



KORRALDUS

8. oktoober 2026 nr 1-17/26/1175

Maa riigi omandisse jätmine (Saaremaa vald, Rohu)

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 10. juunil 2020 Saare maakonnas Saaremaa vallas Sauvere külas asuvast seni reformimata maast kaardimaterjali alusel teiste hulgas katastriüksuse 71401:001:1941 pindalaga 2,98 ha.

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 14. detsembri 2020 kirjaga nr 6-8/20/18382 Saaremaa Vallavalitsust. Sama kirjaga palus Maa-amet Saaremaa Vallavalitsusel sõltuvalt asjaoludest määrata piirneval Sigala katastriüksusel asuvale ehitisele teenindamiseks vajaliku maa või ostueesõigusega erastatava maa suuruse ja piirid.

Saaremaa Vallavalitsuse 26. mai 2026 korraldusega nr 2-3/436 määrati piirneval Sigala katastriüksusel asuva Saaremaa vallale kuuluva ehitise teenindamiseks vajalikuks maaks kogu Sigala katastriüksuse maa-ala ning katastriüksus anti Maa- ja Ruumiameti (alates 1. jaanuarist 2025 korraldati Maa-amet ümber Maa- ja Ruumiametiks) peadirektori 29. juuli 2026 korraldusega nr 1-17/26/895 Saaremaa valla munitsipaalomandisse.

Tulenevalt eeltoodust palus Maa- ja Ruumiamet 6. augusti 2026 e-kirjaga Saaremaa Vallavalitsusel teostada katastriüksuse 71401:001:1941 riigi omandisse jätmiseks vajalikud toimingud.

Saaremaa Vallavalitsus nõustus 18. augusti 2026 korraldusega nr 2-3/778 katastriüksuse 71401:001:1941 riigi omandisse jätmisega MaaRS § 31 lõike 1 punkti 8 alusel riigi maareservina ning määras katastriüksuse sihtotstarbeks maatulundusmaa ja lähiaadressiks Rohu. Sama korraldusega tõendati, et katastriüksuse kohta ei ole esitatud maa tagastamise ega ostueesõigusega erastamise avaldusi ning Saaremaa vald ei soovi saada maad munitsipaalomandisse.

Saaremaa Vallavalitsus teostas 15. septembril 2026 Rohu katastriüksusel paikvaatluse, mille käigus tuvastati, et katastriüksusel asub ehtisregistrisse kandmata hoone, mis ei vasta MaaRS § 6 lõikes 3 ehitisele sätestatud nõuetele - hoone on amortiseerunud ja kasutusest välja langenud ning

ehitise katus on sisse langenud. Saaremaa Vallavalitsus selgitas 29. septembri 2026 e-kirjaga Maa- ja Ruumiametile, et Rohu katastriüksusel asuv lagunenu ehitis (pumbamaja) teenindas kunagi piirneva Sigala katastriüksuse sigalahoonet ning ehitise viimane omanik võis olla Sauvere Põllumajanduslik Ühistu, kelle kohta äriregistris andmed puuduvad. Sama e-kirjaga teatas Saaremaa Vallavalitsus, et neile ei ole teada, et pumbamaja oleks kuulunud kellelegi teisele ning omaniku puudumise tõttu ei saa Saaremaa Vallavalitsus määrata kellelegi tähtpäeva lagunenu pumbamaja kõrvaldamiseks.

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.

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 lagunenu 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 Rohu katastriüksusel asuv ehitis ei tekita selle omanikule õigust saada maareformi käigus maa omanikuks ega kasutajaks, kuna lagunenu ja kasutusest väljalangenud ehitist ei käsitata MaaRS-i tähenduses ehitisena, ning selline ehitis ei takista maa riigi omandisse jätmist. Kuna Rohu katastriüksusel asuval ehitisel puudub omanik, siis ei ole võimalik määrata tähtpäeva selle kõrvaldamiseks.

Käesolevas menetluses ei ole teada maa riigi omandisse jätmist takistavaid asjaolusid. 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 Saare maakonnas Saaremaa vallas Sauvere külas asuv Rohu katastriüksus 71401:001:1941 pindalaga 29 824 m² (2,98 ha), sihtotstarbega maatulundusmaa.
- 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 Saaremaa Vallavalitsusele.

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