



## KORRALDUS

5. mai 2026 nr 1-17/26/529

### **Maa riigi omandisse jätmine (Väike-Maarja vald Ute)**

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 30. jaanuaril 2020 Lääne-Viru maakonnas Väike-Maarja vallas asuvast seni reformimata maast kaardimaterjali alusel teiste hulgas Ute katastriüksuse 92801:001:0274.

Kuna reformimata maade kaardirakenduses oli Ute katastriüksuse maareformi läbiviimise viisiks märgitud Väike-Maarja Vallavalitsuse poolt ostueesõigusega erastamine, palus Maa-amet 21. märtsi 2022 kirjaga nr 6-13/22/4753 Väike-Maarja Vallavalitsusel välja selgitada katastriüksusel paikneva ehitise seisukorra ja maareformi käigus esitatud avalduste olemasolu. Sama kirjaga teatati, et juhul kui katastriüksusel asuv ehitis ei vasta MaaRS-is ehitisele kehtestatud nõuetele, tuleb määrata ehitise omanikule tähtpäev lagunenud ehitise likvideerimiseks ning lõpetada ostueesõigusega erastamise menetlus.

Väike-Maarja Vallavalitsus tuvastas 17. mail 2022 Ute katastriüksuse paikvaatluse käigus, et katastriüksusel asuv ehitis (laut ehitisregistri koodiga 108024878) on varisemisohklik ja kasutusest välja langenud ning ei vasta MaaRS § 6 lõikes 3 sätestatud nõuetele. Tulenevalt eeltoodust lõpetas Väike-Maarja Vallavalitsus 29. juuni 2022 korraldusega nr 501 maa ostueesõigusega erastamise menetluse Ute katastriüksuse osas ning määras katastriüksusel asuva ehitise omanikele ehitise kõrvaldamise tähtpäevaks 28. augusti 2022.

Maa-amet teatas 15. septembri 2022 kirjaga nr 6-13/22/4753-6 Väike-Maarja Vallavalitsusele, et Ute katastriüksus ei ole vajalik riigi ülesannete täitmiseks ja tegi ettepaneku anda katastriüksus kohaliku elu korraldamiseks Väike-Maarja valla munitsipaalomandisse. Väike-Maarja Vallavalitsus teatas 18. märtsi 2024 kirjaga nr 5-5/109-87 Maa-ametile, et ei soovi Ute katastriüksust Väike-Maarja valla munitsipaalomandisse saada.

Alates 1. jaanuarist 2025 korraldati Maa-amet ümber Maa- ja Ruumiametiks. Maa- ja Ruumiamet palus 14. veebruari 2025 kirjaga nr 6-13/22/4753-11 Väike-Maarja Vallavalitsusel veelkord kaaluda Ute katastriüksuse osas munitsipaalomandisse andmisega nõustumist ning huvi

puudumisel alustada MaaRS VI<sup>1</sup> osas sätestatud alustel kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa omandamise menetlust.

Väike-Maarja Vallavalitsus teatas 11. augusti 2025 kirjaga nr 5-5/115-28 Maa- ja Ruumiametile, et on endiselt seisukohal, et ei soovi Ute katastriüksust Väike-Maarja valla munitsipaalomandisse saada. Sama kirjaga teatas Väike-Maarja Vallavalitsus, et viis läbi MaaRS VI<sup>1</sup> osas sätestatud alustel kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa omandamise menetluse, mis jäi tulemuseta, kuna piirnevate kinnisasjade omanikud ei leppinud kokku katastriüksuse jagamises osas.

Arvestades eeltoodut ning võttes aluseks MaaRS § 38 lõike 3, mis annab Maa- ja Ruumiametile õiguse välja selgitada riigi omandisse jätmiseks sobivad maad, alustas Maa- ja Ruumiamet MaaRS § 31 lõike 1 punkti 8 alusel maa riigi omandisse jätmise menetlust Ute katastriüksuse osas ning teavitas sellest 13. märtsi 2026 kirjaga nr 6-13/22/4753-13 Väike-Maarja Vallavalitsust.

Väike-Maarja Vallavalitsus nõustus 8. aprilli 2026 korraldusega nr 98 Ute katastriüksuse riigi omandisse jätmisega ning määras katastriüksuse sihtotstarbeks sihtotstarbeta maa. Sama korralduse kohaselt ei esitanud piirnevate kinnisasjade omanikud Väike-Maarja Vallavalitsusele vastuväiteid juurdelõike tegemise menetluse lõpetamise kohta. Väike-Maarja Vallavalitsus kinnitas 9. aprilli 2026 kirjaga Maa- ja Ruumiametile, et Ute katastriüksuse osas ei ole teiste isikute lahendamata taotlusi.

## 2. ÕIGUSLIKUD PÕHJENDUSED

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 3 sätestab, et MaaRS-i tähenduses on ehitis aluspinnasega kohtkindlalt ühendatud ja inimtegevuse tulemusena ehitatud terviklik asi. MaaRS § 6 lõige 3<sup>1</sup> sätestab, et MaaRS-i tähenduses ei käsitata ehitisena lagunenud 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. Kuna Ute katastriüksusel asub lagunenud ja kasutusest väljalangenud ehitis, mida ei käsitata MaaRS-i tähenduses ehitisena, ei ole võimalik nimetatud ehitise omanikul Ute katastriüksust maareformi käigus ostueesõigusega erastada ega tema kasuks hoonestusõigust seada. Kuna Ute katastriüksusel asuvat lagunenud ja kasutusest väljalangenud ehitist määratud tähtpäevaks ei kõrvaldatud, muutub nimetatud ehitis maareformi käigus maa oluliseks osaks. Nimetatud ehitis ei takista maa riigi omandisse jätmist.

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. Ute katastriüksuse 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 17<sup>1</sup> 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 Lääne-Viru maakonnas Väike-Maarja vallas Raekülas asuv Ute katastriüksus 92801:001:0274 pindalaga 1045 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega sihtotstarbega 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 Kommunikatsiooniministeriumile, Väike-Maarja Vallavalitsusele ning Ute katastriüksusel asuva ehitise 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