MAA- JA RUUMIAMET

KORRALDUS

11. november 2026 nr 1-17/26/1347

Maa riigi omandisse jätmine (Lüganuse vald Hõbepaju tn 35, Rohu tn 3)

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 Hõbepaju tn 35 katastriüksuse 44201:001:0634 pindalaga 3909 m^2.

Tuginedes MaaRS § 38 lõikele 3, mis andis Maa-ametile õiguse välja selgitada riigi omandisse jätmiseks sobivad maad, alustas Maa-amet eelnimetatud katastriüksuse riigi omandisse jätmise menetlust MaaRS § 31 lõike 1 punkti 8 alusel ja teavitas sellest 2. septembri 2020 kirjaga nr 6-7/20/12360 Lüganuse Vallavalitsust. Sama kirjaga palus Maa-amet Lüganuse Vallavalitsusel esitada teabe katastriüksusel asuvate ehitiste kohta.

Lüganuse Vallavalitsus nõustus 6. oktoobri 2022 korraldusega nr 570 katastriüksuse riigi omandisse jätmisega ning tõendas 25. oktoobri 2025 kirjaga nr 4-7/1490-46, et katastriüksuse kohta ei ole esitatud avaldusi maa ostueesõigusega erastamiseks ning puuduvad lahendamata avaldused maa tagastamiseks. Sama kirjaga teatas Lüganuse Vallavalitsus, et Hõbepaju tn 35 katastriüksusel asub ilma loata ehitatud puukuur, mida kasutab piirneva kinnisasja omanik, ning et Hõbepaju tänavapoolset osa kasutatakse köögiviljamaana.

Lüganuse Vallavalitsus tegi 20. novembri 2025 kirjaga nr 4-7/2044 Maa- ja Ruumiametile (alates 1. jaanuarist 2025 korraldati Maa-amet ümber Maa- ja Ruumiametiks) ettepaneku Hõbepaju tn 35 katastriüksuse piiri muutmiseks ning katastriüksusel asuvate ühiskanalisatsiooni reoveepumpla ja -torustiku ning elektri maakaabelliinide aluse maa Lüganuse valla munitsipaalomandisse andmiseks MaaRS § 28 lõike 3 alusel.

Maa- ja Ruumiamet teatas 23. detsembri 2025 kirjaga nr 6-8/25/17564-2 Lüganuse Vallavalitsusele, et nõustub Hõbepaju tn 35 katastriüksuse jagamisega ja jagamise tulemusel moodustatava maaüksuse Lüganuse valla munitsipaalomandisse andmisega. Sama kirjaga teatas Maa- ja Ruumiamet, et soovib ülejäänud Hõbepaju tn 35 katastriüksuse maa-ala osas jätkata maa

riigi omandisse jätmise menetlust kahe maaüksusena ligikaudsete pindaladega 1565 m^2 ja 2185 m^2.

Lüganuse Vallavalitsus nõustus 21. jaanuari 2026 korraldusega nr 39 Hõbepaju tn 35 katastriüksuse riigi omandisse jätmisega kahe maaüksusena ning määras uute moodustatavate katastriüksuste lähiaadressideks Hõbepaju tn 35 ja Rohu tn 3 ning sihtotstarbeks sihtotstarbeta maa. 21. jaanuari 2026 korraldusega nr 40 määras Lüganuse Vallavalitsus Hõbepaju tn 35 katastriüksusel asuva ühiskanalisatsiooni reoveepumpla ja -torustiku ning elektri maakaabelliinide teenindamiseks vajalikuks maaks ligikaudu 146 m^2 ning maa lähiaadressiks Hõbepaju tn 35a.

Lähtudes eeltoodust, moodustas katastripidaja algsest Hõbepaju tn 35 katastriüksusest kolm uutes piirides katastriüksust: Hõbepaju tn 35 katastriüksuse 44201:001:0634 ja Rohu tn 3 katastriüksuse 44201:001:1347, mille osas Maa- ja Ruumiamet jätkas maa riigi omandisse jätmise menetlust, ning Hõbepaju tn 35a katastriüksuse 44201:001:1346, mis anti Maa- ja Ruumiameti peadirektori 25. märtsi 2026 korraldusega nr 1-17/26/347 Lüganuse valla munitsipaalomandisse.

Maa- ja Ruumiamet teostas Rohu tn 3 katastriüksuse ülemõõdistamise, mille käigus täpsustusid nii Rohu tn 3 kui ka Hõbepaju tn 35 katastriüksuste piirid ja pindala. Katastrimõõdistamise tulemusena selgus, et Rohu tn 1 ja Rohu tn 3 katastriüksuste ühine piir lõikab ehitisi, mis on Rohu tn 1 kinnisasja omanike poolt üle piiri ehitatud, ning püstitatud piirdeaed, mis asub täies ulatuses riigi omandisse jäetaval maa. Rohu tn 1 kinnisasja omanik osales piiride kättenäitamisel ning on teadlik ehitiste asumisest riigi omandisse jäetaval maa.

2. ÕIGUSLIKUD PÕHJENDUSED

Hõbepaju tn 35 ja Rohu tn 3 katastriüksusel asuvad õigusliku aluseta püstitatud ehitised (piirdeaiad, kuurid), mis kuuluvad piirneva Rohu tn 1 kinnisasja omanikele. Hõbepaju tn 35 katastriüksusel Hõbepaju tänava poolsel alal on aiaga piiratud köögiviljamaa, kuhu on samuti püstitatud õigusliku aluseta erinevaid ehitisi. 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 Rohu tn 1 kinnisasja omanikele ning köögiviljamaa kasutajale.

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. Hõbepaju tn 35 ja Rohu tn 3 katastriüksuste 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 Püssi linnas asuvad katastriüksused:

3.1.1. Hõbepaju tn 35 katastriüksus 44201:001:0634 pindalaga 2173 m^2, sihtotstarbega sihtotstarbeta maa;

3.1.2. Rohu tn 3 katastriüksus 44201:001:1347 pindalaga 1543 m^2, sihtotstarbega sihtotstarbeta maa.

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

3.3. Teha korraldus teatavaks Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumile, Lüganuse Vallavalitsusele ning Rohu tn 1 kinnisasja omanikele ja Hõbepaju tn 35 katastriüksusel asuva köögiviljamaa kasutajale.

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