



KORRALDUS

23. detsember 2025 nr 1-17/25/2001

Maa riigi omandisse jätmine (Alutaguse vald Hansa)

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 23. aprillil 2020 Ida-Viru maakonnas Alutaguse vallas asuvast seni reformimata maast kaardimaterjali alusel teiste hulgas Hansa katastriüksuse 13001:001:0441 pindalaga 5014 m².

Maa-amet edastas Alutaguse Vallavalitsusele 28. juuli 2021 kirjaga nr 6-5/21/12434 nimekirja katastriüksustest, mille osas oli Maa-ameti hinnangul otstarbekas viia maareform läbi MaaRS VI¹ osas sätestatud alustel või maa munitsipaalomandisse andmise teel. Maa-amet teatas, et nimekirjas nimetatud katastriüksused ei ole vajalikud riigi ülesannete täitmiseks ja palus Alutaguse Vallavalitsuses teatada, kuidas kavatsetakse maareform läbi viia. Nimetatud nimekirjas oli ka Hansa katastriüksus.

Alutaguse Vallavalitsus teatas 24. novembri 2021 e-kirjaga Maa-ametile, et Hansa katastriüksuse osas puudub vallavalitsusel avalik huvi ning kui riigi huvi puudub, tuleb maareform läbi viia MaaRS VI¹ osas sätestatud alustel. Sama e-kirjaga kinnitas Alutaguse Vallavalitsus, et Hansa katastriüksuse osas puuduvad maa ostueesõigusega erastamise ja tagastamise avaldused.

Alutaguse Vallavalitsus esitas 11. augusti 2023 kirjaga nr 5-8/160-2 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 Hansa katastriüksuse liitmine piirnevale Koka kinnisasjale. Sama kirjaga teatati, et Hansa katastriüksusel asuvad hoonete vundamendid, mille omanike kohta andmed puuduvad.

Kuigi Maa-amet kooskõlastas algselt 10. oktoobri 2023 kirjaga nr 6-1/23/11873-2 Koka kinnisasjale juurdelõike tegemise maakorralduskava, teatati 10. novembri 2023 kirjaga nr 6-1/23/11873-3 Alutaguse Vallavalitsusele, et kuna Hansa katastriüksus asub põlevkivimaardla Puhatu uuringuväljal, mis on Enefit Power AS poolt taotletav Estonia II põlevkivikaevanduse

mäeeraldise ala, on katastriüksus vajalik jätta riigi omandisse, mistõttu ei ole võimalik Koka kinnisasjale juurdelõike tegemise menetlust jätkata ning Alutaguse Vallavalitsusel tuleb lõpetada vastav menetlus ning teatada sellest maa omandamiseks taotluse esitanud isikut.

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

Alutaguse Vallavalitsus teatas 26. septembri 2025 e-kirjaga Maa- ja Ruumiametile, et Hansa katastriüksuse juurdelõike tegemise menetlus Koka kinnisasjale on lõpetatud ning taotlejat on menetluse lõpetamisest teavitatud.

Arvestades eeltoodut ning tuginedes MaaRS § 38 lõikele 3, mis annab Maa- ja Ruumiametile õiguse välja selgitada riigi omandisse jätmiseks sobivad maad, alustas Maa- ja Ruumiamet Hansa katastriüksuse MaaRS § 31 lõike 1 punkti 8 alusel riigi omandisse jätmise menetlust ja teavitas sellest 23. oktoobri 2025 kirjaga nr 6-5/25/16199 Alutaguse Vallavalitsust.

Alutaguse Vallavalitsus nõustus 6. novembri 2025 korraldusega nr 575 katastriüksuse riigi omandisse jätmisega ning määras katastriüksuse sihtotstarbeks maatulundusmaa.

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 Hansa katastriüksusel asuvate varemete 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. Kuna varemete omanikku ei õnnestunud menetluses välja selgitada, ei ole võimalik nende 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 jätmine kahjustada võiks. Hansa 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 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 Ida-Viru maakonnas Alutaguse vallas Kaatermu külas asuv Hansa katastriüksus 13001:001:0441 pindalaga 5014 m², sihtotstarbega maatulundusmaa.

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 ning Alutaguse Vallavalitsusele.

4. VAIDLUSTAMISVIIDE

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

(allkirjastatud digitaalselt)

Kati Tamtik
peadirektor