



## KORRALDUS

25.02.2026 nr 13-5/26-24

### **Maareformi käigus hoonestusõigusega koormatud maa omandamise lubamine (Karja tn 12, Ida-Viru)**

Maa- ja Ruumiamet palus 11.02.2026 kirjaga nr 7-1/26/2147 Eesti Geoloogiateenistuse seisukohta maardlaga kattuv alal Ida-Viru maakonnas Lüganuse vallas Sonda alevikus asuva Karja tn 12 katastriüksuse (tunnus 75101:006:0290) võõrandamiseks hoonestusõiguse omanikule.

Riigivaraseaduse § 105<sup>1</sup> lõike 1 kohaselt on maareformi seaduse alusel seatud hoonestusõiguse igakordsel omanikul õigus hoonestusõigusega koormatud maa omandada juhul, kui maa ei ole vajalik riigile ega kohalikule omavalitsusele tema ülesannete täitmiseks ega muul avalikul eesmärgil.

Maapõueseaduse (edaspidi MaaPS) § 15 lõike 1 punkt 3 kohaselt on maapõue seisundit ja kasutamist mõjutavaks tegevuseks vajalik Kliimaministeeriumi või kliimaministri volitusel riigiasutuse, kelle ülesanne on tagada riigi geoloogiaalane pädevus, luba.

Kliimaministri 14.12.2024 käskkirjaga nr 1-2/24/507 „Volitus Eesti Geoloogiateenistusele maapõue seisundit ja kasutamist mõjutavaks tegevuseks loa andmiseks ja planeeringute kooskõlastamiseks“ on Eesti Geoloogiateenistusele antud volitus anda lube MaaPS §-des 14 ja 15 nimetatud maapõue seisundit ja kasutamist mõjutavaks tegevuseks.

MaaPS § 14 lõike 2 alusel, võib lubada maapõue seisundit ja kasutamist mõjutavat tegevust üksnes juhul, kui kavandatav tegevus:

- 1) ei halvenda maavara kaevandamisväärsena säilimise või maavarale juurdepääsu olemasolevat olukorda;
- 2) halvendab maavarale juurdepääsu olemasolevat olukorda, kuid tegevus ei ole püsiva iseloomuga või
- 3) halvendab maavara kaevandamisväärsena säilimise või maavarale juurdepääsu olemasolevat olukorda, kuid tegemist on ülekaaluka avaliku huviga ehitise, sealhulgas tehnovõrgu, rajatise või ehitusseadustiku tähenduses riigikaitse ehitise ehitamisega, mille jaoks ei ole mõistlikku alternatiivset asukohta, või tegemist on elektrituruseaduse tähenduses taastuvat energiaallikat kasutava elektrienergia tootmiseseadme ja seonduva taristu ehitamisega.

Karja tn 12 katastriüksus (tunnus 75101:006:0290) kattub täielikult Eesti põlevkivimaardla Sonda uuringuväli osamaardla (registrikaart nr 9) põlevkivi passiivse reservvaru plokiga 11. Katastriüksus on hetkel riigiomandis, elamumaa sihtotstarbega kinnistu, mis piirneb nii

munitsipaal- kui ka eramaadega. Idast, põhjast ja läänest piirneb kinnistu ka hoonestatud elamumaadega, lõunapool on tegemist maatulundusmaadega.

Kuivõrd katastriüksuse võõrandamisel saab riigimaast eramaa ja halveneb maavarale juurdepääsu olemasolev olukord, siis antud kinnistu puhul jääb katastriüksuse kogu maardlaga kattuv osa olemasolevate kitsendusi põhjustavate objektide mõjualasse. Kitsendusi seavad olemasolevad elamud.

Lähtuvalt eelnevast ei ole Eesti Geoloogiateenistusel alust arvata, et Karja tn 12 katastriüksusel kinnisasja võõrandamine hoonestusõiguse omanikule halvendaks maavara kaevandamisväärsena säilimise või maavarale juurdepääsu osas olemasolevat olukorda.

MaaPS § 15 lõike 1 punkt 1 ning § 14 lõike 2, kliimaministri 14.12.2024 käskkirja nr 1-2/24/507 „Volitus Eesti Geoloogiateenistusele maapõue seisundit ja kasutamist mõjutavaks tegevuseks loa andmiseks ja planeeringute kooskõlastamiseks“ ning majandus- ja taristuministri 10.03.2022 käskkirja nr 46 „Eesti Geoloogiateenistuse põhimäärus“ § 9 ja § 11 lg 7 alusel:

1. Otsustan lubada Ida-Viru maakonnas Lüganuse vallas Sonda alevikus asuva Karja tn 12 kinnistu (tunnus 75101:006:0290) võõrandamist hoonestusõiguse omanikule.
2. Korraldus teha teatavaks Maa- ja Ruumiametile.

Korralduse peale on võimalik esitada vaie Eesti Geoloogiateenistusele haldusmenetluse seaduses sätestatud tähtajal, tingimustel ja korras või kaebus halduskohtusse halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tähtajal, tingimustel ja korras.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Sirli Sipp Kulli  
Direktor

Mihkel Annusver  
Maavarade registri osakonna spetsialist  
5331 7112      Mihkel.Annusver@egt.ee