



KORRALDUS

3. august 2026 nr 1-17/26/911

Maa riigi omandisse jätmine (Saaremaa vald, Saekaatri)

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 10. juunil 2020 Saare maakonnas Saaremaa vallas Sauvere külas asuvast seni reformimata maast teiste hulgas Saekaatri katastriüksuse 71401:001:1929.

Maa-amet edastas Saaremaa Vallavalitsusele 22. aprillil 2021 kirjaga nr 6-13/21/7089 nimekirja Saaremaa vallas asuvatest katastriüksustest, millel reformimata maa kaardirakendusse kantud tärkandmetes oli maareformi läbiviimise viisiks märgitud riigimaale hoonestusõiguse seadmine ja mille menetlust ei olnud kohaliku omavalitsuse poolt esitatud andmete kohaselt algatatud või oli menetlus pooleli, ning palus Saaremaa Vallavalitsusel teostada maareformi läbiviimiseks vajalikud eeltoimingud. Nimetatud nimekirjas oli esitatud ka Saekaatri katastriüksus.

Saaremaa Vallavalitsus teostas 29. oktoobril 2025 Saekaatri katastriüksusel paikvaatluse, mille käigus tuvastati, et katastriüksusel asub ehtisregistrisse kandmata hoone (endine saekaater), mis ei vasta MaaRS § 6 lõikes 3 ehitisele sätestatud nõuetele - hoone on amortiseerunud ja kasutusest välja langenud ning maastikupilti kahjustav. Saaremaa Vallavalitsus teatas 20. ja 21. aprilli 2026 e-kirjadega Maa- ja Ruumiametile (alates 1. jaanuarist 2025 korraldati Maa-amet ümber Maa- ja Ruumiametiks), et Saaremaa Vallavalitsusel puuduvad andmed esitatud maa tagastamise ja erastamise taotluste kohta ning et kuigi reformimata maa kaardirakendusse kantud tärkandmetes on Saekaatri katastriüksusel asuva hoonega seotud isiku nimi välja toodud, puuduvad nimetatud isikul hoone omandiõigust tõendavad dokumendid. Samuti selgitati, et hoone on kasutuseta seisnud juba pikka aega.

Arvestades eeltoodut ja tuginedes MaaRS § 38 lõikele 3, mis annab Maa- ja Ruumiametile õiguse välja selgitada riigi omandisse jätmiseks sobivad maad, alustas Maa- ja Ruumiamet eelnimetatud katastriüksuse MaaRS § 31 lõike 1 punkti 8 alusel riigi omandisse jätmise menetlust ja teavitas sellest 6. mai 2026 kirjaga nr 6-7/26/6348 Saaremaa Vallavalitsust.

Saaremaa Vallavalitsuse 26. mai 2026 korraldusega nr 2-3/435 lõpetati Saekaatri katastriüksuse osas hoonestusõiguse seadmise menetluse eeltoimingud. Sama korraldusega nõustus Saaremaa Vallavalitsus katastriüksuse riigi omandisse jätmisega MaaRS § 31 lõike 1 punkti 8 alusel riigi maareservina ning määras katastriüksuse sihtotstarbeks maatulundusmaa. Korralduses selgitati, et

Saaremaa Vallavalitsus ei saa määrata Saekaatri katastriüksusel asuva lagunenenud ehitise kõrvaldamiseks tähtaega, kuna ehitise kohta puuduvad omandiõigust tõendavad dokumendid.

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 lagunenenud 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 Saekaatri katastriüksusel asuva ehitise omanikul ei ole õigust saada maareformi käigus maa omanikuks ega kasutajaks, kuna lagunenenud ja kasutusest väljalangenud ehitisi ei käsitata MaaRS-i tähenduses ehitistena, ning sellised ehitised ei takista maa riigi omandisse jätmist. Seoses asjaoluga, et nimetatud ehitise omanikku ei õnnestunud Saaremaa Vallavalitsusel 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 ja 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 Saare maakonnas Saaremaa vallas Sauvere külas asuv Saekaatri katastriüksus 71401:001:1929 pindalaga 3235 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 ja Saaremaa 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