



KORRALDUS

9. oktoober 2026 nr 1-17/26/1192

Maa riigi omandisse jätmine (Mulgi vald Farmi)

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 Viljandi maakonnas Mulgi vallas Erete külas asuvast seni reformimata maast kaardimaterjali alusel Farmi katastriüksuse 48001:001:0437.

Maa-amet teavitas 6. jaanuari 2021 kirjaga nr 6-5/21/235 Mulgi Vallavalitsust, et alustab Farmi katastriüksuse osas MaaRS § 28 lõike 3 alusel maa munitsipaalomandisse andmise menetlust ja palus Mulgi Vallavalitsusel teha maa munitsipaalomandisse andmiseks vajalikud toimingud.

Mulgi Vallavalitsus teatas 1. aprilli 2021 õiendiga nr 5-6/446 Maa-ametile, et Farmi katastriüksusel asunud hooned on lammutatud ja Mulgi Vallavalitsus ei soovi katastriüksuse munitsipaalomandisse andmist. Maa-amet vastas 14. mai 2021 kirjaga nr 6-7/21/559-12 Mulgi Vallavalitsusele, et Maa-ameti poolt 21. aprillil 2021 läbiviidud paikvaatluse tulemusel selgus, et Farmi katastriüksusel asuv vare on osaliselt lammutamata, ning palus määrata lagunenu ja kasutusest väljalangenud ehitise omanikule ehitise kõrvaldamiseks tähtaja. Sama kirjaga teatati, et Maa-amet saab kujundada Farmi katastriüksuse osas maareformi läbiviimise kohta seisukoha pärast kohaliku omavalitsuse poolt lagunenu ehitise omandiõiguse väljaselgitamist ja katastriüksusel asuva vareme lammutamist.

Mulgi Vallavalitsus teatas 15. juuli 2021 õiendiga nr 5-6/822, et ei nõustu maa munitsipaalomandisse andmisega, ja määras 27. juuli 2021 korraldusega nr 682 katastriüksusel asuva vareme omanikule ehitise kõrvaldamise tähtjaks 31. detsembri 2021.

Alates 1. jaanuarist 2025 korraldati Maa-amet ümber Maa- ja Ruumiametiks. Tuginedes MaaRS § 38 lõikele 3, mis annab Maa- ja Ruumiametile õiguse välja selgitada riigi omandisse jätmiseks sobivad maad, ning olles täiendavalt kaalunud Farmi katastriüksuse vajalikkust riigi ülesannete täitmiseks, asus Maa- ja Ruumiamet seisukohale, et arvestades Farmi katastriüksuse asukohta, suurust, juurdepääsetavust ning Mulgi Vallavolikogu 27. mai 2025 otsusega nr 267 kehtestatud Mulgi valla üldplaneeringust tulenevaid perspektiivseid maakasutuse võimalusi (katastriüksus

asub tootmismaa juhtotstarbega alal), on katastriüksus vajalik jätta riigi omandisse riigi maareservina riigile pandud ülesannete täitmiseks. Eeltoodust tulenevalt teavitas Maa- ja Ruumiamet 31. augusti 2026 kirjaga nr 6-5/26/11462 Mulgi Vallavalitsust, et lõpetab maa munitsipaalomandisse andmise menetluse ja alustab katastriüksuse riigi omandisse jätmise menetlust MaaRS § 31 lõike 1 punkti 8 alusel.

Mulgi Vallavalitsus nõustus 8. septembri 2026 korraldusega nr 515 Farmi katastriüksuse riigi omandisse jätmisega ning määras katastriüksuse sihtotstarbeks sihtotstarbeta maa. Sama korraldusega tõendati, et katastriüksuse kohta puuduvad taotlused maa erastamiseks või tagastamiseks.

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 Farmi katastriüksusel asuva ehitise omanikul 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 Farmi katastriüksusel asuvat lagunenud ja kasutusest väljalangenud ehitist määratud tähtpäevaks ei kõrvaldatud, muutub nimetatud ehitis maareformi käigus maa oluliseks osaks ja hakkab 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 Viljandi maakonnas Mulgi vallas Erete külas asuv Farmi katastriüksus 48001:001:0437 pindalaga 10 053 m², sihtotstarbega sihtotstarbeta 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, Mulgi Vallavalitsusele ja katastriüksusel asuva lagunenud ehitise omanikule.

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