



KORRALDUS

12. veebruar 2026 nr 1-17/26/146

Maa riigi omandisse jätmise (Elva vald Leete)

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 Tartu maakonnas Elva vallas Järvakülas asuvast seni reformimata maast kaardimaterjali alusel teiste hulgas Leete katastriüksuse 17101:001:1005.

Elva Vallavalitsus pöördus 14. aprilli 2025 kirjaga nr 4-5/11-1 Maa- ja Ruumiameti poole, et välja selgitada riigi huvi Leete katastriüksuse osas, kuna piirneva Arakavälu kinnisasja omanik soovis liita Leete katastriüksuse juurdelõikena Arakavälu kinnisasjale. Seisukoha kujundamiseks palus Maa- ja Ruumiamet 5. mai 2025 kirjaga nr 6-1/25/6515-2 Elva Vallavalitsusel läbi viia paikvaatlus ning välja selgitada katastriüksusel asuvate ehitiste seisukord, omandiõigus ja seaduslikkus.

Elva Vallavalitsus teostas 17. septembril 2025 katastriüksusel paikvaatluse ning tuvastas, et katastriüksusel asub kuur, lagunenud ja kasutusest väljalangenud hoone ning elamu vundament, mille ehitus on pooleli jäänud. Elva Vallavalitsus lõpetas 14. oktoobri 2025 korraldusega nr 470 Leete katastriüksuse osas hoonestusõiguse seadmise eeltoimingud ja jättis algamata hoonestusõiguse seadmise menetluse, kuna katastriüksusel ei asu õiguslikul alusel rajatud ja MaaRS-is sätestatud nõuetele vastavaid ehitisi, ning määras katastriüksusel asuvate lagunenud ja kasutusest väljalangenud ehitiste omanikule ehitiste kõrvaldamise tähtajaks 4 kuud. Sama korralduse kohaselt oli aastal 1989 väljastatud küll ehitisluba elamu püstitamiseks, kuid ehitusloaga ei kaasnenud luba abihoonete ehitamiseks. Elva Vallavalitsus selgitas 29. oktoobri 2025 õiendiga nr 4-5/17-3 täiendavalt Maa- ja Ruumiametile, et vallavalitsusel puuduvad kuuri omandiõigust tõendavad ja selle püstitamist lubavad dokumendid, mistõttu on tegemist õigusliku alusega rajatud ehitisega.

Arvestades eeltoodut ja võttes aluseks MaaRS § 38 lõike 3, mille kohaselt on Maa- ja Ruumiametil õigus välja selgitada riigi omandisse jäetav maa, asus Maa- ja Ruumiamet seisukohale, et arvestades Leete katastriüksuse kuju, suurust, asukohta ja juurdepääsu olemasolu avalikult kasutatavalt teelt, on tegemist iseseisvalt kasutatava katastriüksusega, mis on sobilik jätta riigi omandisse riigi maareservina, ning teatas 4. detsembri 2025 kirjaga nr 6-5/25/18129 Elva

Vallavalitusele maa riigi omandisse jätmise menetluse alustamisest MaaRS § 31 lõike 1 punkti 8 alusel.

Elva Vallavalitsus teatas 15. detsembri 2025 kirjaga nr 4-5/17-5 Maa- ja Ruumiametile, et vallavalitsus teavitas Arakavälu kinnisasja omanikku Maa- ja Ruumiameti seisukohast, kuid kinnisasja omanik esitas enda seisukohad, miks on kõige õigem Leete katastriüksus liita Arakavälu kinnisasjaga. Ühtlasi tegi Elva Vallavalitsus Maa- ja Ruumiametile ettepaneku reformimata Leete katastriüksuse käsitlemiseks kinnisasjaga liitmiseks sobiva maana, kuna Elva valla üldplaneeringu kohaselt asub maaüksus maalise asustuse alal, kus vähim hoonestatava maaüksuse suurus on 1 hektar, mille tõttu ei teki Leete katastriüksusele ehitusõigust.

Maa- ja Ruumiamet teatas 16. jaanuari 2026 kirjaga nr 6-7/25/18594-2 Elva Vallavalitsusele, et kuna Leete katastriüksuse puhul on tegemist iseseisvalt kasutatava maa-alaga ning riik on huvitatud katastriüksuse riigi omandisse jätmisest, ei ole nimetatud katastriüksust võimalik käsitada kinnisasjaga liitmiseks sobiva maana, mistõttu piirnevate kinnisasjade omanikel puudub õigus seda maad maareformi käigus omandada. Samuti selgitas Maa- ja Ruumiamet, et riigi maareservi sobiva maa määramisel ei lähtuta üksnes sellest, kas maa-alale on võimalik uusi ehitisi rajada või mitte, sest maa võib olla reservmaaks kõlblik ka juhul, kui uute ehitiste ehitamine ei ole võimalik. Ühtlasi selgitati, et Arakavälu kinnisasja omaniku seisukoht, et Leete katastriüksuse kaudu on tagatud ligipääs Arakavälu kinnisasjale, ei muuda Leete katastriüksust iseseisva kasutusvõimaluseta maaks ega anna eelisõigust maareformi käigus maa omandamiseks. Maa- ja Ruumiameti ortofotodelt nähtuvalt on Arakavälu kinnisasjale tagatud juurdepääs ka avalikult kasutatava Järvaküla tee kaudu.

Elva Vallavalitsus nõustus 27. jaanuari 2026 korraldusega nr 42 Leete katastriüksuse riigi omandisse jätmisega ning määras katastriüksuse sihtotstarbeks sihtotstarbeta maa. Sama korraldusega tõendati, et Leete katastriüksuse kohta puuduvad lahendamata avaldused maa tagastamiseks või ostueesõigusega erastamiseks ning et katastriüksusel ei asu õiguslikul alusel MaaRS-is sätestatud nõuetele vastavaid ehitisi. Sama korralduse kohaselt teavitas Elva Vallavalitsus 19. jaanuari 2026 kirjaga nr 4-5/17-7 Arakavälu kinnisasja omanikku juurdeldõike menetluse lõpetamisest.

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 Leete katastriüksus on oma kuju, suuruse, asukoha ja juurdepääsu olemasolu poolest sobilik jätta riigi omandisse riigi maareservina riigivaraseaduse (edaspidi RVS) § 10 lõike 1 punktis 4 sätestatud riigivara valitsemise eesmärgi täitmiseks.

Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse (edaspidi AÕSRS) § 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 lagununud 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 Leete katastriüksusel asuvate lagununud ja kasutusest väljalangenud ehitiste omanikul ei ole õigust saada maareformi käigus maa omanikuks ega kasutajaks, kuna sellised ehitisi ei käsitata MaaRS-i tähenduses ehitistena, ning sellised ehitised ei takista maa riigi omandisse jätmist. Juhul kui nimetatud ehitisi Elva Vallavalitsuse poolt määratud tähtajaks ei kõrvaldata, muutuvad need maa oluliseks osaks.

AÕSRS § 14 lõige 1 sätestab, et maakasutusõigusega või ehitusloata püstitatud ehitise või selle osa (juurdeehitis), mis on maaga püsivas ühenduses, on maatüki oluline osa. AÕSRS § 14 lõike 3 kohaselt ei takista nimetatud ehitise olemasolu maa riigi omandisse jätmist ning ehitise omanikul on õigus ühe aasta jooksul ehitisealuse maa riigi omandisse jätmise otsuse jõustumisest ehitise teiseks või lammutada. Eeltoodust tuleneb, et ka õigusliku aluseta rajatud kuuri olemasolu ei takista Leete katastriüksuse riigi omandisse jätmist.

Käesolevas menetluses ei ole teada maa riigi omandisse jätmist takistavaid asjaolusid. 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 Tartu maakonnas Elva vallas Järvakülas asuv Leete katastriüksus 17101:001:1005 pindalaga 2193 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, Elva Vallavalitsusele ning ehitiste omanikule.

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