



KORRALDUS

8. september 2026 nr 1-17/26/1019

Maa riigi omandisse jätmine (Järva vald, Lai 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

Lähtudes Maa-ameti peadirektori 4. detsembri 2019 korraldusest nr 1-17/19/3147 moodustas katastripidaja 3. juunil 2020 Järva maakonnas Järva vallas Järva-Jaani alevis asuvast seni reformimata maast kaardimaterjali alusel teiste hulgas Lai tn 1a katastriüksuse 25501:001:0831 pindalaga 2297 m².

Tuginedes MaaRS § 38 lõikele 3, mis andis Maa-ametile õiguse välja selgitada nii erastamiseks, riigi omandisse jätmiseks kui ka munitsipaalomandisse andmiseks sobivad maad, alustas Maa-amet Lai tn 1a katastriüksuse osas maareformi läbiviimiseks maa munitsipaalomandisse andmise menetlust ning teavitas sellest 8. oktoobri 2020 kirjaga nr 6-8/20/10348-4 Järva Vallavalitsust. Järva Vallavalitsus vastas 30. detsembri 2020 öiendiga nr 5-4/2020/3412-1 Maa-ametile, et ei soovi Lai tn 1a katastriüksust munitsipaalomandisse saada ning tegi ettepaneku maareservi moodustamise eesmärgil jätta katastriüksus riigi omandisse kuni täpsemate kasutusvõimaluste selgumiseni, kuna katastriüksus piirneb juba riigi omandis oleva Võimla tee 1a kinnisasjaga. Sama kirjaga teatati, et katastriüksusel asub endise kutsekeskkooli nr 31 kasutusest väljalangenud ühiselamu hoone, mis ei ole kantud ehitisregistrisse.

Maa-amet teatas 9. septembri 2022 kirjaga nr 6-8/20/10348-34 Järva Vallavalitsusele, et on täiendavalt kaalunud Lai tn 1a katastriüksuse riigi omandisse jätmise vajalikkust ning on seisukohal, et katastriüksus ei ole vajalik riigi ülesannete täitmiseks, mistõttu on otstarbekas katastriüksus anda maareformi läbiviimiseks Järva valla munitsipaalomandisse. Nimetatud kirjaga juhiti Järva Vallavalitsuse tähelepanu asjaolule, et katastriüksusel paikneb ehitusmaterjalina müüdud vana ühiselamu vare, mis on vaja lammutada, ning kuna kohaliku omavalitsuse ülesanne on korraldada vallas heakorda, tuleb vallavalitsusel tagada, et vara omanik maa-ala korrastaks. Järva Vallavalitsus teatas 9. detsembri 2022 kirjaga nr 5-4/2022/2433-2 Maa-ametile, et vallavalitsus jääb oma varasema seisukoha juurde, et Lai tn 1a katastriüksus tuleb jätta riigi omandisse.

Järva Vallavalitsuse 31. mai 2023 korraldusega nr 288 otsustati määrata Lai tn 1a katastriüksusel

asuva lagunened ja kasutusest väljalangenud ümbrust või maastikupilti tunduvalt kahjustava ehitise omanikule ehitise kõrvaldamise tähtpäevaks 6 kuud nimetatud korralduse jõustumisest arvates. Ühiselamu varet määratud tähtpäevaks ei kõrvaldatud.

Alates 1. jaanuarist 2025 korraldati Maa-amet ümber Maa- ja Ruumiametiks. Arvestades, et riigi huvi on maareform lõpetada ja Järva Vallavalitsus ei soovinud maa munitsipaalomandisse saamist, teatas Maa- ja Ruumiamet 3. augusti 2026 kirjaga nr 6-7/26/10242 Järva Vallavalitsusele, et lõpetab Lai tn 1a katastriüksuse munitsipaalomandisse andmise menetluse ja alustab katastriüksuse riigi omandisse jätmise menetlust MaaRS § 31 lõike 1 punkti 8 alusel riigi maareservina.

Järva Vallavalitsus nõustus 6. augusti 2026 korraldusega nr 326 katastriüksuse riigi omandisse jätmisega MaaRS § 31 lõike 1 punkti 8 alusel riigi maareservina ning määras katastriüksuse sihtotstarbeks sihtotstarbeta maa. Sama korraldusega tõendas Järva Vallavalitsus, et katastriüksuse kohta ei ole esitatud teiste isikute taotlusi maa tagastamiseks ega erastamiseks ning Järva Vallavalitsusele ei ole teada reformimata maa riigi omandisse jätmist takistavaid asjaolusid.

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. MaaRS § 38 lõige 3 annab Maa- ja Ruumiametile õiguse välja selgitada riigi omandisse jäetava maa. Maa- ja Ruumiamet on seisukohal, et kuna Lai tn 1a katastriüksus ei kuulu tagastamisele ega erastamisele ning kohalik omavalitsus ei soovi maa munitsipaalomandisse andmist, on katastriüksus maareformi läbiviimiseks vajalik jätta riigi omandisse riigi maareservina. Järva Vallavalikogu 29. jaanuari 2026 otsusega nr 1 kehtestatud Järva valla üldplaneeringuga on Lai tn 1a katastriüksuse asukohas maakasutuse juhtotstarbeks planeeritud äri- ja teenindusettevõtte maa-ala.

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 lagunened 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 Lai tn 1a katastriüksusel asuva ehitise omanikul ei ole õigust saada maareformi käigus maa omanikuks ega kasutajaks, kuna lagunened ja kasutusest väljalangenud ehitisi ei käsitata MaaRS-i tähenduses ehitistena, ning sellised ehitised ei takista maa riigi omandisse jätmist. Kuna Lai tn 1a katastriüksusel asuvat lagunened hoonet määratud tähtpäevaks ei kõrvaldatud, muutub nimetatud ehitis maareformi käigus maa oluliseks osaks ja hakkab kuuluma riigile.

Käesolevas menetluses ei ole teada maa riigi omandisse jätmist takistavaid asjaolusid. Katastriüksus jäetakse riigi omandisse riigi maareservina 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 Järva maakonnas Järva vallas Järva-Jaani alevis asuv Lai tn 1a katastriüksus 25501:001:0831 pindalaga 2297 m², sihtotstarbega sihtotstarbeta maa.
- 3.2. Maade võõrandamise ja kasutusse andmise bürool korraldada katastriüksuse arvele võtmine riigi kinnisvararegistris ja maa riigi omandisse jätmise teate avaldamine Ametlikes Teadaannetes.
- 3.3. Teha korraldus teatavaks Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumile, Järva Vallavalitsusele ning Madis Tomson'ile.

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