



KORRALDUS

18. juuni 2025 nr 1-17/25/1048

Maa riigi omandisse jätmine (Lüganuse vald Raudtee tn 51)

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 8. aprillil 2020 Ida-Viru maakonnas Lüganuse vallas Püssi linnas asuvast seni reformimata maast kaardimaterjali alusel teiste hulgas Raudtee tn 51 katastriüksuse 44201:001:0657.

Maa-amet edastas Lüganuse Vallavalitsusele 2. septembri 2020 kirjaga nr 6-7/20/12360 nimekirja Lüganuse vallas asuvatest katastriüksustest, millel asusid Eesti topograafia andmekogu andmetel ja ortofotolt nähtuvalt ehitised, ning teatas, et katastriüksuste osas saab Maa-amet maareformi läbiviimise kohta seisukoha kujundada pärast kohaliku omavalitsuse poolt ehitiste seaduslikkuse, seisukorra ja omandiõiguse väljaselgitamiseks teostatud toiminguid ja nende tulemuste teatamist Maa-ametile. Nimetatud nimekirjas oli ka Raudtee tn 51 katastriüksus.

Lüganuse Vallavalitsus teatas 24. septembri 2021 õiendiga nr 6-4/1725-1 Maa-ametile, et Raudtee tn 51 katastriüksuse kohta ei ole esitatud avaldusi maa ostueesõigusega erastamiseks ega tagastamiseks. Lisaks teatas Lüganuse Vallavalitsus 4. veebruari 2022 kirjaga nr 4-7/1490-31, et Raudtee tn 51 katastriüksusel asuvad kelder (ehitisregistri koodiga 121374480) ja hoone (ehitisregistri koodiga 121374485) on Lüganuse Vallavolikogu 27. jaanuari 2022 otsusega nr 25 tunnistatud peremehetuks ning hõivatud Lüganuse valla poolt. Sama kirjaga tegi Lüganuse Vallavalitsus Maa-ametile ettepaneku anda Lüganuse valla omandis olevate ehitiste teenindamiseks vajalik maa munitsipaalomandisse.

Arvestades eeltoodut, teatas Maa-amet 5. detsembri 2023 kirjaga nr 7-1/21/17271-6 Lüganuse Vallavalitsusele, et nõustub Lüganuse valla omandis olevate ehitiste teenindamiseks vajaliku maa munitsipaalomandisse andmisega ning alustab ülejäänud katastriüksuse maa-ala osas riigi omandisse jätmise menetlust MaaRS § 31 lõike 1 punkti 8 alusel.

Lüganuse Vallavalitsus nõustus 20. märtsi 2024 korraldusega nr 165, mida muudeti 12. veebruari 2025 korraldusega nr 87, Raudtee tn 51 katastriüksuse osalise riigi omandisse

jätmisega ning määras riigi omandisse jäetava maa-ala sihtotstarbeks sihtotstarbeta maa ning lähiaadressiks Raudtee tn 51.

Lähtudes eeltoodust, moodustas katastripidaja algsest Raudtee tn 51 katastriüksusest Raudtee tn 51 katastriüksuse 44201:001:0657 pindalaga 2459 m², mille osas Maa- ja Ruumiamet (alates 1. jaanuarist 2025 korraldati Maa-amet ümber Maa- ja Ruumiametiks) jätkas maa riigi omandisse jätmise menetlust, ning ehitiste teenindamiseks vajalikust maast Raudtee tn 51a katastriüksuse 44201:001:1303 pindalaga 1130 m², mis anti Maa- ja Ruumiameti peadirektori 10. juuni 2025 korraldusega nr 1-17/25/1000 Lüganuse valla munitsipaalomandisse.

Maa- ja Ruumiameti ortofotodelt nähtuvalt asuvad Raudtee tn 51 katastriüksuse keskosas piirdeaiad, mis on tõenäoliselt püstitatud piirnevate Jõe tn 1 ja Raudtee tn 49 kinnisasjade omanike poolt ning mille paigaldamisel ei ole arvestatud nimetatud kinnisasjade piiridega. Eeltoodust tulenevalt teavitas Maa- ja Ruumiamet 2. mai 2025 kirjaga nr 6-7/25/7309 Jõe tn 1 ja Raudtee tn 49 kinnisasjade omanikke Raudtee tn 51 katastriüksuse riigi omandisse jätmise menetlusest ja maaga püsivas ühenduses oleva ehitise omaniku õigusest ehitise ühe aasta jooksul maa riigi omandisse jätmise otsuse jõustumisest teisaldada või lammutada.

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.

Raudtee tn 51 katastriüksusel asuvad õigusliku aluseta püstitatud ehitised. Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse (edaspidi AÕSRS) § 14 lõige 1 sätestab, et maakasutusõiguseta või ehitusloata püstitatud ehitise või selle osa (juurdeehitis), mis on maaga püsivas ühenduses, on maatüki oluline osa. AÕSRS § 14 lõike 3 kohaselt ei takista nimetatud ehitise olemasolu maa riigi omandisse jätmist ning ehitise omanikul on õigus ühe aasta jooksul ehitisealuse maa riigi omandisse jätmise otsuse jõustumisest ehitise teisaldada või lammutada. Raudtee tn 51 katastriüksusel asuvate õigusliku aluseta püstitatud piirdeaedade tõenäolised omanikud on menetluses kaasatud.

Käesolevas menetluses ei ole teada takistavaid asjaolusid ega kolmandate isikute õigusi, mida maa riigi omandisse jätmise kahjustada võiks. Raudtee tn 51 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 Lüganuse vallas Püssi linnas asuv Raudtee tn 51 katastriüksus 44201:001:0657 pindalaga 2459 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, Lüganuse Vallavalitsusele ning Jõe tn 1 ja Raudtee tn 49 kinnisasjade omanikele.

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