MAA- JA RUUMIAMET

KORRALDUS

5. november 2026 nr 1-17/26/1304

Maa riigi omandisse jätmine
(Lüganuse vald Niine tn 12a)

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

Lähtudes Maa-ameti peadirektori 4. detsembri 2019 korraldusest nr 1-17/19/3147 moodustas katastripidaja 8. aprillil 2020 Ida-Viru maakonnas Lüganuse vallas asuvast seni reformimata maast kaardimaterjali alusel teiste hulgas Niine tn 12a katastriüksuse 44201:001:0691 pindalaga 733 m^2.

Lüganuse Vallavalitsus esitas 15. veebruari 2024 kirjaga nr 4-7/39-2 Vabariigi Valitsuse 10. märtsi 2022 määruse nr 24 „Iseseisva kasutusvõimaluseta maast maareformi käigus kinnisasjale juurdelõike tegemise kord" § 4 lõike 2 alusel Maa-ametile kontrollimiseks ja piiride kooskõlastamiseks maakorralduskava, millega nähti ette reformimata Niine tn 12a katastriüksusest juurdelõike tegemine piirnevale Kaare tn 17 kinnisasjale. Sama kirjaga kinnitas Lüganuse Vallavalitsus, et Niine tn 12a katastriüksuse kohta puuduvad maa ostueesõigusega erastamise ja maa tagastamise lahendamata taotlused.

Kuna Niine tn 12a katastriüksus piirneb Lüganuse valla munitsipaalomandis oleva Niine tänava lõik 1 kinnisasjaga, palus Maa-amet 18. aprilli 2024 kirjaga nr 6-1/24/2399-2 Lüganuse Vallavalitsusel välja selgitada, kas nimetatud maa on Lüganuse Vallavalitsusele vajalik kohaliku omavalitsuse korralduse seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks. Sama kirjaga palus Maa-amet Lüganuse Vallavalitsusel välja selgitada Niine tn 12a katastriüksusel asuvate ehitiste omandiõiguse ja ehitiste vastavuse MaaRS-is sätestatud nõuetele, korrastada ehitisregistris ehitisregistri koodiga 102026093 ehitise andmed ning vajadusel muuta maakorralduskava. Ühtlasi teatati, et Kaare tn 17 kinnisasjale juurdelõike tegemise maakorralduskava kooskõlastamise osas saab Maa-amet seisukoha kujundada pärast kohaliku omavalitsuse poolt ehitiste seaduslikkuse, seisukorra ja omandiõiguse väljaselgitamiseks vajalike toimingute tegemist, piirnevate Kaare tn 15, Niine tn 10 ja Niine tn 12 omanikele täiendavate asjaolude selgitamist seoses üle piiri olevate ehitistega ja nende tulemuste teatamist Maa-ametile.

Lüganuse Vallavalitsus teatas 20. juuni 2024 kirjaga nr 4-7/39-4 Maa-ametile, et Niine tn 12a katastriüksus ei ole Lüganuse Vallavalitsusele vajalik kohaliku omavalitsuse korralduse seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks. Lisaks teatas Lüganuse Vallavalitsus, et Niine tn 12a

katastriüksusel ehitisregistris koodiga 102026093 märgitud ehitis on lammutatud ning et Kaare tn 15 ja Niine tn 10 kinnisasjade omanikud on olukorrast teadlikud ega soovi täiendavalt maad juurde omandada.

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

Maa- ja Ruumiamet teatas 19. septembri 2025 kirjaga nr 6-1/24/2399-4 Lüganuse Vallavalitsusele, et olles täiendavalt kaalunud Niine tn 12a katastriüksuse riigi omandisse jätmise vajadust, on välja selgitanud, et Niine tn 12a katastriüksus on oma asukoha, suuruse, kuju, juurdepääsetavuse ning perspektiivse kasutusotstarve poolest vajalik jätta riigi omandisse riigi maareservina riigile pandud ülesannete täitmiseks, mistõttu ei ole piirneva kinnisasja omanikul õigus seda maad maareformi käigus omandada, ning palus vastava menetluse lõpetada ja teavitada sellest maa omandamiseks taotluse esitanud isikut. Sama kirjaga teatas Maa- ja Ruumiamet, et alustab Niine tn 12a katastriüksuse riigi omandisse jätmise menetlust MaaRS § 31 lõike 1 punkti 8 alusel ja palus Lüganuse Vallavalitsusel teha riigi omandisse jätmiseks vajalikud toimingud. Sama kirjaga palus Maa- ja Ruumiamet Lüganuse Vallavalitsusel täpsustada, kas ja mis asjaoludel ulatub üle Niine tn 10 kinnisasja piiri ehitis Niine tn 12a katastriüksusele.

Lüganuse Vallavalitsus nõustus 8. oktoobri 2025 korraldusega nr 661 Niine tn 12a katastriüksuse riigi omandisse jätmisega ning määras katastriüksusele sihtotstarbeks sihtotstarbeta maa. Sama korraldusega teatas Lüganuse Vallavalitsus, et Niine tn 10 kinnisasjal paiknev ehitis ulatub Niine tn 12a katastriüksusele ning on ehitatud ebaseaduslikult.

Lüganuse Vallavalitsus teatas 28. oktoobri 2026 e-kirjaga Maa- ja Ruumiametile, et on lõpetanud kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa omandamise menetluse Niine tn 12a katastriüksuse osas ning teavitanud menetlusosalisi katastriüksuse riigi omandisse jätmisest.

2. ÕIGUSLIKUD PÕHJENDUSED

MaaRS § 22 lõige 1^3 sätestab, et kui era-, munitsipaal- või riigi omandis oleva kinnisasjaga piirneval maal ei ole võimalik moodustada iseseisvalt kasutatavat kinnisasja (edaspidi kinnisasjaga liitmiseks sobiv maa) ning planeeringu ja maakorralduse nõuetest tulenevalt on otstarbekas see maa liita piirneva kinnisasjaga, on piirneva kinnisasja omanikul õigus taotleda selle maa omandamist liitmiseks oma kinnisasjaga. MaaRS § 31^2 sätestab, et kinnisasjaga liitmiseks sobiva maana käsitatakse üldjuhul riba-, siilu- või kiilukujulist või muud ebakorrapärase kujuga või selle väiksusest tingitud iseseisva kasutusvõimaluseta maatükki, millele üldjuhul puudub juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt ning mis on üldjuhul looduses tekkinud maareformi läbiviimise käigus või järel peamiselt eri aegadel kasutusel olnud erinevast plaani- või kaardimaterjalist või erinevatest mõõdistusviisidest tingitud vigade tõttu. Sama paragrahv sätestab, et kinnisasjaga liitmiseks sobiva maana ei käsitata maatükki, mis kuulub erastamisele, tagastamisele või iseseisvalt kasutatava maaüksusena munitsipaalomandisse andmisele või riigi omandisse jätmisele. MaaRS § 38 lõike 3 kohaselt võib Maa- ja Ruumiamet korraldada erastatava, munitsipaalomandisse antava ja riigi omandisse jäetava maa väljaselgitamist. Maa- ja Ruumiamet on välja selgitanud, et Niine tn 12a katastriüksus on oma asukoha, suuruse, kuju, juurdepääsetavuse ning perspektiivse kasutusotstarve poolest vajalik jätta riigi omandisse riigi maareservina riigile pandud ülesannete täitmiseks. Eeltoodust tulenevalt ei ole nimetatud reformimata maaüksust võimalik käsitada kinnisasjaga liitmiseks sobiva maana, mistõttu piirnevate kinnisasjade omanikel puudub õigus seda maad maareformi käigus omandada.

Niine tn 12a katastriüksusel asuvad õigusliku aluseta püstitatud ehitised (piirdeaiad, kõrvalhoone osa), mis on tõenäoliselt rajatud piirnevate Niine tn 10, Niine tn 14, Kaare tn 13 ja Kaare tn 15 kinnisasjade omanike poolt. Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse (edaspidi AÕSRS) § 14 lõige 1 sätestab, et maakasutusõiguseta või ehitusloata püstitatud ehitis või selle osa (juurdeehitis), mis on maaga püsivas ühenduses, on maatüki oluline osa. AÕSRS § 14 lõike 3 kohaselt ei takista

nimetatud ehitise olemasolu maa riigi omandisse jätmist ning ehitise omanikul on õigus ühe aasta jooksul ehitisealuse maa riigi omandisse jätmise otsuse jõustumisest ehitis teisaldada või lammutada. Eeltoodust tulevalt tehakse korraldus teatavaks ka Niine tn 10, Niine tn 14, Kaare tn 13 ja Kaare tn 15 kinnisasjade omanikele.

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 maa riigi omandisse jätmist takistavaid asjaolusid. Niine tn 12a katastriüksuse riigi omandisse jätmine 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 17^1 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 Ida-Viru maakonnas Lüganuse vallas Kiviõli linnas asuv Niine tn 12a katastriüksus 44201:001:0691 pindalaga 733 m^2, sihtotstarbega sihtotstarbeta maa.

3.2. Maade võõrandamise ja kasutusse andmise bürool korraldada katastriüksuse arvele võtmine riigi kinnisvararegistris ja maa riigi omandisse jätmise teate avaldamine Ametlikes Teadaannetes.

3.3. Teha korraldus teatavaks Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumile, Lüganuse Vallavalitsusele ning Niine tn 10, Niine tn 14, Kaare tn 13 ja Kaare tn 15 kinnisasjade omanikele.

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