



KORRALDUS

21. märts 2025 nr 1-17/25/479

Maa riigi omandisse jätmine (Türi vald Lembi)

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 6. aprillil 2020 Järva maakonnas Türi vallas Kahala külas asuvast seni reformimata maast kaardimaterjali alusel Lembi 83401:001:1021 ja Lembitu 83401:001:0858 katastriüksused.

Maa-amet teatas 27. oktoobri 2022 kirjaga nr 6-13/22/18395 Türi Vallavalitsusele, et kuna Lembitu katastriüksusel paikneb ortofotodelt ja fotolaos olevatelt fotodelt nähtuvalt lagunenud ehtis, tuleb Türi Vallavalitsusel välja selgitada ehitise seisukord ning vajadusel lõpetada hoonestusõiguse seadmise menetlus ning määrata ehitise omanikule tähtaeg ehitise kõrvaldamiseks.

Türi Vallavalitsus kinnitas 6. jaanuari 2025 e-kirjaga Maa- ja Ruumiametile (alates 1. jaanuarist 2025 korraldati Maa-amet ümber Maa- ja Ruumiametiks), et Lembi ja Lembitu katastriüksuste kohta ei ole esitatud taotlusi maa tagastamiseks, hoonestusõiguse seadmiseks ega ostueesõigusega erastamiseks.

Türi Vallavalitsuse 16. jaanuari 2025 kirja nr 7-2.5/239 kohaselt teostas Türi Vallavalitsus Lembitu katastriüksusel 27. augustil 2024 paikvaatluse, mille käigus selgus, et Lembitu katastriüksusel asunud kuur (ehitisregistri kood 107001987) on täielikult hävinud ja endisest elamust (ehitisregistri kood 107001986) on järgi vare, mis ei vasta MaaRS § 6 lõikes 3 ehitisele sätestatud nõuetele. Tulenevalt eeltoodust määras Türi Vallavalitsus sama kirjaga ehitiste kõrvaldamiseks tähtpäeva 30. aprill 2025.

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 eelnimetatud katastriüksuste osas MaaRS § 31 lõike 1 punkti 8 alusel riigi omandisse jätmise menetlust ja teavitas sellest 28. jaanuari 2025 kirjaga nr 6-5/25/1438 Türi Vallavalitsust. Sama kirjaga teatas Maa- ja Ruumiamet, et peab otstarbekaks Lembi ja Lembitu katastriüksused liita ning viia maareform läbi ühe maaüksusena.

Türi Vallavalitsus nõustus 4. veebruari 2025 korraldusega nr 71 Lembi ja Lembitu katastriüksuste riigi omandisse jätmisega ning nimetatud katastriüksuste liitmisega. Sama korraldusega määrati liitmise tulemusel moodustatava katastriüksuse lähiaadressiks Lembi ja katastriüksuse sihtotstarbeks maatulundusmaa.

Eeltoodust tulenevalt moodustas katastripidaja 14. veebruaril 2025 Lembi ja Lembitu katastriüksuste liitmisel Lembi katastriüksuse 83401:001:1021 pindalaga 12 069 m².

2. ÕIGUSLIKUD PÕHJENDUSED

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.

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 Lembi katastriüksusel asuva elamu 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. Türi Vallavalitsus määras Lembi katastriüksusel asuva elamu kõrvaldamise tähtpäevaks 30. aprill 2025.

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 ja 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 Kahala külas asuv Lembi katastriüksus 83401:001:1021 pindalaga 12 069 m², 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 ja Türi Vallavalitsusele.

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