



KORRALDUS

18. mai 2026 nr 1-17/26/595

Maa riigi omandisse jätmine (Viljandi vald Lina tn 44b)

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 Viljandi maakonnas Viljandi vallas Peetrimõisa külas asuvast seni reformimata maast kaardimaterjali alusel Lina tn 44b katastriüksuse 89901:001:2336.

Viljandi Vallavalitsus teatas 19. jaanuari 2022 kirjaga nr 5-3/256 Maa-ametile, et eelnimetatud maa-ala soovib omandada Viljandi linna halduspiiris asuva Lina tn 44 kinnisasja (katastriüksus 89705:001:0600) omanik ning palus Maa-ametil anda arvamus iseseisva kasutusvõimaluseta maa omandamise võimalusest üle halduspiiri asuva juurdelõike osas. Sama kirjaga teatati, et reformimata maal asub omavoliliselt püstitatud plekkgaraaž ja puude varjualune.

Maa-amet selgitas 5. mai 2022 kirjaga nr 6-1/22/2811-2 Viljandi Vallavalitsusele, et kehtiv õigus ei võimalda kinnisasjaga liita sellist piirnevat reformimata maad, mis ei asu olemasoleva kinnisasjaga sama valla või linna halduspiirides, sest mitme omavalitsuse territooriumil asuvaid maaüksuseid ei ole võimalik liita üheks katastriüksuseks. Sama kirjaga teatati, et juhul kui halduspiiri muutmine ei ole otstarbekas või võimalik ja reformimata maal asuvad ehitised ei ole õiguslikul alusel rajatud, tuleb kaaluda teisi maareformi läbiviimise viise, sh maa Viljandi linna või Viljandi valla munitsipaalomandisse andmist.

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

Viljandi Vallavalitsus otsustas 10. juuni 2025 korraldusega nr 229 (edaspidi korraldus nr 229) taotleda Lina tn 44b katastriüksuse munitsipaalomandisse andmist ning tegi 11. juuni 2025 kirjaga nr 5-3/25/1333 Maa- ja Ruumiametile maa munitsipaalomandisse andmise ettepaneku. Sama korraldusega tõendati, et katastriüksuse osas puuduvad lahendamata maa tagastamise ja ostueesõigusega erastamise nõuded ning katastriüksusel asuvad Lina tn 44 kinnisasja omanikule kuuluvad abiehitised.

Maa- ja Ruumiamet, olles täiendavalt kaalunud Lina tn 44b katastriüksuse vajalikkust riigi ülesannete täitmiseks, asus seisukohale, et katastriüksus on vajalik jätta riigi omandisse riigi maareservina riigile pandud ülesannete täitmiseks. Eeltoodust tulenevalt teavitas Maa- ja Ruumiamet 31. märtsi 2026 kirjaga nr 6-8/26/9508-3 Viljandi Vallavalitsust, et ei alusta Lina tn 44b katastriüksuse munitsipaalomandisse andmise menetlust, vaid alustab katastriüksuse riigi omandisse jätmise menetlust MaaRS § 31 lõike 1 punkti 8 alusel.

Viljandi Vallavalitsus tunnistas 5. mai 2026 korraldusega nr 190 korralduse nr 229 kehtetuks ja nõustus Lina tn 44b katastriüksuse riigi omandisse jätmisega ning määras katastriüksuse sihtotstarbeks elamumaa.

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 Lina tn 44b katastriüksus on oma asukoha, juurdepääsetavuse ja koostatava Viljandi valla üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbe poolest (asub väikeelamumaal) sobilik jätta riigi omandisse riigi maareservina riigivaraseaduse (edaspidi RVS) § 10 lõike 1 punktis 4 sätestatud riigivara valitsemise eesmärgi täitmiseks.

Lina tn 44b katastriüksusel asuvad õigusliku aluseta püstitatud ehitised. Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse (edaspidi AÕSRS) § 14 lõige 1 sätestab, et maakasutusõigusega või ehitusloata püstitatud ehitise või selle osa (juurdeehitis), mis on maaga püsivas ühenduses, on maatüki oluline osa. AÕSRS § 14 lõike 3 kohaselt ei takista nimetatud ehitise olemasolu maa riigi omandisse jätmist ning ehitise omanikul on õigus ühe aasta jooksul ehitisealuse maa riigi omandisse jätmise otsuse jõustumisest ehitise teiselada või lammutada.

Käesolevas menetluses ei ole teada maa riigi omandisse jätmist takistavaid asjaolusid. 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 Viljandi maakonnas Viljandi vallas Peetrimõisa külas asuv Lina tn 44b katastriüksus 89901:001:2336 pindalaga 146 m², sihtotstarbega elamumaa.
- 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, Viljandi Vallavalitsusele ning katastriüksusel asuvate ehitiste omanikule.

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