



KORRALDUS

10. juuni 2025 nr 1-17/25/999

Maa riigi omandisse jätmine (Alutaguse vald Tööstuse)

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

Maa-ameti peadirektori 4. detsembri 2019 korraldusest nr 1-17/19/3147 lähtudes ning arvestades reformimata maa kaardirakenduses Maa-ameti ja Alutaguse Vallavalitsuse koostöös reformimata maast planeeritud maaüksuste piiridega, moodustas katastripidaja 23. aprillil 2020 Ida-Viru maakonnas Alutaguse vallas Rausvere külas asuvast seni reformimata maast kaardimaterjali alusel teiste hulgas Tööstuse katastriüksuse 13001:001:0864 pindalaga 10,24 ha ja Laoplatsi katastriüksuse 13001:001:0605 pindalaga 2,09 ha.

Tuginedes MaaRS § 38 lõikele 3, mis andis Maa-ametile õiguse välja selgitada riigi omandisse jätmiseks sobivad maad, alustas Maa-amet Tööstuse katastriüksuse osas MaaRS § 31 lõike 1 punkti 8 alusel riigi omandisse jätmise menetlust ja teavitas sellest 28. juuli 2021 kirjaga nr 6-5/21/12434 Alutaguse Vallavalitsust. Kuna reformimata maa kaardirakenduses oli Tööstuse katastriüksuse kõrval oleva Laoplatsi katastriüksuse maareformi läbiviimise viisiks märgitud Alutaguse Vallavalitsuse poolt hoonestusõiguse seadmine, palus Maa-amet sama kirjaga Alutaguse Vallavalitsusel esitada Laoplatsi katastriüksusel paiknevate ehitiste teenindamiseks vajaliku maa määramise otsuse. Lisaks juhtis Maa-amet tähelepanu asjaolule, et Eesti topograafia andmekogu andmetel ja Maa-ameti ortofotolt nähtuvalt asub Laoplatsi katastriüksusel 4 varet, 3 vundamenti ja ehitis, millel ei ole ehitisregistri koodi ning mis on Maa-ameti fotolao fotodelt nähtuvalt samuti lagunemas. Lisaks selgitas Maa-amet, et kui katastriüksusel asuvad ehitised ei vasta MaaRS-is ehitisele kehtestatud nõuetele ning nende omanikul ei ole seetõttu õigust maareformi käigus maa omanikuks või kasutajaks saada, siis tuleb ehitiste omanikule määrata ehitiste kõrvaldamiseks tähtaeg ning lõpetada maareformi eeltoimingud.

Alutaguse Vallavalitsus nõustus 1. aprilli 2022 korraldusega nr 156 Tööstuse katastriüksuse riigi omandisse jätmisega, määras katastriüksuse sihtotstarbeks sihtotstarbeta maa ja tõendas, et katastriüksuse kohta ei ole esitatud maa ostueesõigusega erastamise ega tagastamise taotlusi. Alutaguse Vallavalitsus teatas 5. augusti 2022 õiendiga nr 5-8/144-1 Maa-ametile, et Tööstuse katastriüksusel asuvad lagunened hoonete vundamendid, mis ei ole ehitised MaaRS-i tähenduses ning mille omanike kohta puuduvad vallavalitsusel andmed.

Kuna Alutaguse Vallavalitsus Laoplatsi katastriüksusel asuvate ehitiste osas ei vastanud, palus Maa-amet 12. juuli 2023 kirjaga nr 6-8/22/21093-2 ning Maa- ja Ruumiamet (alates 1. jaanuarist 2025 korraldati Maa-amet ümber Maa- ja Ruumiametiks) 14. jaanuari 2025 kirjaga nr 6-7/25/734 Alutaguse Vallavalitsusel välja selgitada Laoplatsi katastriüksusel paiknevate ehitiste osas tähtsust omavad asjaolud ning teha maareformi läbiviimiseks vajalikud eeltoimingud, kuna nimetatud toimingutega viivitamine takistab Tööstuse katastriüksuse maa riigi omandisse jätmise menetluse läbiviimist.

Alutaguse Vallavalitsus teatas 31. jaanuari 2025 kirjaga nr 5-8/8-4 Maa- ja Ruumiametile, et kuna Laoplatsi katastriüksusel asunud angaari (ehitisregistri koodiga 120278158) ja angaar-tööhoone nr 4 (ehitisregistri koodiga 120278163) omanik oli Alutaguse Vallavalitsuse õiguseellasele Illuka Vallavalitsusele esitanud avalduse nimetatud ehitiste juurde maa ostueesõigusega erastamiseks, kuid ehitised lammutati, lõpetas Alutaguse Vallavalitsus 10. novembri 2023 korraldusega nr 527 maa ostueesõigusega erastamise menetluse. Lisaks selgitati, et ehisregistri andmetel on Rausvere külas vallasvarana leitavad veel mitu ehisregistri koodiga ehitist, kuid kuna neil puuduvad nii ruumikujud kui omanike andmed, ei ole ehitiste asukohad tuvastatavad, st ei ole teada, kas need asuvad Laoplatsi katastriüksusel. Laoplatsi katastriüksusele on alles jäänud kaks hoonet, mis on lagunenud ning ei vasta MaaRS-is ehitisele sätestatud nõuetele ning Alutaguse Vallavalitsusel puuduvad andmed hoonete omanike ja esitatud avalduste kohta, st Illuka Vallavalitsus rohkem avaldusi maa kohta üle ei andnud. Sama kirjaga teatati, et Alutaguse Vallavalitsus ei saa määrata kasutusest väljalangenud ümbrust või maastikupilti tunduvalt kahjustavate ehitiste omanikele ehitiste kõrvaldamiseks tähtpäeva, kuna ehitiste omanikud ei ole teada, ning tegi ettepaneku liita Laoplatsi ja Tööstuse katastriüksused ja viia maareform läbi ühe katastriüksusena.

Tulenevalt eeltoodust liitis katastripidaja Tööstuse katastriüksusele Laoplatsi katastriüksuse ning Maa- ja Ruumiamet jätkas maa riigi omandisse jätmise menetlust Tööstuse katastriüksuse 13001:001:0864 osas pindalaga 123 265 m² (12,33 ha).

Alutaguse Vallavalitsus tõendas 12. mai 2025 õiendiga nr 5-8/8-6, et Tööstuse katastriüksusega liidetud endise Laoplatsi katastriüksuse kohta ei ole Alutaguse Vallavalitsusele teadaolevalt esitatud teisi maa ostueesõigusega erastamise ega tagastamise taotlusi.

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 Tööstuse katastriüksusel 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 Alutaguse Vallavalitsusel menetluses välja selgitada, ei ole võimalik nende kõrvaldamiseks tähtpäeva määrata.

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. 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 Alutaguse vallas Rausvere külas asuv Tööstuse katastriüksus 13001:001:0864 pindalaga 123 265 m² (12,33 ha), sihtotstarbega sihtotstarbeta maa.
- 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 ning Alutaguse 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