



KORRALDUS

10. detsember 2025 nr 1-17/25/1931

Maa riigi omandisse jätmine (Jõhvi vald Sooniku)

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

Jõhvi Vallavalitsuse 5. detsembri 2005 korralduse nr 206 alusel registreeriti maa ostueesõigusega erastamise eesmärgil 20. aprillil 2006 maakatastris Ida-Viru maakonnas Jõhvi vallas Sompa külas Sooniku katastriüksus 25201:002:0207 pindalaga 9,92 ha ja sihtotstarbega maatulundusmaa.

Jõhvi Vallavalitsus tuvastas 27. mail 2025 teostatud paikvaatluse käigus, et Sooniku katastriüksusel asuvad halvas seisukorras vundamendita kuur ning hoonete osaliselt säilinud vundamendid, mis ei vasta MaaRS § 6 lõikes 3 sätestatud nõuetele. Tulenevalt eeltoodust lõpetas Jõhvi Vallavalitsus 29. juuli 2025 korraldusega nr 3593 Sooniku katastriüksuse maa ostueesõigusega erastamise menetluse ja määras katastriüksusel asuvate lagunenenud ehitiste (elamu ehtisregistri koodiga 220433162, laut ehtisregistri koodiga 102031999, kuur ehtisregistri koodiga 102032000) omanikule ehitiste kõrvaldamise tähtpäevaks 28. veebruari 2026.

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 MaaRS § 31 lõike 1 punkti 8 alusel maa riigi omandisse jätmise menetlust Sooniku katastriüksuse osas ning teavitas sellest 7. oktoobri 2025 kirjaga nr 6-5/25/15321 Jõhvi Vallavalitsust.

Jõhvi Vallavalitsus nõustus 4. novembri 2025 korraldusega nr 3798 Sooniku katastriüksuse riigi omandisse jätmisega MaaRS § 31 lõike 1 punkti 8 alusel riigi maareservina ning teatas 5. novembri 2025 kirjaga nr 5-2.1/3968-2 Maa- ja Ruumiametile, et katastriüksuse osas puuduvad lahendamata taotlused maa tagastamiseks.

Sooniku katastriüksuse pindala on täpsustunud ning maakatastri andmetel on katastriüksuse pindala 99 077 m².

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 Sooniku katastriüksusel asuvate ehitiste 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. Jõhvi Vallavalitsus määras 29. juuli 2025 korraldusega nr 3593 Sooniku katastriüksusel asuvate lagunenud ja kasutusest väljalangenud ehitiste omanikule ehitiste kõrvaldamise tähtpäevaks 28. veebruari 2026. Juhul kui ehitisi määratud tähtpäevaks ei kõrvaldata, muutuvad need 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 takistavaid asjaolusid ega kolmandate isikute õigusi, mida maa riigi omandisse jätmise kahjustada võiks. Sooniku 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 Ida-Viru maakonnas Jõhvi vallas Sompa külas asuv Sooniku katastriüksus 25201:002:0207 pindalaga 99 077 m² (9,91 ha), 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 Jõhvi 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