



KORRALDUS

22. oktoober 2025 nr 1-17/25/1686

Maa riigi omandisse jätmise (Saarde vald Kooli tee 2a)

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

Saarde Vallavalitsus esitas 5. märtsi 2014 kirjaga nr 5-4/176 Pärnu Maavalitsusele loataotluse Pärnu maakonnas Saarde vallas Tihemetsa alevikus (alates juunist 2017 asub maaüksus Allikukivi külas) asuva Kooli tee 2a maaüksuse, ligikaudse pindalaga 9696 m² kinnisasjaga liitmiseks sobiva maana erastamiseks vastavalt Vabariigi Valitsuse 22. veebruari 2007 määrusega nr 50 kinnitatud „Maareformi seaduse” § 22 lõikes 1² sätestatud maa erastamise korrale“. Taotlusega sooviti saada luba Kooli tee 2a maaüksuse liitmiseks piirneva Kooli tee 2 kinnisasjaga (katastriüksus 71101:006:0081). Ühtlasi kinnitati, et Kooli tee 2a maaüksuse kohta ei ole esitatud taotlusi maa erastamiseks, tagastamiseks ega riigi omandisse jätmiseks ning Saarde Vallavalitsus ei kavatsenud maad munitsipaalomandisse taotleda.

Pärnu Maavalitsus pöördus 10. märtsi 2014 kirjaga nr 8-3/2014/649-2 Keskkonnaministeeriumi poole selgitamiseks välja, kas valitsusasutused on huvitatud Kooli tee 2a maaüksuse riigi omandisse jätmisest. Keskkonnaministeerium edastas kirja vastamiseks Maa-ametile. Maa-amet vastas 13. märtsi 2014 kirjaga nr 6.2-2/3755 Pärnu Maavalitsusele, et Kooli tee 2a maaüksust ei saa käsitleda kinnisasjaga liitmiseks sobiva maana, kuna maaüksus on iseseisvalt kasutatav, piisava suurusega, korrapärase kuju ja juurdepääsuga ega kuulu seetõttu reformimisele kui kinnisasjaga liitmiseks sobiv maa. Ühtlasi teatas Maa-amet, et alustab maaüksuse riigi omandisse jätmise menetlust MaaRS § 31 lõike 1 punkti 8 alusel riigi maareservina.

Saarde Vallavalitsus täpsustas 14. märtsi 2014 e-kirjaga Maa-ametile, et Saarde Vallavalitsus on põhjalikult kõiki asjaolusid kaalunud ning on seisukohal, et kuna kitsendustest lähtuvalt maatükile ehitiste rajamine ei ole võimalik, oma väikese pindala ja asukoha tõttu ei ole maatükk kasutatav põllumajandusmaana ning juurdepääs on võimalik ainult läbi Kooli tee 2 kinnisasja, on tegemist kinnisasjaga liitmiseks sobiva maaga. Ühtlasi paluti Maa-ametil taotlus veelkord üle vaadata. Maa-amet vastas 8. aprilli 2014 kirjaga nr 6.2-10/3755 Saarde Vallavalitsusele, et olles materjalid täiendavalt läbi vaadanud ning arvestades maaüksusel asuvaid kitsendusi, mis ei võimalda maaüksusele ehitusõigust määrata, ei ole Maa-amet Keskkonnaministeeriumi volitatud asutusena huvitatud Kooli tee 2a maaüksuse riigi omandisse jätmisest.

Arvestades eeltoodud seisukohti, otsustas Pärnu maavanem 11. aprilli 2014 korraldusega nr 199 anda Saarde Vallavalitsusele loa Kooli tee 2a maaüksuse kinnisasjaga liitmiseks sobiva maana erastamise eeltoimingute tegemiseks.

Kuna Kooli tee 2a maaüksust maakatastris ei registreeritud ega erastamist lõpuni ei viidud, pöördus Maa-amet 13. augusti 2019 kirjaga nr 6-8/19/12549 Saarde Vallavalitsuse poole ning teatas, et maaüksuse osas on vaja otsustada maareformi läbiviimise viis. Ühtlasi paluti Saarde Vallavalitsusel kaaluda, kas maaüksuse osas on otstarbekas jätkata menetlust kinnisasjaga liitmiseks sobiva maana.

Saarde Vallavalitsus määras 22. augusti 2019 korraldusega nr 299 Kooli tee 2a maaüksusele koha-aadressi, sihtotstarbe ja maksustamishinna. Nimetatud korralduse alusel registreeriti Kooli tee 2a maaüksus 4. oktoobril 2019 maakatastris katastritunnusega 71201:001:0172 ja sihtotstarbega ühiskondlike ehitiste maa.

Vabariigi Valitsuse 22. veebruari 2007 määrus nr 50 muutus alates 1. jaanuarist 2022 kehtetuks ning erastamine jäi kehtinud korra alusel lõpule viimata.

Maa-amet teatas 8. juuli 2024 kirjaga nr 6-13/22/3604-8 Saarde Vallavalitsusele, et iseseisva kasutusvõimaluseta reformimata maaüksustel maareformi läbiviimisel tuleb nüüd lähtuda Vabariigi Valitsuse 10. märtsi 2022 määrusest nr 24 „Iseseisva kasutusvõimaluseta maast maareformi käigus kinnisasjale juurdelõike tegemise kord“ (edaspidi määrus nr 24). Samas märgiti, et Maa-ameti hinnangul ei ole Kooli tee 2a katastriüksus oma asukoha ja suuruse poolest iseseisva kasutusvõimaluseta maa ja paluti vallavalitsusel teha ettepanek maareformi läbiviimise viisi osas.

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

Juhindudes määruse nr 24 § 4 lõikest 2, esitas Saarde Vallavalitsus 30. jaanuari 2025 kirjaga nr 5-5/1222-6 Maa- ja Ruumiametile kontrollimiseks ja piiride kooskõlastamiseks maakorralduskava Kooli tee 2a katastriüksuse liitmiseks Kooli tee 2 kinnisasjaga. Sama kirjaga kinnitati veelkord, et katastriüksust munitsipaalomandisse ei soovita.

Maa- ja Ruumiamet teatas 4. aprilli 2025 kirjaga nr 6-1/25/1607-2 Saarde Vallavalitsusele, et korrapärase kuju, suuruse ja avalikult kasutatavalt teelt juurdepääsu omamise tõttu on tegemist iseseisvalt kasutatava katastriüksusega, mille tõttu ei ole piirneva kinnisasja omanikul õigust seda maad maareformi käigus omandada, ning palus vastava menetluse lõpetada ja teavitada sellest maa omandamiseks taotluse esitanud isikuid. Sama kirjaga teatas Maa- ja Ruumiamet, et alustab Kooli tee 2a katastriüksuse riigi omandisse jätmise menetlust MaaRS § 31 lõike 1 punkti 8 alusel ja palus Saarde Vallavalitsusel teha maa riigi omandisse jätmiseks vajalikud toimingud, sh anda arvamus maa riigi omandisse jätmise kohta ning määrata vastavalt maakatastriseaduse §-le 18¹ ja § 20 lõikele 7 katastriüksuse sihtotstarbeks maatulundusmaa.

Saarde Vallavalitsus vastas 22. aprilli 2025 kirjaga nr 5-5/1222-8, et Kooli tee 2a katastriüksuse kasutamine on piiratud – rakenduvad muinsuskaitsealised, keskkonnakaitselised ja tehnorajatistest tulenevad piirangud ja juurdepääs avalikule teele on lahendamata, mistõttu paluti Kooli tee 2a katastriüksust riigi omandisse mitte jätta ja võimalusel liita katastriüksus Kooli tee 2 kinnisasjaga.

Maa- ja Ruumiamet selgitas 29. juuli 2025 kirjaga nr 6-1/25/1607-4 Saarde Vallavalitsusele veel kord, et kuna Kooli tee 2a katastriüksus ei vasta seaduses kinnisasjale juurdelõikena liidetavale maale sätestatud kriteeriumidele ning riik on katastriüksuse kasutamist piiravatest kitsendustest hoolimata huvitatud maa iseseisva katastriüksusena riigi omandisse jätmisest, on välistatud Kooli tee 2 kinnisasjale reformimata maast juurdelõike tegemine. Eeltoodust tulenevalt palus Maa- ja Ruumiamet Saarde Vallavalitsusel lõpetada Kooli tee 2 kinnisasjale juurdelõike tegemise

menetluse, määrata katastriüksusele maatulundusmaa sihtotstarve ning kaaluda maa riigi omandisse jätmisega nõustumist.

Saarde Vallavalitsus nõustus 11. augusti 2025 korraldusega nr 2-3/302 Kooli tee 2a katastriüksuse riigi omandisse jätmisega ning määras katastriüksuse sihtotstarbeks maatulundusmaa. Sama korraldusega lõpetati iseseisva kasutusvõimaluseta maast maareformi käigus kinnisasjale juurdelõike tegemise menetlus.

Vastavalt maakatastri andmetele on Kooli tee 2a katastriüksuse pindala 9701 m².

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 Kooli tee 2a katastriüksus on oma suuruse, kuju, asukoha ning perspektiivsete kasutusotstarvete poolest vajalik jätta riigi omandisse riigi maareservina. 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 Pärnu maakonnas Saarde vallas Allikukivi külas asuv Kooli tee 2a katastriüksus 71201:001:0172 pindalaga 9701 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 Saarde Vallavalitsusele.

4. VAIDLUSTAMISVIIDE

Korralduse peale on võimalik esitada vaie Maa- ja Ruumiametile haldusmenetluse seaduses sätestatud tähtjal, tingimustel ja korras või kaebus halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tähtjal, tingimustel ja korras.

(allkirjastatud digitaalselt)
Kati Tamtik
peadirektor