



KORRALDUS

8. mai 2025 nr 1-17/25/761

Maa riigi omandisse jätmine (Türi vald Uue-Madise)

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 moodustas katastripidaja 6. aprillil 2020 Järva maakonnas Türi vallas Kärevere külas asuvast seni reformimata maast teiste hulgas Uue-Madise katastriüksuse 83401:001:0626 pindalaga 6238 m².

Kuna Maa-ameti reformimata maade kaardirakenduses oli Uue-Madise katastriüksuse maareformi läbiviimise viisiks märgitud Türi Vallavalitsuse poolt hoonestusõiguse seadmine, palus Maa-amet 27. oktoobri 2022 kirjaga nr 6-13/22/18395 Türi Vallavalitsusel välja selgitada katastriüksusel paikneva ehitise omaniku ja maareformi käigus esitatud avalduste olemasolu, ehitise seisukorra ning vajadusel alustada hoonestusõiguse seadmist. Sama kirjaga teatati, et juhul kui katastriüksusel asuv ehitis ei vasta MaaRS-is ehitisele kehtestatud nõuetele, tuleb juhul, kui hoonestusõiguse seadmise menetlus oli pooleli, vastav menetlus lõpetada ja anda ehitise omanikule tähtaeg lagunenud ehitise likvideerimiseks.

Alates 1. jaanuarist 2025 korraldati Maa-amet ümber Maa- ja Ruumiametiks.

Türi Vallavalitsus edastas Maa- ja Ruumiametile Türi Vallavalitsuse poolt 20. veebruaril 2025 koostatud paikvaatluse protokoll nr 7-2.5/2. Protokoll kohaselt teostas Türi Vallavalitsus 19. veebruaril 2025 Uue-Madise katastriüksusel paikvaatluse, mille käigus tuvastati, et katastriüksusel asub elamu-laut, mis ei vasta MaaRS § 6 lõikes 3 ehitisele sätestatud nõuetele – elamu on osaliselt sisse kukkunud ning lauda osa on varisemisohtlik.

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 Uue-Madise katastriüksuse MaaRS § 31 lõike 1 punkti 8 alusel riigi omandisse jätmise menetlust ja teavitas sellest 12. märtsi 2025 kirjaga nr 6-7/25/4417 Türi Vallavalitsust.

Türi Vallavalitsus nõustus 25. märtsi 2025 korraldusega nr 120 katastriüksuse riigi omandisse jätmisega MaaRS § 31 lõike 1 punkti 8 alusel riigi maareservina ning määras katastriüksuse sihtotstarbeks sihtotstarbeta maa. Sama korraldusega tõendas Türi Vallavalitsus, et katastriüksuse kohta ei ole esitatud taotlusi maa tagastamiseks, erastamiseks ega hoonestusõiguse seadmiseks. Korralduse kohaselt ei saa Türi Vallavalitsus määrata Uue-Madise katastriüksusel asuva lagunenud ja kasutusest väljalangenud elamu-lauda omanikule ehitise kõrvaldamiseks tähtaega, kuna ehitise omanikku ei õnnestunud Türi Vallavalitsusel tuvastada.

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 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 Uue-Madise 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. Seoses asjaoluga, et nimetatud ehitise omanikku ei õnnestunud Türi Vallavalitsusel menetluses välja selgitada, ei ole võimalik selle kõrvaldamiseks tähtpäeva määrata.

Käesolevas menetluses ei ole teada maa riigi omandisse jätmist takistavaid asjaolusid. 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 ja 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 Järva maakonnas Türi vallas Kärevere külas asuv Uue-Madise katastriüksus 83401:001:0626 pindalaga 6238 m², 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 ja Türi 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