



KORRALDUS

18. mai 2026 nr 1-17/26/593

Maa riigi omandisse jätmine (Viljandi vald Matjuse)

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 2. juunil 2020 Viljandi maakonnas Viljandi vallas Roosilla külas asuvast seni reformimata maast kaardimaterjali alusel Matjuse katastriüksuse 89901:001:1400.

Viljandi Vallavalitsus teatas 21. septembri 2023 õiendiga nr 5-3/2925 Maa-ametile, et Matjuse katastriüksusel asub lagunenu ja kasutusest väljalangenud elamiskõlbmatu elamu, millel ei ole omanikku ega pärijaid, kellele saaks määrata tähtpäeva ehitise kõrvaldamiseks. Sama kirjaga teatas Viljandi Vallavalitsus, et nimetatud elamus elanud isik suri aastal 2020 ning Viljandi Vallavalitsus selgitas isiku pojale Matjuse ehitise ja maaga seotud asjaolusid. Kirjale lisatud paikvaatluse protokoll kohaselt oli kõrvalhoonest alles vaid korsten.

Arvestades eeltoodut ning tuginedes MaaRS § 38 lõikele 3, mis annab Maa- ja Ruumiametile (alates 1. jaanuarist 2025 korraldati Maa-amet ümber Maa- ja Ruumiametiks) õiguse välja selgitada riigi omandisse jäetava maa, alustas Maa- ja Ruumiamet Matjuse katastriüksuse riigi omandisse jätmise menetlust MaaRS § 31 lõike 1 punkti 8 alusel ja teavitas sellest 13. aprilli 2026 kirjaga nr 6-5/26/5233 Viljandi Vallavalitsust. Sama kirjaga palus Maa- ja Ruumiamet Viljandi Vallavalitsusel võtta vastu otsus, millega lõpetatakse hoonestusõiguse seadmise eeltoimingud ning määratakse lagunenu elamu omanikule tähtpäev ehitise kõrvaldamiseks, ning teha see otsus teatavaks eeldatavatele pärijatele, kuna rahvastikuregistri andmetel oli elamus elanud isikul kolm last.

Viljandi Vallavalitsus nõustus 5. mai 2026 korraldusega nr 192 Matjuse katastriüksuse riigi omandisse jätmisega ning määras katastriüksuse sihtotstarbeks maatulundusmaa. Sama korraldusega tõendati, et katastriüksuse osas puuduvad avaldused maa erastamiseks või tagastamiseks ning katastriüksusel ei asu ehitisi MaaRS-i tähenduses. Korralduse kohaselt ei ole Viljandi Vallavalitsusele teada maa riigi omandisse jätmist takistavaid asjaolusid.

Viljandi Vallavalitsus selgitas 23. aprilli 2026 kirjaga nr 5-3/2925-2 Maa- ja Ruumiametile, et neil ei ole dokumente ega muid andmeid, mis näitaksid elamus viimati elanud isikut kui Matjuse majavalduse omanikku. Sama kirja kohaselt said ehitise algsed omanikud vara ja maa eest kompensatsiooni. Eeltoodust tulenevalt teatas Viljandi Vallavalitsus, et otsust hoonestusõiguse seadmise eeltoimingute lõpetamise ning lagunenu ehitise kõrvaldamiseks tähtpäeva määramise kohta ei tehta.

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 Matjuse katastriüksusel asuv elamu ei anna selle omanikule õigust saada maareformi käigus maa omanikuks ega kasutajaks, kuna lagunenu ja kasutusest väljalangenud ehitisi ei käsitata MaaRS-i tähenduses ehitistena, ning sellised ehitised ei takista maa riigi omandisse jätmist. Seoses asjaoluga, et Matjuse katastriüksusel asuva elamu omanikku ei õnnestunud menetluses välja selgitada, ei ole võimalik selle kõrvaldamiseks tähtpäeva määrata.

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 Viljandi maakonnas Viljandi vallas Roosilla külas asuv Matjuse katastriüksus 89901:001:1400 pindalaga 5431 m², 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 ning Viljandi 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