



KORRALDUS

7. oktoober 2026 nr 1-17/26/1151

Maa riigi omandisse jätmine (Otepää vald J. Hurda tn 14)

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 15. aprillil 2020 Valga maakonnas Otepää vallas Otepää linnas asuvast seni reformimata maast kaardimaterjali alusel J. Hurda tn 14 katastriüksuse 55701:001:0583.

Võttes aluseks MaaRS § 38 lõike 3, mille kohaselt oli Maa-ametil õigus välja selgitada riigi omandisse jäetav maa, alustas Maa-amet J. Hurda tn 14 katastriüksuse riigi omandisse jätmise menetlust MaaRS § 31 lõike 1 punkti 8 alusel ning teavitas sellest 25. novembri 2020 kirjaga nr 6-7/20/17289 Otepää Vallavalitsust. Sama kirjaga paluti Otepää Vallavalitsusel esitada info katastriüksusel asuvate lagunenu ehitiste kohta ning vajadusel määrata ehitiste omanikule tähtpäev ehitiste kõrvaldamiseks.

Otepää Vallavalitsus otsustas 27. mai 2026 korraldusega nr 2-3/180 jätta J. Hurda tn 14 katastriüksuse osas hoonestusõiguse seadmise menetluse algatamata, kuna katastriüksusel asuvad ehitised ei vasta MaaRS-is ehitisele sätestatud nõuetele, mille teenindamiseks vajaliku maa osas saaks ehitiste omanike kasuks seada hoonestusõiguse, ning määras katastriüksusel asuvate lagunenu ja kasutusest väljalangenud ehitiste kõrvaldamise tähtpäevaks 31. juuli 2026.

Arvestades eeltoodut, teatas Maa- ja Ruumiamet (alates 1. jaanuarist 2025 korraldati Maa-amet ümber Maa- ja Ruumiametiks) 11. augusti 2026 kirjaga nr 6-7/26/10592 Otepää Vallavalitsusele, et jätkab J. Hurda tn 14 katastriüksuse riigi omandisse jätmise menetlust MaaRS § 31 lõike 1 punkti 8 alusel ning palus Otepää Vallavalitsusel teha maa riigi omandisse jätmiseks vajalikud toimingud.

Otepää Vallavalitsus nõustus 9. septembri 2026 korraldusega nr 2-3/353 J. Hurda tn 14 katastriüksuse riigi omandisse jätmisega ning määras katastriüksuse sihtotstarbeks sihtotstarbeta maa. Sama korraldusega kinnitati, et katastriüksuse kohta ei ole esitatud taotlusi maa erastamiseks, hoonestusõiguse seadmiseks ega tagastamiseks. Korralduse kohaselt tuvastati Otepää Vallavalitsuse ametnike poolt 7. septembril 2026 teostatud katastriüksuse ülevaatuse käigus, et sellel asuvaid ehitisi ei ole kõrvaldatud.

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 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. Eeltoodust tuleneb, et J. Hurda tn 14 katastriüksusel asuvate ehitiste omanikel ei ole õigust saada maareformi käigus maa omanikuks ega kasutajaks, kuna lagunenud ja kasutusest väljalangenud ehitisi ei käsitata MaaRS-i tähenduses ehitistena, ning sellised ehitised ei takista maa riigi omandisse jätmist. Kuna J. Hurda tn 14 katastriüksusel asuvaid lagunenud ja kasutusest väljalangenud ehitisi määratud tähtpäevaks ei kõrvaldatud, muutuvad ehitised maareformi käigus maa oluliseks osaks ja hakkavad kuuluma riigile.

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 Valga maakonnas Otepää vallas Otepää linnas asuv J. Hurda tn 14 katastriüksus 55701:001:0583 pindalaga 1415 m², 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 Kommunikatsiooniministeeriumile, Otepää Vallavalitsusele ning katastriüksusel asuvate ehitiste 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