



KORRALDUS

21. juuni 2023 nr 1-17/23/1406

Maa riigi omandisse jätmine (Tartu linn Raatuse tn 3)

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 9. märtsil 2020 Tartu maakonnas Tartu linnas asuvast seni reformimata maast teiste hulgas Raatuse tn 3 katastriüksuse 79301:001:0649 pindalaga 3375 m².

Tuginedes MaaRS § 38 lõikele 3, mis annab 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 30. juuli 2020 kirjaga nr 6-7/20/10957 Tartu Linnavalitsust. Seoses asjaoluga, et Tartu Linnavalitsus väljendas reformimata maa kaardirakenduse kaudu soovi saada Raatuse tn 3 katastriüksust munitsipaalomandisse, teatas Maa-amet sama kirjaga, et kuna katastriüksus on välja selgitatud riigi ülesannete täitmiseks vajaliku maana, ei algata Maa-amet katastriüksuse osas maa munitsipaalomandisse andmise menetlust. Maa-amet palus Tartu Linnavalitsusel teha maa riigi omandisse jätmiseks vajalikud toimingud kahe kuu jooksul kirja kättesaamisest.

Tartu Linnavalitsus palus 30. septembri 2020 kirjaga nr 9-6.2/09137 vastamistähtaja pikendamist kuni 31. detsembrini 2020. Maa-amet nõustus 7. oktoobri 2020 kirjaga nr 6-7/20/10957-3 tähtaja pikendamisega kuni nimetatud kuupäevani.

Tartu Linnavalitsus kinnitas 9. detsembri 2020 õiendiga nr 9-6.2/15841, et katastriüksuse kohta puuduvad teiste isikute lahendamata taotlused maa tagastamiseks ja ostueesõigusega erastamiseks. Samas õiendis märgiti, et Raatuse tn 3 katastriüksuse riigi omandisse jätmise taotlus on menetluses ning et Tartu Linnavolikogu 1. veebruari 2001 otsuse nr 274 ja 4. detsembri 2003 otsuse nr 239 alusel on katastriüksuse maa-ala taotletud Narva mnt 2a maaüksuse koosseisus Tartu linna munitsipaalomandisse.

Holmi kvartali detailplaneeringuga seotud kirjavahetuse käigus teavitas Tartu Linnavalitsus 19. septembri 2022 kirjaga nr 9-3.2/DP-21-029 Maa-ametit, et Tartu Linnavalitsus soovib jätkuvalt Raatuse tn 3 katastriüksuse Tartu linna munitsipaalomandisse andmist ja palus Maa-ametil

Raatuse tn 3 katastriüksuse osas teha otsus, kas rahuldatakse korduvalt esitatud taotlus maa munitsipaalomandisse andmiseks või jäetakse maa riigi omandisse. Maa-amet teatas 24. oktoobri 2022 kirjaga nr 6-3/22/45-9 Tartu Linnavalitsusele, et kuna Tartu Maakohtu 29. septembri 2022 kohtumäärusega on määratud Raatuse tn 3 katastriüksusega piirneva endise Raekoja 5 (kinnistu nr 770) krundi õigustatud subjektile pärandavara hooldaja, on Tartu Linnavalitsusel võimalik läbi viia endise Raekoja 5 (kinnistu nr 770) krundi tagastamiseks vajalikud toimingud, sh kindlaks määrata tagastatava maa piirid. Seejärel on võimalik lõpuni viia Raatuse tn 3 katastriüksuse riigi omandisse jätmise toimingud. Ühtlasi viitas Maa-amet veelkord oma 30. juuli 2020 kirjale nr 6-7/20/10957, milles teavitati Tartu Linnavalitsust, et Maa-amet ei algata Raatuse tn 3 katastriüksuse osas maa munitsipaalomandisse andmise menetlust, vaid soovib katastriüksuse osas läbi viia maa riigi omandisse jätmise menetluse.

Raatuse tn 3 katastriüksusega piirneva endise Raekoja 5 (kinnistu nr 770) krundi tagastamine otsustati Tartu Linnavalitsuse 13. detsembri 2022 korraldusega nr 1354.

Kuna Tartu Linnavalitsus ei ole tänaseni andud arvamust Raatuse tn 3 katastriüksuse riigi omandisse jätmise kohta ega määranud katastriüksusele sihtotstarvet, jäetakse Raatuse tn 3 katastriüksus riigi omandisse olemasolevates piirides ning üldkasutatava maa sihtotstarbega.

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.

Maa-amet teavitas 30. juuli 2020 kirjaga nr 6-7/20/10957 Tartu Linnavalitsust MaaRS § 31 lõike 1 punkti 8 alusel maa riigi omandisse jätmise menetluse alustamisest Raatuse tn 3 katastriüksuse osas ning palus teha maa riigi omandisse jätmiseks vajalikud toimingud. Korra punkti 9 kohaselt tuleb valla- või linnavalitsusel ühe kuu jooksul lisaks teiste toimingute teostamisele anda ka aramus maa riigi omandisse jätmise kohta ning määrata riigi omandisse jäetavale maale sihtotstarve. Seoses 30. juuli 2020 kirjas nr 6-7/20/10957 olnud katastriüksuste suure arvuga, palus Maa-amet Tartu Linnavalitsusel teha riigi omandisse jätmiseks vajalikud toimingud hiljemalt kahe kuu jooksul nimetatud kirja kättesaamisest. 7. oktoobri 2020 kirjaga nr 6-7/20/10957-3 nõustus Maa-amet tähtaja pikendamisega kuni 31. detsembrini 2020.

Tartu Linnavalitsus ei ole senini esitanud Maa-ametile arvamust Raatuse tn 3 katastriüksuse riigi omandisse jätmise kohta ega määranud katastriüksusele sihtotstarvet. Seega on Tartu Linnavalitsus jätnud osad Korra punktis 9 loetletud toimingud kehtestatud tähtaja jooksul tegemata. Korra punkt 10 sätestab, et kui kohaliku omavalitsuse üksus ei teosta Korra punktis 9 loetletud toiminguid kehtestatud tähtaja jooksul, jäetakse maa riigi omandisse taotleja esitatud piirides ja suuruses ning maa senisest kasutusest või üld- või detailplaneeringust lähtuva sihtotstarbega. Korra punkt 11 sätestab, et kui kohaliku omavalitsuse üksuse aramus maa riigi omandisse jätmise kohta ei ole esitatud kehtestatud tähtaja jooksul, ei takista see maa riigi omandisse jätmise otsustamist. Tartu Linnavolikogu 7. oktoobri 2021 otsusega nr 373 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu kohaselt asub katastriüksus osalise korterelamu otstarbega ärihoone maa-alal, kus toetav otstarve on riigi või kohaliku omavalitsuse ametiasutuse maa-ala, korterelamumaa, haljasala ja puhkerajatise maa. Kuna katastriüksus ei jää detailplaneeringu alale ning üldplaneeringu alusel on võimalik kaaluda erinevate sihtotstarvetega riigi omandisse jätmist, jäetakse Raatuse tn 3 katastriüksus riigi omandisse taotleja esitatud piirides ja suuruses ning senisest kasutusest lähtuva üldkasutatava maa sihtotstarbega.

Tartu Linnavalitsus on 9. detsembri 2020 õiendis nr 9-6.2/15841 märkinud, et Tartu Linnavolikogu 1. veebruari 2001 otsuse nr 274 ja 4. detsembri 2003 otsuse nr 239 alusel on Raatuse tn 3 katastriüksuse maa-ala taotletud Narva mnt 2a maaüksuse koosseisus Tartu linna

munitsipaalomandisse, ning 19. septembri 2022 kirjaga nr 9-3.2/DP-21-029 palunud Maa-ametil teha otsus, kas rahuldatakse korduvalt esitatud taotlus maa munitsipaalomandisse andmiseks või jäetakse maa riigi omandisse. Raatuse tn 3 katastriüksusega kattuva Narva mnt 2a maaüksuse osas on Tartu Linnavalitsus esitanud Tartu maavanemale 13. oktoobri 2009 kirjaga nr 4.1-2.3/21828 taotluse MaaRS § 28 lõike 1 punkti 4 alusel maa munitsipaalomandisse andmiseks ja 10. oktoobri 2012 kirjaga nr 9-6.2/24733 esitanud korrigeeritud andmetega taotluse. Tartu maavanem tagastas 14. jaanuari 2013 kirjaga nr 8-1/3509-4 Tartu Linnavalitsusele Narva mnt 2a maa munitsipaalomandisse taotlemise toimiku, kuna taotletud kujul ei olnud võimalik Narva mnt 2a maaüksust munitsipaalomandisse anda. 18. märtsi 2013 kirjaga nr 9-6.2/24733 edastas Tartu Linnavalitsus Tartu maavanemale uuesti Narva mnt 2a maa munitsipaalomandisse andmise toimiku, mille Tartu maavanem tagastas 17. mai 2013 kirjaga nr 8-1/930-2. Tartu Linnavalitsus muutis 24. aprillil 2017 Tartu Maavalitsusele esitatud Narva mnt 2g maa munitsipaalomandisse andmise taotlusega nr 9-6.2/06839 10. oktoobri 2012 maa munitsipaalomandisse andmise taotlust nr 9-6.2/24733 ning jättis muu hulgas Raatuse tn 3 katastriüksuse maa-ala munitsipaalomandisse taotletavast maast välja. Narva mnt 2g maa-ala on tänaseks päevaks Tartu linna munitsipaalomandisse antud Narva mnt 2g ja Raatuse tänav T2 katastriüksustena. Seega on Tartu Linnavalitsuse MaaRS § 28 lõike 1 punkti 4 alusel esitatud maa munitsipaalomandisse taotlused lahendatud ja Raatuse tn 3 katastriüksuse osas maa munitsipaalomandisse andmise menetlus lõppenud.

Tartu Linnavalitsus on nii reformimata maa kaardirakenduse kaudu kui ka 19. septembri 2022 kirjaga nr 9-3.2/DP-21-029 väljendanud jätkuvat soovi saada Raatuse tn 3 katastriüksus munitsipaalomandisse. MaaRS § 28 lõige 3 sätestab, et maa, mille munitsipaalomandisse andmist kohaliku omavalitsuse üksus MaaRSis sätestatud tähtjaks ei taotlenud, antakse munitsipaalomandisse, kui maa ei kuulu MaaRSi alusel tagastamisele, erastamisele või riigi omandisse jätmisele. MaaRS § 38 lõike 3 alusel selgitab Maa-amet välja riigi omandisse jätmiseks ja munitsipaalomandisse andmiseks sobivad maad. Maa-amet on välja selgitanud, et Raatuse tn 3 katastriüksus on vajalik jätta riigi omandisse riigile pandud ülesannete täitmiseks, kuna katastriüksus on oma kuju, suuruse, asukoha, juurdepääsetavuse ja üldplaneeringust tulenevate perspektiivsete kasutusotstarvete poolest sobilik riigi reservmaaks. Tulenevalt eeltoodust ei kuulu katastriüksus munitsipaalomandisse andmisele. Maa-amet teavitas 30. juuli 2020 kirjaga nr 6-7/20/10957 ja 24. oktoobri 2022 kirjaga nr 6-3/22/45-9 Tartu Linnavalitsust asjaolust, et Raatuse tn 3 katastriüksuse osas ei alгатata MaaRS § 28 lõike 3 alusel maa munitsipaalomandisse andmise menetlust.

Riigi maareservi moodustamine on riigile (sh Maa-ametile) seadusega pandud ülesanne. Maa-ameti peadirektoril ei ole maa riigi maareservina riigi omandisse jätmisel võimalik määrata, millise riigile seadusega pandud konkreetse ülesande täitmiseks konkreetne maatükk reservi jäetakse või mil viisil toimub riigi omandisse jäetud maa valitsemine pärast selle reservi arvamist. Ei saa välistada ka võimalust, et katastriüksus jääb pikemas perspektiivis reservina säilitamisele tagamaks tulevikus riigile kui ka kohalikule omavalitsusele oluliste objektide rajamiseks ja ülesannete täitmiseks vajaliku maa tagavara. Asjaolu, et riigi reservmaa puhul ei ole praegu konkreetselt teada, millise eesmärgi täitmiseks võetakse maa tulevikus kasutusse, ei vähendada riigi huvi kaalukust.

Tartu üldplaneeringu seletuskirja kohaselt soovitakse Tartu kesklinna muu hulgas koondada linna- ja riigiasutused ning ka elanikele teenuseid osutavate ettevõtete harukontorid. Seega on võimalik Raatuse tn 3 katastriüksus vajadusel võtta kasutusele nii linna- ja riigiasutuste kui ka ettevõtete jaoks vajalike ehitiste rajamiseks. Kui riigi ees seisvate ülesannete täitmiseks on vajalik nimetatud katastriüksust kasutada avalikult kasutatava haljasalana, siis võimaldab riigi maareserv ka seda teha. Riigi maareserv võimaldab riigil täita mitmesuguseid ajas muutuvaid riiklikke ülesandeid.

Kuigi eelnimetatud katastriüksust maareformi käigus munitsipaalomandisse ei anta, ei tähenda see, et kohalikul omavalitsusel puuduks edaspidi igasugune võimalus maad munitsipaalomandisse

saada. Pärast konkreetse planeeringu (nt Holmi kvartali detailplaneeringu) koostamist ja kehtestamist, milles selgub kohaliku omavalitsusüksuse ülesannete täitmiseks vajaliku maa ulatus, on sellist maad võimalik taotleda kohaliku omavalitsuse omandisse riigivaraseaduse (edaspidi RVS) alusel. Kuna aga avalik huvi on maareform lõpetada, siis ei ole põhjendatud maareformi läbiviimist edasi lükata kuni detailplaneeringu kehtestamiseni, sest planeeringu koostamine on üldjuhul pikaajaline protsess.

Arvestades eeltoodut on Maa-amet seisukohal, et Raatuse tn 3 katastriüksuse riigi omandisse jätmise riigile vajaliku reservmaa tagamiseks on põhjendatud ja vajalik.

Käesolevas menetluses ei ole teada takistavaid asjaolusid ega kolmandate isikute õigusi, mida maa riigi omandisse jätmise kahjustada võiks. 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 Keskkonnaministeerium ja volitatud asutuseks Maa-amet.

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 ja punktide 10, 11:

- 3.1. Jätta riigi maareservina riigi omandisse Tartu maakonnas Tartu linnas Tartu linnas asuv Raatuse tn 3 katastriüksus 79301:001:0649 pindalaga 3375 m², sihtotstarbega üldkasutatav maa.
- 3.2. Katastri registriosakonnal registreerida punktis 3.1 nimetatud katastriüksuse kande muudatus maakatastris. Kasutusõiguste ja maade arvestuse bürool korraldada arvele võtmine riigi kinnisvararegistris ja maa riigi omandisse jätmise teate avaldamine Ametlikes Teadaannetes.
- 3.3. Teha korraldus teatavaks Keskkonnaministeeriumile ja Tartu Linnavalitsusele.

4. VAIDLUSTAMISVIIDE

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

(allkirjastatud digitaalselt)
Tambet Tiits
peadirektor