



KORRALDUS

22. jaanuar 2026 nr 1-17/26/75

Maa riigi omandisse jätmine (Hiiumaa vald, Välja)

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

Tuginedes MaaRS § 38 lõikele 3, mis andis Maa-ametile õiguse välja selgitada riigi omandisse jätmiseks sobivad maad, alustas Maa-amet jätkuvalt riigi omandis oleva reformimata maa osas maa riigi omandisse jätmise menetlust. Maa-amet esitas 12. mail 2017 Käina Vallavalitsusele taotluse nr 6-5/17/8690 Hiiu maakonnas Käina vallas Kaigutsi külas asuva maaüksuse piiriettepaneku numbriga AT1006170069, ligikaudse pindalaga 1,68 ha, riigi maareservina riigi omandisse jätmiseks MaaRS § 31 lõike 1 punkti 8 alusel.

Käina Vallavalitsus ei nõustunud 11. oktoobri 2017 korraldusega nr 199 maaüksuse riigi omandisse jätmisega, kuna maaüksuse kohta oli algatatud Käina Vallavalitsuse 4. veebruari 2015 korralduse nr 24 punktiga 1.3 hoonestusõiguse seadmise menetlus, mis oli lõpule viimata.

Maa-ameti peadirektori 4. detsembri 2019 korraldusest nr 1-17/19/3147 lähtudes moodustas katastripidaja 1. juunil 2020 eespool nimetatud maatüksusest kaardimaterjali alusel Välja katastriüksuse 20501:001:1180 pindalaga 16 188 m². Seoses haldusreformiga kuulub katastriüksuse maa-ala alates 25. oktoobrist 2017 Hiiumaa valda.

Maa-amet teavitas 20. oktoobri 2020 kirjaga nr 6-8/20/15288 Hiiumaa Vallavalitsust, et jätkab maa riigi omandisse jätmise menetlust Välja katastriüksuse osas ning palus välja selgitada, kas katastriüksusel asub ehitisi MaaRS-i tähenduses. Sama kirjaga teatati, et juhul kui katastriüksusel asuvad ehitised ei vasta MaaRS-is ehitisele kehtestatud nõuetele, tuleb hoonestusõiguse seadmise menetlus lõpetada ja määrata ehitiste omanikule tähtpäev ehitiste likvideerimiseks.

Hiiumaa Vallavalitsuse 21. mai 2025 korraldusega nr 262 lõpetati Välja katastriüksuse osas hoonestusõiguse seadmise eeltoimingud ning tunnistati kehtetuks Käina Vallavalitsuse 4. veebruari 2015 korralduse nr 24 punkt 1.3. Sama korralduse seletuskirja kohaselt on Välja katastriüksuselt hooned likvideeritud ning järgi on ainult hoonete vundamendid. Hiiumaa Vallavalitsuse 1. oktoobri 2025 kirja nr 9-7/2242 kohaselt teavitati ehitiste omanikke 26. juuni 2025 saadetud kirjadega hoonestusõiguse seadmise eeltoimingute lõpetamisest ning määrati ehitiste (vundamentide) likvideerimiseks tähtpäev 31. august 2025.

Hiiumaa Vallavalitsus nõustus 26. novembri 2025 korraldusega nr 637 Välja katastriüksuse riigi omandisse jätmisega MaaRS § 31 lõike 1 punkti 8 alusel riigi maareservina ning määras katastriüksuse sihtotstarbeks maatulundusmaa. Hiiumaa Vallavalitsuse 27. novembri 2025 kirjaga nr 9-7/2550 tõendati, et Välja katastriüksuse osas puuduvad teiste isikute maa tagastamise või erastamise taotlused.

Seoses Transpordiameti 7. jaanuari 2026 kirjaga nr 8-4/26/20847-2, milles väljendati huvi saada osa Välja katastriüksusest maantee trassikoridori ühtlustamise eesmärgil Kliimaministeeriumi valitsemisele, korrigeeris katastripidaja Välja katastriüksuse piiri. Eeltoodust tulenevalt jätkas Maa- ja Ruumiamet Välja katastriüksuse riigi omandisse jätmise menetlust pindalaga 16 079 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.

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 3 sätestab, et MaaRS-i tähenduses on ehitis aluspinnasega kohtkindlalt ühendatud ja inimtegevuse tulemusena ehitatud terviklik asi. MaaRS § 6 lõike 3¹ kohaselt 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. Kuna Välja katastriüksusel puuduvad MaaRS-is ehitisele sätestatud tunnustele vastavad ehitised, ei ole võimalik katastriüksust maareformi käigus ostueesõigusega erastada ega sellele hoonestusõigust seada. Juhul kui Välja katastriüksusel asuvaid vundamente määratud tähtpäevaks ei kõrvaldatud, muutuvad need maareformi käigus maa oluliseks osaks.

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 Hiiu maakonnas Hiiumaa vallas Kaigutsi külas asuv Välja katastriüksus 20501:001:1180 pindalaga 16 079 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 Hiiumaa 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