



KORRALDUS

2. märts 2026 nr 1-17/26/212

Maa riigi omandisse jätmise (Räpina vald Pammi)

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 Põlva maakonnas Räpina vallas Kassilaane külas asuvast seni reformimata maast kaardimaterjali alusel Pammi katastriüksuse 70801:001:0580.

Räpina Vallavalitsus algatas 18. novembri 2021 korralduse nr 2-3/797 alusel Pammi katastriüksuse osas kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa väljaselgitamise menetluse ja palus 28. augusti 2023 kirjaga nr 7-3/2023/106-1 Maa-ameti seisukohta Pammi katastriüksusest piirnevale kinnisasjale juurdelõike tegemise võimalikkuse osas.

Maa-amet teatas 29. septembri 2023 kirjaga nr 6-1/23/12616-3 Räpina Vallavalitsusele, et Maa-amet saab Pammi katastriüksusest piirnevale kinnisasjale juurdelõike tegemise osas seisukoha kujundada pärast kohaliku omavalitsuse poolt katastriüksusel asuvate ehitiste seaduslikkuse, seisukorra ja omandiõiguse väljaselgitamiseks vajalike toimingute tegemist ja nende tulemuste teatamist Maa-ametile.

Räpina Vallavalitsus teatas 26. novembri 2025 kirjaga nr 7-3/2025/129-1 Maa- ja Ruumiametile (alates 1. jaanuarist 2025 korraldati Maa-amet ümber Maa- ja Ruumiametiks), et Räpina Vallavalitsus lõpetas Pammi katastriüksusel asuvate kasutusest väljalangenud ehitiste seisukorda ja olemasolu hinnates 19. oktoobri 2023 korraldusega nr 2-3/763 maa ostueesõigusega erastamise menetluse ja hoonestusõiguse seadmise toimingud, ning palus kujundada seisukoha Pammi katastriüksusest piirnevale kinnisasjale juurdelõike tegemise osas. Sama kirjaga edastati Maa- ja Ruumiametile ka Räpina Vallavalitsuse 19. oktoobri 2023 korraldus nr 2-3/763. Nimetatud korraldusega määrati Pammi katastriüksusel asuva osaühingule Ruusa Farmer kuuluva kasutusest väljalangenud ja maastikupilti kahjustava karjalauda vareme kõrvaldamise tähtpäevaks 1. aprill 2024.

Arvestades eeltoodut ja võttes aluseks MaaRS § 38 lõike 3, mille kohaselt on Maa- ja Ruumiametil õigus välja selgitada riigi omandisse jäetav maa, asus Maa- ja Ruumiamet seisukohale, et

arvestades Pammi katastriüksuse kuju, suurust, asukohta ja juurdepääsu olemasolu avalikult kasutatavalt teelt, on tegemist iseseisvalt kasutatava katastriüksusega, mis on sobilik jätta riigi omandisse riigi maareservina, ning teatas 15. jaanuari 2026 kirjaga nr 6-1/25/13529-3 Rápina Vallavalitsusele maa riigi omandisse jätmise menetluse alustamisest MaaRS § 31 lõike 1 punkti 8 alusel. Sama kirjaga juhiti Rápina Vallavalitsuse tähelepanu, et Pammi katastriüksusel asub Eesti topograafia andmekogu alusel kolm ehitist, kuid Rápina Vallavalitsus on ehitise kõrvaldamise tähtpäeva määranud ühele ehitisele (karjalaut), ning paluti välja selgitada kõigi ehitiste seisukord, seaduslikkus ja omandiõigus ning vajadusel määrata ka teiste ehitiste omanikule tähtpäev ehitiste likvideerimiseks.

Rápina Vallavalitsus nõustus 21. jaanuari 2026 korraldusega nr 2-3/43 Pammi katastriüksuse riigi omandisse jätmisega, määras katastriüksuse sihtotstarbeks sihtotstarbeta maa ning kinnitas, et katastriüksuse kohta puuduvad teiste isikute lahendamata taotlused maa erastamiseks, tagastamiseks ja hoonestusõiguse seadmiseks. Sama korralduse kohaselt teostas Rápina Vallavalitsuse planeeringute- ja maakorralduse spetsialist 16. jaanuaril 2026 Pammi katastriüksusel asuvate ehitiste osas täiendava paikvaatluse, mille käigus ilmses, et katastriüksusel asuvad laut, kõrvalhoone ja pumbamaja on hävinud ja kasutusest välja langenud ning ei vasta MaaRS-is ehitisele sätestatud nõuetele. Korralduse kohaselt ei ole ehitiste omanik osaühing Ruusa Farmer ehitisi kõrvaldanud ning Rápina Vallavalitsus täiendavat tähtpäeva ehitiste kõrvaldamiseks ei määra.

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 Pammi katastriüksus on oma kuju, suuruse, asukoha ja juurdepääsu olemasolu poolest sobilik jätta riigi omandisse riigi maareservina riigivaraseaduse (edaspidi RVS) § 10 lõike 1 punktis 4 sätestatud riigivara valitsemise eesmärgi täitmiseks.

Pammi katastriüksusel asuvad lagunened ja kasutusest väljalangenud ehitised, mis kuuluvad osaühingule Ruusa Farmer. 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 lagunened 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 Pammi katastriüksusel asuvate ehitiste omanikul ei ole õigust saada maareformi käigus maa omanikuks ega kasutajaks, kuna lagunened ja kasutusest väljalangenud ehitisi ei käsitata MaaRS-i tähenduses ehitistena, ning sellised ehitised ei takista maa riigi omandisse jätmist.

Rápina Vallavalitsus määras Pammi katastriüksusel asuvate lagunened ja kasutusest väljalangenud ehitiste omanikule karjalauda kõrvaldamise tähtpäevaks 1. aprilli 2024, kuid ülejäänud ehitiste kõrvaldamiseks tähtpäeva ei määranud. Et Pammi katastriüksusel asuvad ehitised saaksid kõrvaldatud või muutuksid maareformi käigus maa oluliseks osaks, tuleb lähtudes MaaRS § 6 lõikest 3¹ määrata ehitiste omanikule tähtpäev ehitiste kõrvaldamiseks. Tulenevalt eeltoodust määrab Maa- ja Ruumiamet Pammi katastriüksusel asuvate ehitiste (kõrvalhoone ja pumbamaja) omanikule tähtpäeva ehitiste kõrvaldamiseks. Juhul, kui viimati nimetatud ehitisi määratud tähtpäevaks ei kõrvaldata, muutuvad need Pammi katastriüksuse oluliseks osaks. Kuna Pammi katastriüksusel asuvat karjalauda määratud tähtpäevaks ei kõrvaldatud, muutub see maa riigi omandisse jätmisel maa oluliseks osaks.

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 § 6 lõikest 3¹, §-st 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 Põlva maakonnas Räpina vallas Kassilaane külas asuv Pammi katastriüksus 70801:001:0580 pindalaga 15 091 m², sihtotstarbega sihtotstarbeta maa.
- 3.2.Määrata Pammi katastriüksusel asuvate lagunenenud ja kasutusest väljalangenud ehitiste omanikule osaühingule Ruusa Farmer kõrvalhoone ja pumbamaja kõrvaldamise tähtpäevaks 1. september 2026.
- 3.3.Maade võõrandamise ja kasutusse andmise bürool korraldada katastriüksuse arvele võtmine riigi kinnisvararegistris ja maa riigi omandisse jätmise teate avaldamine Ametlikes Teadaannetes.
- 3.4.Teha korraldus teatavaks Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumile, Räpina Vallavalitsusele ning osaühingule Ruusa Farmer.

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