ruumiamet (MaRu) on välja selgitamas kas maareformi käigus kasutusvaldusesse antud maad on võimalik võõrandada või pikendada kasutusvalduse lepingut. Töite välja 6 katastriüksust, millel tuvastasite MaRu maardlate kaardirakenduse kohaselt kattuvuse maavaradega.

Soovite EGT seisukohta, kas nimetatud kinnisasju võib võõrandada kasutusvaldajale või juhul kui võõrandamine pole võimalik, palute seisukohta, kas kasutusvalduse lepingut on võimalik pikendada. Tulenevalt maareformi seadusest pikendatakse kasutusvalduse lepingut 15 aastaks.

Vastavalt maareformi käigus kasutusvaldusesse antud maa omandamise seaduse § 3 lõikele 2 võib kasutusvaldaja maad, mis sisaldab maavara maapõueseaduse tähenduses, omandada valdkonna eest vastutava ministri loal. Loa andmise või sellest keeldumise otsustab valdkonna eest vastutav minister kooskõlas maapõueseadusega, arvestades maavarale juurdepääsu ja maavara kaevandamisväärsena säilimise tagamise vajadust.

Maapõueseaduse (edaspidi MaaPS) § 15 lõike 1 punkt 2 kohaselt on maapõue seisundit ja kasutamist mõjutavaks tegevuseks vajalik Kliimaministeeriumi või kliimaministri volitusel riigiasutuse, kelle ülesanne on tagada riigi geoloogiaalane pädevus, luba.

Kliimaministri 14.12.2024 käskkirjaga nr 1-2/24/507 „Volitus Eesti Geoloogiateenistusele maapõue seisundit ja kasutamist mõjutavaks tegevuseks loa andmiseks ja planeeringute kooskõlastamiseks“ on Eesti Geoloogiateenistusele antud volitus anda lube MaaPS §-des 14 ja 15 nimetatud maapõue seisundit ja kasutamist mõjutavaks tegevuseks.

MaaPS § 14 lõike 2 alusel, võib lubada maapõue seisundit ja kasutamist mõjutavat tegevust üksnes juhul, kui kavandatav tegevus:

- 1) ei halvenda maavara kaevandamisväärsena säilimise või maavarale juurdepääsu olemasolevat olukorda;
- 2) halvendab maavarale juurdepääsu olemasolevat olukorda, kuid tegevus ei ole püsiva iseloomuga või
- 3) halvendab maavara kaevandamisväärsena säilimise või maavarale juurdepääsu olemasolevat olukorda, kuid tegemist on ülekaaluka avaliku huviga ehitisega, sealhulgas tehnovõrgu, rajatise või ehitusseadustiku tähenduses riigikaitse ehitise ehitamisega, mille jaoks ei ole mõistlikku alternatiivset asukohta, või tegemist on elektrituruseaduse tähenduses taastuvat energiaallikat kasutava elektrienergia tootmisseadme ja seonduva taristu ehitamisega

EGT vaatas üle alljärgnevad katastriüksused, millest kõigil esineb kattuvus ühe või mitme maardlaga.

1. Lääne-Viru Väike-Maarja Kellamäe Oblika 66001:004:0193
 - Kinnistu kattub osaliselt Endla turbamaardla (registrikaart nr 219) hästilagunenud turba passiivse reservvaru plokiga 18.
2. Lääne-Viru Haljala Vanamõisa Sinilille 19002:001:0196
 - Kinnistu kattub täielikult Eesti põlevkivimaardla Haljala uuringuväli osamaardla (registrikaar 33) põlevkivi passiivse tarbevaru plokiga 9.
3. Lääne-Viru Haljala Kõldu Lillemäe 19001:001:0057
 - Kinnistu kattub täielikult Eesti põlevkivimaardla Haljala uuringuväli osamaardla (registrikaar 33) põlevkivi passiivse tarbevaru plokiga 8 ja aktiivse tarbevaru plokiga 1.
4. Lääne-Viru Haljala Kavastu Kartuli 19001:001:0086
 - Kinnistu kattub osaliselt Eesti põlevkivimaardla Haljala uuringuväli osamaardla (registrikaar 33) põlevkivi aktiivse reservvaru plokiga 7 ja aktiivse tarbevaru plokiga 1.
5. Lääne-Viru Haljala Kisuvere Augupõllu 19002:004:0071
 - Kinnistu kattub täielikult Eesti põlevkivimaardla Haljala uuringuväli osamaardla (registrikaar 33) põlevkivi passiivse reservvaru plokkidega 6 ja 19 ning osaliselt Veltsi (Pahnimäe) liivamaardla (registrikaart nr 371) täiteliiva aktiivse tarbevaru plokiga 11, millele on esitatud Veltsi III liivakarjääri loa taotlus (Verston Eesti OÜ).
6. Lääne-Viru Haljala Vanamõisa Ülase 19002:001:0197
 - Kinnistu kattub täielikult Eesti põlevkivimaardla Haljala uuringuväli osamaardla (registrikaar 33) põlevkivi passiivse tarbevaru plokiga 9.

Katastriüksuse võõrandamisel saab riigimaast eramaa, mis halvendab maavara kaevandamisväärsena säilimise või maavarale juurdepääsu olemasolevat olukorda MaaPS § 14 tähenduses. Seetõttu pole väljatoodud katastriüksuseid võimalik võõrandada. Kinnistute puhul, kus kattuvus maardlaga on osaline, võib kaaluda osalist võõrandamist (maardlaga mitte kattuv osal) juhtumipõhiselt.

EGT kaalus ka katastriüksuste kasutusvalduse lepingu pikendamist 15-ks aastaks ning leidis, et see on võimalik kõikide kinnistute puhul, kuna tegevus ei halvenda juurdepääsu maavaradele ega maavarade kaevandamisväärsena säilimise kvaliteedi olemasolevat olukorda.

Juhime siiski tähelepanu Augupõllu katastriüksusele (tunnus 19002:004:0071), mis kattub Veltsi III liivakarjääri loa taotlusega (Verston Eesti OÜ). Juhul kui luba väljastatakse peab olema võimalik alalt maavara väljata.

Viimaks juhime tähelepanu sellele, et kui maavaradega kattuvatel katastriüksustel soovitakse teha maapõueseaduse § 15 lg 1 p 1-3 käsitletud tegevust, on vaja selleks küsida luba Eesti Geoloogiateenistusest.

MaaPS § 15 lõike 1 punkt 1 ning § 14 lõike 2, kliimaministri 14.12.2024 käskkirja nr 1-2/24/507 „Volitus Eesti Geoloogiateenistusele maapõue seisundit ja kasutamist mõjutavaks tegevuseks loa andmiseks ja planeeringute kooskõlastamiseks“ ning majandus- ja taristuministri 10.03.2022 käskkirja nr 46 „Eesti Geoloogiateenistuse põhimäärus“ § 9 ja § 11 lg 7 alusel:

1. Otsustan lubada Lääne-Viru maakonnas Väike-Maarja vallas Kellamäe külas Oblika katastriüksuse (tunnus 66001:004:0193) ja Haljala vallas Vanamõisa külas Sinilille katastriüksuse (tunnus 19002:001:0196), Kõldu külas Lillemäe katastriüksuse (tunnus 19001:001:0057), Kavastu külas Kartuli katastriüksuse (tunnus 19001:001:0086), Kisuvere külas Augupõllu katastriüksuse (tunnus 19002:004:0071) ning Vanamõisa küla Ülase katastriüksuse (tunnus 19002:001:0197) pikendada kasutusvalduse lepingut 15 aastaks.
2. Korraldus teha teatavaks Maa- ja Ruumiametile.

Korralduse peale on võimalik esitada vaie Eesti Geoloogiateenistusele haldusmenetluse seaduses sätestatud tähtjal, tingimustel ja korras või kaebus halduskohtusse halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tähtjal, tingimustel ja korras.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Jaak Jürgenson

Asedirektor

Mihkel Annusver

Maavarade registri osakonna spetsialist

5331 7112 Mihkel.Annusver@egt.ee