



## KORRALDUS

8. august 2025 nr 1-17/25/1312

### **Maa riigi omandisse jätmine (Väike-Maarja vald Jaama tn 1, Jaama tn 1a)**

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. Maa-amet esitas 30. aprillil 2013 Väike-Maarja Vallavalitsusele taotluse nr 6.2-9/105 Lääne-Viru maakonnas Väike-Maarja vallas Kiltsi alevikus asuva maaüksuse piiriettepaneku numbriga AT0805190087, ligikaudse pindalaga 7094 m<sup>2</sup>, riigi maareservina riigi omandisse jätmiseks MaaRS § 31 lõike 1 punkti 8 alusel.

Väike-Maarja Vallavalitsus nõustus 8. mai 2013 korraldusega nr 229 maaüksuse riigi omandisse jätmisega MaaRS § 31 lõike 1 punkti 8 alusel riigi maareservina ning määras maaüksuse lähiaadressiks Jaama tn 1. Väike-Maarja Vallavalitsus tõendas 2. mai 2013 õienditega Maa-ametile, et Jaama tn 1 maaüksuse kohta ei ole esitatud taotlusi maa tagastamiseks ega ostueesõigusega erastamiseks ning et maaüksusel asuvad ehitised on lagunened ning kasutusest välja langenud. Väike-Maarja Vallavalitsus teatas 9. ja 18. oktoobri 2013 e-kirjadega Maa-ametile, et Jaama tn 1 maaüksusel asuva põlenud ehitise omanikule tehti Väike-Maarja Vallavalitsuse poolt kaks ettekirjutust ehitise lammutamiseks või korda tegemiseks ja maa-ala korrastamiseks: 3. aprilli 2008 kirjaga nr 7-2.11/608 hiljemalt 31. juuliks 2008 ning 10. juuli 2009 kirjaga nr 9-3.4/846 hiljemalt 31. augustiks 2009, kuid ehitist korda ei tehtud ega likvideeritud. Samade e-kirjadega selgitati, et ehitise omanik suri aastal 2013 ning ehitise vastu teiste isikute huvi puudub.

Maa-ameti peadirektori 4. detsembri 2019 korraldusest nr 1-17/19/3147 lähtudes moodustas katastripidaja 30. jaanuaril 2020 Jaama tn 1 maaüksusest Jaama tn 1 katastriüksuse 92801:001:0422.

Maa- ja Ruumiamet (alates 1. jaanuarist 2025 korraldati Maa-amet ümber Maa- ja Ruumiametiks) teatas 11. märtsi 2025 kirjaga nr 6-7/25/4359 Väike-Maarja Vallavalitsusele, et võttes arvesse piirkondlikku tava, kus katastriüksuste struktuur järgib väljakujunenud olukorda ja juurdepääsuteede ning tänavavõrgustiku paiknemist, soovib Maa- ja Ruumiamet Jaama tn 1

katastriüksuse jagada kaheks maaüksuseks ning jätkata maa riigi omandisse jätmise menetlust ligikaudsete pindaladega 4541 m<sup>2</sup> ja 2554 m<sup>2</sup>.

Väike-Maarja Vallavalitsus määras 12. märtsi 2025 korraldusega nr 78 moodustatavatele maaüksustele lähiaadressideks Jaama tn 1 ja Jaama tn 1a ning sihtotstarbeks sihtotstarbeta maa.

Tulenevalt eeltoodust moodustas katastripidaja algsest Jaama tn 1 katastriüksusest 8. juulil 2025 Jaama tn 1 katastriüksuse 92801:001:0422 pindalaga 4539 m<sup>2</sup> ja Jaama tn 1a katastriüksuse 92801:001:1054 pindalaga 2556 m<sup>2</sup>.

15. juunil 2025 muudeti Kiltsi alevik Kiltsi külaks.

## 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 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 Jaama tn 1 katastriüksusel asuva ehitise 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. Kuna Jaama tn 1 katastriüksusel asuvat lagunenud ja kasutusest väljalangenud ehitist 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 takistavaid asjaolusid ega kolmandate isikute õigusi, mida maa riigi omandisse jätmise kahjustada võiks. 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 Lääne-Viru maakonnas Väike-Maarja vallas Kiltsi külas asuvad katastriüksused:
  - 3.1.1. Jaama tn 1 katastriüksus 92801:001:0422 pindalaga 4539 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega sihtotstarbeta maa;
  - 3.1.2. Jaama tn 1a katastriüksus 92801:001:1054 pindalaga 2556 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega sihtotstarbeta maa.
- 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 Väike-Maarja 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