



## KORRALDUS

7. veebruar 2025 nr 1-17/25/175

### **Maa riigi omandisse jätmise (Toila vald Tuhamäe AÜ 31, Tuhamäe AÜ 34, Tuhamäe AÜ 33)**

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 31. augustil 2020 Ida-Viru maakonnas Toila vallas asuvast seni reformimata maast kaardimaterjali alusel teiste hulgas Tuhamäe AÜ 31 katastriüksuse 80301:001:0671 pindalaga 1007 m<sup>2</sup>, Tuhamäe AÜ 34 katastriüksuse 80301:001:0657 pindalaga 930 m<sup>2</sup> ja Tuhamäe AÜ 33 katastriüksuse 80301:001:0670 pindalaga 718 m<sup>2</sup>.

Maa-amet palus 23. detsembri 2022 kirjaga nr 6-13/22/21833 Toila Vallavalitsusel esitada andmed eelnimetatud katastriüksustel asuvate ehitiste seisukorra ja MaaRS-is sätestatud nõuetele vastavuse kohta ning välja selgitada maareformi läbiviimise viisi.

Toila Vallavalitsus edastas 7. märtsi ja 20. septembri 2023 e-kirjadega Maa-ametile katastriüksuste paikvaatluste protokollid, milles selgitatakse, et Tuhamäe AÜ 34 ja Tuhamäe AÜ 33 katastriüksustel asuvad lagunenud ehitised, mis ei vasta MaaRS § 6 lõikes 3 ehitisele sätestatud nõuetele, ning Tuhamäe AÜ 31 katastriüksusel puuduvad MaaRS-i nõuetele vastavad ehitised.

Toila Vallavalitsus nõustus 29. augusti 2023 korraldusega nr 263 katastriüksuste riigi omandisse jätmisega, määras katastriüksuste sihtotstarbeks elumumaa ja tõendas, et katastriüksuste osas on maa ostueesõigusega erastamise menetlused lõpetatud ning teisi avaldusi katastriüksuste kohta esitatud ei ole.

Toila Vallavalitsus teatas 22. jaanuari 2025 tõendiga Maa- ja Ruumiametile (alates 1. jaanuarist 2025 korraldati Maa-amet ümber Maa- ja Ruumiametiks), et vallavalitsusele ei ole teada Tuhamäe AÜ 31, Tuhamäe AÜ 34 ja Tuhamäe AÜ 33 katastriüksustel paiknevate lagunenud ehitiste omanikud.

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

Tuhamäe AÜ 31, Tuhamäe AÜ 34 ja Tuhamäe AÜ 33 katastriüksuste riigi omandisse jätmise menetlust MaaRS § 31 lõike 1 punkti 8 alusel.

Tuhamäe AÜ 31 katastriüksuse piirid ja pindala on muutunud seoses piirneva reformimata maa liitmiseга. Maakatastri andmetel on katastriüksuse uus pindala 1370 m<sup>2</sup>.

## 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 3<sup>1</sup> 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 Tuhamäe AÜ 31, Tuhamäe AÜ 34 ja Tuhamäe AÜ 33 katastriüksustel asuvate ehitiste 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. Seoses asjaoluga, et nimetatud ehitiste omanikke ei õnnestunud Toila Vallavalitsusel menetluses välja selgitada, ei ole võimalik nende kõrvaldamiseks tähtpäeva määrata.

Käesolevas menetluses ei ole teada maa riigi omandisse jätmist takistavaid asjaolusid. Katastriüksuste 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 17<sup>1</sup> 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 Toila vallas Roodu külas asuvad katastriüksused:
  - 3.1.1. Tuhamäe AÜ 31 katastriüksus 80301:001:0671 pindalaga 1370 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega elamumaa;
  - 3.1.2. Tuhamäe AÜ 34 katastriüksus 80301:001:0657 pindalaga 930 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega elamumaa;
  - 3.1.3. Tuhamäe AÜ 33 katastriüksus 80301:001:0670 pindalaga 718 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega elamumaa.
- 3.2. Kasutusõiguste ja maade arvestuse bürool korraldada katastriüksuste arvele võtmine riigi kinnisvararegistris ja maa riigi omandisse jätmise teate avaldamine Ametlikes Teadaannetes.
- 3.3. Teha korraldus teatavaks Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumile ning Toila 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