



KORRALDUS

2. mai 2025 nr 1-17/25/736

Maa riigi omandisse jätmine (Vinni vald Tammetõru)

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 12. veebruaril 2020 Lääne-Viru maakonnas Vinni vallas asuvast seni reformimata maast kaardimaterjali alusel teiste hulgas Tammetõru katastriüksuse 90101:001:0622 pindalaga 28 745 m².

Kuna Maa-ameti reformimata maade kaardirakenduses oli Tammetõru katastriüksuse maareformi läbiviimise viisiks märgitud Vinni Vallavalitsuse poolt ostueesõigusega erastamine, palus Maa-amet 18. jaanuari 2022 kirjaga nr 6-13/22/963 Vinni Vallavalitsusel välja selgitada katastriüksusel paiknevate ehitiste omaniku ja maareformi käigus esitatud avalduste olemasolu ning ehitiste seisukorra. Sama kirjaga teatati, et juhul kui katastriüksusel asuvad ehitised ei vasta MaaRS-is ehitisele kehtestatud nõuetele, tuleb anda ehitiste omanikule tähtaeg lagunened ehitiste likvideerimiseks ning lõpetada ostueesõigusega erastamise menetlus.

Vinni Vallavalitsus teatas 18. aprilli 2024 õiendiga nr 7-6/9 Maa-ametile, et teostatud paikvaatlusel tehti kindlaks, et kõik Tammetõru katastriüksusel paiknevad ehitised on lagunened või kasutusotstarbeliselt mittekasutatavad ning ei vasta MaaRS § 6 lõikes 3 ehitisele sätestatud tunnustele. Tulenevalt eeltoodust lõpetas Vinni Vallavalitsus 30. aprilli 2024 korraldusega nr 132 (edaspidi korraldusega nr 132) maa ostueesõigusega erastamise menetluse Tammetõru katastriüksuse osas ning ei alustanud hoonestusõiguse seadmise menetlust. Sama korralduse kohaselt suri ehitiste omanik Elina Pohlak aastal 2020 ning pärimismenetlust algatatud ei ole.

Arvestades eeltoodut ning võttes aluseks MaaRS § 38 lõike 3, mis annab Maa- ja Ruumiametile (alates 1. jaanuarist 2025 korraldati Maa-amet ümber Maa- ja Ruumiametiks) õiguse välja selgitada riigi omandisse jätmiseks sobivad maad, alustas Maa- ja Ruumiamet MaaRS § 31 lõike 1 punkti 8 alusel maa riigi omandisse jätmise menetlust Tammetõru katastriüksuse osas ning teavitas sellest 17. märtsi 2025 kirjaga nr 6-5/25/4702 Vinni Vallavalitsust.

Vinni Vallavalitsus nõustus 26. märtsi 2025 korraldusega nr 73 Tammetõru katastriüksuse riigi omandisse jätmisega MaaRS § 31 lõike 1 punkti 8 alusel riigi maareservina ning määras katastriüksuse sihtotstarbeks maatulundusmaa.

Vinni Vallavalitsus tõendas 2. aprilli 2025 õiendiga nr 5-4/133-1, et katastriüksuse osas ei ole esitatud maa tagastamise taotlusi, ning 2. aprilli 2025 e-kirjaga, et korraldus nr 132 on võimalikele pärijatele edastatud.

2. ÕIGUSLIKUD PÕHJENDUSED

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 3¹ 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 Tammetõru 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 omanik on surnud ning pärimismenetlust algatatud ei ole, ei ole võimalik nende ehitiste kõrvaldamiseks tähtpäeva määrata.

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. Käesolevas menetluses ei ole teada takistavaid asjaolusid ega kolmandate isikute õigusi, mida maa riigi omandisse jätmise kahjustada võiks. 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 17¹ 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 Lääne-Viru maakonnas Vinni vallas Tudu alevikus asuv Tammetõru katastriüksus 90101:001:0622 pindalaga 28 745 m² (2,87 ha), sihtotstarbega maatulundusmaa.
- 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, Vinni Vallavalitsusele ning Elina Pohlak'u võimalikele pärijatele.

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