MAA- JA RUUMIAMET

KORRALDUS

5. november 2026 nr 1-17/26/1300

Maa riigi omandisse jätmine (Rakvere linn F. G. Adoffi 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

Tuginedes MaaRS § 38 lõikele 3, mis andis Maa-ametile õiguse välja selgitada riigi omandisse jätmiseks sobivad maad, alustas Maa-amet jätkuvalt riigi omandis oleva reformimata maa osas maa riigi omandisse jätmise menetlust ning esitas 27. aprillil 2017 Rakvere Linnavalitsusele taotluse nr 6-5/17/7870 Lääne-Viru maakonnas Rakvere linnas asuva maaüksuse piiriettepaneku numbriga AT0804300256, ligikaudse pindalaga 649 m^2 riigi maareservina riigi omandisse jätmiseks MaaRS § 31 lõike 1 punkti 8 alusel. Sama kirjaga palus Maa-amet Rakvere Linnavalitsusel esitada teabe maaüksusel asuvate ehitiste kohta.

Rakvere Linnavalitsus nõustus 24. juuli 2017 korraldusega nr 416 maaüksuse riigi omandisse jätmisega ja määras maaüksuse lähiaadressiks F. G. Adoffi tn 12a ning sihtotstarbeks ärimaa tulenevalt Rakvere Linnavolikogu 22. augusti 2002 määrusega nr 27 kehtestatud Võidu, Veski ja Laada tänavatega ning Laada ja Võidu tänavate vahelise põiktänavaga piirneva maa-ala detailplaneeringu muudatuse detailplaneeringust (edaspidi detailplaneering). Sama korraldusega kinnitas Rakvere Linnavalitsus, et maaüksuse maa-ala kohta ei ole esitatud taotlusi maa tagastamiseks ega ostueesõigusega erastamiseks ning maaüksust ei taotleta Rakvere linna munitsipaalomandisse. Korraldusega selgitati, et maaüksusel asuvad Laada tn 39 ja Veski tn 3 kinnisasjade omaniku poolt ehitatud rajatised, mis on aluspinnasega kohtkindlalt ühendatud, ent kergesti teisaldatavad, ja ehitiste püstitamiseks on Rakvere Linnavalitsus 7. oktoobri 2002 korraldusega nr 567 väljastanud ehitusloa ning 28. juuli 2003 korraldusega nr 444 kasutusloa. Lisaks selgitati, et maaüksusel asuvad Elektrilevi OÜ-le kuuluvad seadusjärgse talumiskohustusega alajaam ja kaabelliinid.

Lähtudes Maa-ameti peadirektori 4. detsembri 2019 korraldusest nr 1-17/19/3147 moodustas katastripidaja 18. detsembril 2019 eespool nimetatud maaüksusest kaardimaterjali alusel F. G. Adoffi tn 12a katastriüksuse 66301:001:0512.

Kuna detailplaneeringu lahenduse kohaselt katastriüksusele alalisi ehitisi-rajatisi ette nähtud ei ole, palus Maa-amet 15. mai 2023 e-kirjaga Rakvere Linnavalitsusel täpsustada, milliste ehitiste

püstitamiseks on linnavalitsus ehitusloa väljastanud. Rakvere Linnavalitsus selgitas 18. mai 2023 e-kirjaga Maa-ametile, et ehitusluba väljastati turuväljaku ehitamiseks (asfaltbetoonkattega turuväljaku ning Veski tänava äärde sõiduautode parkla rajamiseks, monoliitbetoonist tugiseinte ja piirete ehitamiseks, puude istutamiseks, kõnniteede kivikatendi paigaldamiseks), kuid F. G. Adoffi tn 12a katastriüksusele varjualuste ehitamiseks ehitusluba väljastatud ei ole.

Alates 1. jaanuarist 2025 korraldati Maa-amet ümber Maa- ja Ruumiametiks. Arvestades, et F. G. Adoffi tn 12a katastriüksus asub kehtiva detailplaneeringu alas, millega kavandati katastriüksusel asuva alajaama osas eraldi tootmismaa krundi moodustamist, palus Maa- ja Ruumiamet 29. septembri 2026 e-kirjaga Rakvere Linnavalitsusel täpsustada, kas detailplaneeringust tulenevalt on vajalik moodustada F. G. Adoffi tn 12a katastriüksusest eraldi maaüksus olemasoleva alajaama teenindamiseks. Rakvere Linnavalitsus selgitas 19. oktoobri 2026 e-kirjaga Maa- ja Ruumiametile, et detailplaneering oli koostatud ja kehtestatud ajal, mil alajaamade tarbeks moodustati eraldi katastriüksused, kuid hiljem valis tehnovõrgu valdaja põhimõtte, et tehnovõrgu alust maad ei omandata, vaid seatakse isiklik kasutusõigus. Samuti selgitati, et maa riigi omandisse jätmise taotluse esitamise järgselt küsis Rakvere Linnavalitsus Elektrilevi OÜ-lt seisukohta alajaamale eraldi katastriüksuse moodustamise osas, kuid Elektrilevi OÜ ei pidanud otstarbekaks eraldi krundi moodustamist ning nõustus maa riigi omandisse jätmisega.

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. MaaRS § 38 lõige 3 annab Maa- ja Ruumiametile õiguse välja selgitada riigi omandisse jäetava maa. Maa- ja Ruumiamet on seisukohal, et F. G. Adoffi tn 12a katastriüksus on oma asukoha, suuruse ja perspektiivsete kasutusotstarvete poolest sobilik jätta riigi omandisse riigi maareservina riigivaraseaduse (edaspidi RVS) § 10 lõike 1 punktis 4 sätestatud riigivara valitsemise eesmärgi täitmiseks. Arvestades Rakvere Linnavalitsuse poolt esitatud selgitusi, ei pea Maa- ja Ruumiamet vajalikuks maareformi läbiviimisel alajaama aluse maa osas eraldi katastriüksuse moodustamist. Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse (edaspidi AÕSRS) § 15^2 lõige 1 sätestab, et kinnisasja omanik on kohustatud taluma olemasolevat tehnovõrku või -rajatist, mis on püstitatud enne maa esmakinnistamist.

F. G. Adoffi tn 12a katastriüksusel asuvad õigusliku aluseta püstitatud ehitised - varjualused. 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. Katastriüksusel asuvate omavoliliselt püstitatud ehitiste omanikku on Maa- ja Ruumiamet 2. oktoobri 2026 kirjaga nr 7-3/26/12303-2 teavitanud maa riigi omandisse jätmise menetlusest ja ehitiste omaniku õigusest ehitised ühe aasta jooksul maa riigi omandisse jätmise otsuse jõustumisest teisaldada või lammutada.

Käesolevas menetluses ei ole teada maa riigi omandisse jätmist takistavaid asjaolusid. 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 Lääne-Viru maakonnas Rakvere linnas asuv F. G. Adoffi tn 12a katastriüksus 66301:001:0512 pindalaga 649 m^2, sihtotstarbega ärimaa.

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, Rakvere Linnavalitsusele ning F. G. Adoffi tn 12a katastriüksusel asuvate ehitiste omanikule.

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