



KORRALDUS

11. september 2025 nr 1-17/25/1454

Maa riigi omandisse jätmine (Paide linn, Präama tee 15)

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 12. märtsil 2020 Järva maakonnas Paide linnas asuvast seni reformimata maast kaardimaterjali alusel teiste hulgas Präama tee 15 katastriüksuse 56701:001:0578.

Tuginedes MaaRS § 38 lõikele 3, mis andis Maa-ametile õiguse välja selgitada riigi omandisse jätmiseks sobivad maad, alustas Maa-amet eelnimetatud katastriüksuse MaaRS § 31 lõike 1 punkti 8 alusel riigi omandisse jätmise menetlust ja teavitas sellest 23. aprilli 2020 kirjaga nr 6-5/20/6007 Paide Linnavalitsust.

Paide Linnavalitsus nõustus 18. mai 2020 korraldusega nr 249 katastriüksuse riigi omandisse jätmisega MaaRS § 31 lõike 1 punkti 8 alusel riigi maareservina ning määras katastriüksuse sihtotstarbeks sihtotstarbeta maa ja lähiaadressiks Präama tee 15. Sama korraldusega tõendas Paide Linnavalitsus, et Präama tee 15 katastriüksuse kohta ei ole esitatud taotlusi maa tagastamiseks ega ostueesõigusega erastamiseks.

Paide Linnavalitsus edastas Maa-ametile 31. mail 2021 e-kirja, milles palus võimalust Präama tee 15 katastriüksusest eraldada ligikaudu 600 m² suurune vahetusmaa kompenseerimaks Präama tee 13 katastriüksusest eraldatava Paide-Viraksaare vahelise jalg- ja jalgrattatee ehituseks vajaminevat maa-ala. Kirjas selgitati, et kergliiklustee ehitamisega nihkub riigimaantee 15176 Paide-Nahkmetsa tee osaliselt eraomandis olevale Präama tee 13 katastriüksusele.

Seoses 15176 Paide-Nahkmetsa tee L3 katastriüksuse 56701:001:0873 väljajagamisega Präama tee 15 katastriüksusest, moodustas katastripidaja 10. juunil 2021 Präama tee 15 katastriüksuse 56701:001:0872.

Maa-amet palus 21. juuli 2021 kirjaga nr 7-1/21/9777-3 Paide Linnavalitsusel selgitada välja vahetusmaa asukoht Präama tee 15 katastriüksusel ning esitada see Maa-ametile tutvumiseks. Lisaks selgitas Maa-amet, et pärast vahetusmaa asukoha kooskõlastamist tuleb koostöös hindajaga

välja selgitada teealuse maa hindamisest saadud väärtusest lähtuvalt vajaliku vahetusmaa suurus ning pärast reformimata maa riigivarana arvele võtmist on selle otsustuskorras võõrandamiseks linnale vajalik esitada ministeeriumile vastavasisuline nõuetekohane taotlus. Paide Linnavalitsus edastas 17. augustil 2021 joonise vahetusmaa paiknemise kohta, kuhu oli ära märkinud ca 2743 m² suuruse ala, mida soovis vahetusmaaks. Maa-amet vastas 21. septembri 2021 kirjaga nr 7-1/21/9777-5, et Maa-ametil ei ole vastuväiteid vahetusmaa moodustamisele joonisel märgitud asukohas vastavalt väärtusele, kuid Paide Linnavalitsusel tuleb koostöös hindajaga välja selgitada teealuse maa hindamisest saadud väärtusest lähtuvalt vajaliku vahetusmaa suurus ning edastada see koos asendiplaani ning eksperthinnangutega Maa-ametile tutvumiseks. Paide Linnavalitsus edastas seejärel Maa-ametile erinevaid eksperthinnanguid, kuid nendes märgitud maad ei olnud kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduses sätestatud vahetamise kriteeriumite kohaselt vahetatavad või ei olnud järgitud maakorralduse põhimõtet muuta piire üksnes maakorralduslikult.

Paide Linnavalitsus palus 14. augusti 2024 kirjaga nr 5-6/24/64-1 Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumilt luba eraldada munitsipaalomandisse Paide-Viraksaare kergliiklustee rajamise protsessis maadevahetuse tarbeks hädavajalikuks osutunud ligikaudu 2700 m² suurust reformimata riigimaad.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium selgitas Paide Linnavalitsusele 27. septembri 2024 kirjas nr 15-3/3808-2, et pakkudes Prääma tee 13 kinnisasjast tehtava ärälõike vastu oluliselt suuremat ehk ca 2700 m² suurust osa, soovib Paide Linnavalitsus sisuliselt võõrandada ca 2000 m² täiendavat maad, mis tuleks maaomanikul rahaliselt hüvitada ning sellisel juhul on olemuselt tegemist ostu-müügi tehinguga, mitte maakorralduse eesmärgiga kooskõlas oleva toiminguga. Sama kirjaga teatati, et Prääma tee 13 kinnisasja omanikule on võimalik pakkuda läbi maakorralduse kinnisasjast tehtava ärälõike vastu Prääma tee 15 katastriüksusest ca 700 m² suurust osa, mis oma väärtuselt on võrdväärne eraisikult omandatava osaga ja vastab ka maakorralduse läbiviimise eesmärgile. Ühtlasi paluti teada anda, kas ministeeriumi selgitusi arvestades soovib Paide Linnavalitsus jätkata Prääma tee 13 kinnisasja avalikes huvides omandamise menetlust maakorralduse läbiviimise teel, sest jätkuva huvi korral korraldab Maa-amet Prääma tee 15 katastriüksusest ca 700 m² eraldi riigivara moodustamise, mille järel on võimalik läbi viia kinnisasjade osade vahetamine vastavalt maakorraldusseaduses sätestatule.

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

Maa- ja Ruumiamet teatas 12. juuni 2025 kirjaga nr 6-7/25/9595 Paide Linnavalitsusele, et kuna riigil on huvi maareform lõpetada ja maa riigi omandisse jätmine ei välista hilisemat maakorralduse läbiviimist, jätkab Maa- ja Ruumiamet MaaRS § 31 lõike 1 punkti 8 alusel Prääma tee 15 katastriüksuse riigi omandisse jätmise menetlust. Sama kirjaga edastas Maa- ja Ruumiamet Paide Linnavalitsusele tutvumiseks maa riigi omandisse jätmise otsuse eelnõu ja palus esitada arvamuse või vastuväited ühe kuu jooksul kirja kättesaamisest.

Paide Linnavalitsus Maa- ja Ruumiameti 12. juuni 2025 kirjale nr 6-7/25/9595 ei vastanud ega esitanud arvamust või vastuväiteid maa riigi omandisse jätmise otsuse eelnõu kohta.

2. ÕIGUSLIKUD PÕHJENDUSED

Maa- ja Ruumiameti prioriteediks on maareformi läbiviimise kiirendamine ja lõpetamine. Paide Linnavalitsus ei ole pärast Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi 27. septembri 2024 kirja nr 15-3/3808-2 üheteist kuu jooksul kirjalikult teatanud, kas soovib jätkata Prääma tee 13 kinnisasja avalikes huvides omandamise menetlust maakorralduse läbiviimise teel. Kohalikul omavalitsusel on võimalik ka pärast maa riigi omandisse jätmist välja selgitada omavalitsusüksuse ülesannete täitmiseks vajaliku maa ulatus ja esitada taotlus maa omandamiseks riigivaraseaduse (edaspidi RVS) alusel. Maa- ja Ruumiameti hinnangul ei ole otstarbekas oodata maareformi läbiviimisega kuni maadevahetuse protsess saab lõpplahenduse, sest kõnealust küsimust saab

lahendada ka maareformi järgselt RVS-i alusel. Maareformi kiirendamiseks peab Maa- ja Ruumiamet vajalikuks jätta Prääma tee 15 katastriüksuse riigi omandisse riigi maareservina.

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 maa riigi omandisse jätmist takistavaid asjaolusid. Katastriüksuse riigi omandisse jätmise riigi maareservina on vajalik 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 Paide linnas asuv Prääma tee 15 katastriüksus 56701:001:0872 pindalaga 18 116 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 ja Paide Linnavalitsusele.

4. VAIDLUSTAMISVIIDE

Korralduse peale on võimalik esitada vaie Maa- ja Ruumiametile haldusmenetluse seaduses sätestatud tähtjal, tingimustel ja korras või kaebus halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tähtjal, tingimustel ja korras.

(allkirjastatud digitaalselt)
Kati Tamtik
peadirektor