



KORRALDUS

24. oktoober 2025 nr 1-17/25/1696

Maa riigi omandisse jätmine (Türi vald, Kaupluse)

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 6. aprillil 2020 Järva maakonnas Türi vallas Lungu külas asuvast seni reformimata maast kaardimaterjali alusel teiste hulgas Kaupluse katastriüksuse 83401:001:0958 pindalaga 1446 m².

Türi Vallavalitsuse 16. septembri 2021 korraldusega nr 320 jäeti Kaupluse katastriüksusel asuva ehitise (ehitisregistri koodiga 109009240) omaniku taotlus maa ostueesõigusega erastamiseks rahuldamata ja lõpetati Kaupluse katastriüksuse maa ostueesõigusega erastamise eeltoimingud, kuna hoone omanikud tähtaegselt maa ostueesõigusega erastamise avaldust ei esitanud ning neil puudus õigus nimetatud maad ostueesõigusega erastada. Sama korraldusega algatati riigimaale hoonestusõiguse seadmise menetlus.

Türi Vallavalitsus esitas 23. novembri 2021 kirjaga nr 5.4-2/4181 Maa-ametile Kaupluse katastriüksusele hoonestusõiguse seadmise dokumendid. Türi Vallavalitsuse 15. novembri 2021 korraldusega nr 406 (edaspidi *Korraldus nr 406*) määrati Kaupluse katastriüksusel asuva ehitise (kaupluse) teenindamiseks vajalikuks maaks 1446 m² ning peeti võimalikuks ehitise omanike kasuks hoonestusõiguse seadmist.

Kuna Maa-ametile teadaolevalt ei olnud Kaupluse katastriüksusel asuvat ehitist pikka aega kasutatud, palus Maa-amet 8. augusti 2022 kirjaga nr 6-13/21/18509-11 Türi Vallavalitsusel viia läbi Kaupluse katastriüksusel paikvaatlus ning tuvastada, kas katastriüksusel asuv ehitis vastab MaaRS § 6 lõikes 3 sätestatud nõuetele või on tegemist MaaRS § 6 lõike 3¹ tähenduses lagunenud ja kasutusest väljalangenud ümbrust või maastikupilti tunduvalt kahjustava ehitisega.

Türi Vallavalitsus teatas 22. augusti 2022 kirja nr 7-2.5/121/-2 Maa-ametile, et Kaupluse katastriüksusel paiknev hoone on ehituslikust seisukohast taastamist võimaldav - katus peab vett, seinad on korralikud, kuid puuduvad välised avatäited (aknad on katki loobitud ja osa uksi on ära viidud).

Maa-ameti teatas 14. novembri 2022 kirja nr 6-13/21/18509-15 Türi Vallavalitsusele, et Maa-ameti maareformi osakonna juhataja teostas Kaupluse katastriüksusel 14. septembril 2022 paikvaatluse, mille käigus tuvastas, et katastriüksusel asuva hoone seisukord vastab MaaRS § 6 lõike 3¹ teises lauses esitatud MaaRS nõuetele mittevastava ehitise kirjeldusele ehk tegemist on lagunenud ja kasutusest väljalangenud ehitisega - ehitisel puuduvad avatäited, küttekolded on tugevalt kahjustatud, siseseinad on osaliselt lõhutud, hoone ümbruses on võsa ja aastaid niitmata hein ning ehitise ukseavades kasvavad põõsad, mistõttu ei ole ehitist võimalik kasutada ei kauplusena ega elamuna. Samuti juhtis Maa-amet tähelepanu asjaolule, et kuigi Türi Vallavalitsus asus ehitise seisukorra hindamisel seisukohale, et ehitist on võimalik taastada, ei saa alates 14. juulist 2017 ehitise omanikele määrata tähtaega ehitise kordategemiseks, mistõttu kehtiva regulatsiooni kohaselt ei ole MaaRS nõuetele mittevastava ehitise taastamine (korda tegemine) ja seejärel ehitise omaniku kasuks maareformi läbiviimine võimalik. Tulenevalt eeltoodust asus Maa-amet seisukohale, et Kaupluse katastriüksuse hoonestusõiguse seadmise menetlust ei saa jätkata, kuna sellel asuv ehitis ei vasta MaaRS-s sätestatud nõuetele, ning palus Türi Vallavalitsusel lõpetada hoonestusõiguse seadmise menetluse ja määrata ehitise omanikele tähtpäev ehitise kõrvaldamiseks. Samuti palus Maa-amet teha ettepaneku maareformi läbiviimise viisi osas.

Tulenevalt eeltoodust tunnistas Türi Vallavalitsus 28. detsembri 2022 korraldusega nr 380 *Korralduse nr 406* kehtetuks ning lõpetas Kaupluse katastriüksusel asuva ehitise osas hoonestusõiguse seadmise menetluse. Türi Vallavalitsus tegi 2. jaanuari 2023 kirjaga nr 5.4-9/3153-2 Maa-ametile ettepaneku jätta Kaupluse katastriüksus riigi reservmaana riigi omandisse, ning määras 22. veebruari 2023 kirjaga nr 5.4-9/3153-4 ehitise omanikele MaaRS-s sätestatud nõuetele mittevastava ehitise kõrvaldamiseks tähtpäeva 1. juuni 2023.

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

Arvestades eeltoodut ja tuginedes MaaRS § 38 lõikele 3, mis annab Maa- ja Ruumiametile õiguse välja selgitada riigi omandisse jätmiseks sobivad maad, alustas Maa- ja Ruumiamet Kaupluse katastriüksuse MaaRS § 31 lõike 1 punkti 8 alusel riigi omandisse jätmise menetlust ja teavitas sellest 7. märtsi 2025 kirjaga nr 6-7/25/4173 Türi Vallavalitsust.

Türi Vallavalitsus nõustus 25. märtsi 2025 korraldusega nr 119 Kaupluse katastriüksuse riigi omandisse jätmisega ning määras katastriüksuse sihtotstarbeks sihtotstarbeta maa. Türi Vallavalitsus tõendas 28. märtsi 2025 õiendiga nr 5.4-9/932-1, et katastriüksuse osas puuduvad lahendamata taotlused maa erastamiseks, tagastamiseks ning hoonestusõiguse seadmiseks. Türi Vallavalitsuse 13. märtsi 2025 paikvaatluse protokoll nr 7-2.5/4 kohaselt tuvastas Türi Vallavalitsus 11. märtsil 2025 Kaupluse katastriüksuse paikvaatlusel, et ehitist ei ole lammutatud.

2. ÕIGUSLIKUD PÕHJENDUSED

Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 13 lõige 3 ja 5 sätestavad, et õiguslikul alusel püstitatud ehitise omanikul on õigus saada maa omanikuks MaaRS-s 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 Kaupluse katastriüksusel asuva ehitise omanikel 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. Türi Vallavalitsus on oma otsustega lõpetanud nii ostueesõigusega erastamise kui ka hoonestusõiguse seadmise eeltoimingud. Kuna Kaupluse katastriüksusel asuvat lagunenud ja kasutusest väljalangenud ehitist Türi Vallavalitsuse poolt määratud tähtpäevaks ei kõrvaldatud,

muutub nimetatud ehitis maareformi käigus maa oluliseks osaks.

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. 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 Järva maakonnas Türi vallas Lungu külas asuv Kaupluse katastriüksus 83401:001:0958 pindalaga 1446 m², 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, Türi Vallavalitsusele ning Kaupluse katastriüksusel asuva ehitise omanikele.

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