



KORRALDUS

2. september 2026 nr 1-17/26/985

Maa riigi omandisse jätmine (Elva vald Jõeääre tee 4)

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 20. mail 2020 Tartu maakonnas Elva vallas Verevi külas asuvast seni reformimata maast kaardimaterjali alusel Jõeääre tee 4 katastriüksuse 17101:001:0492.

Maa-amet teatas 20. mai 2021 kirjaga nr 6-7/21/9174 Elva Vallavalitsusele, et on alustanud MaaRS § 31 lõike 1 punkti 8 alusel Jõeääre tee 4 katastriüksuse riigi omandisse jätmise menetlust ning palus vallavalitsusel teha maa riigi omandisse jätmiseks vajalikud toimingud. Kuna Elva Vallavalitsus oli reformimata maade kaardirakenduse kaudu väljendanud soovi saada maa munitsipaalomandisse, teatas Maa-amet sama kirjaga, et riigi huvi tõttu ei algata Maa-amet katastriüksuse osas maa munitsipaalomandisse andmise menetlust.

Elva Vallavalitsus teatas 14. oktoobri 2021 kirjaga nr 4-15/91-1 Maa-ametile, et ei nõustu Jõeääre tee 4 katastriüksuse riigi omandisse jätmisega, kuna Rannu Vallavolikogu 29. mai 2003 määrusega nr 14 kehtestatud Võrtsjärve piirkonna üldplaneeringuga on see ala kavandatud arendada Jõesuu puhkealaks, ning tegi Maa-ametile ettepaneku nimetatud katastriüksusest osa maa-ala Elva valla munitsipaalomandisse andmiseks.

Elva Vallavolikogu 6. mai 2024 otsusega nr 121 otsustati kehtestada Elva valla üldplaneering, mille kehtestamisega muutus Võrtsjärve piirkonna üldplaneering Elva valla haldusterritooriumi ulatuses kehtetuks.

Maa- ja Ruumiamet (alates 1. jaanuarist 2025 korraldati Maa-amet ümber Maa- ja Ruumiametiks), olles täiendavalt kaalunud Jõeääre tee 4 katastriüksuse vajalikkust riigi ülesannete täitmiseks, ning arvestades, et Elva valla üldplaneeringuga ei kavandatud Jõeääre tee 4 katastriüksuse asukohta puhkeala vms, vaid katastriüksus planeeriti peamiselt maalise asustuse alaks, asus seisukohale, et katastriüksus on vajalik jätta riigi omandisse riigi maareservina riigile pandud ülesannete täitmiseks. Eeltoodust tulenevalt teavitas Maa- ja Ruumiamet 4. juuni 2026 kirjaga nr 6-7/21/9174-37 Elva Vallavalitsust, et ei alusta Jõeääre tee 4 katastriüksuse

munitsipaalomandisse andmise menetlust, vaid jätkab katastriüksuse riigi omandisse jätmise menetlust MaaRS § 31 lõike 1 punkti 8 alusel. Sama kirjaga juhtis Maa- ja Ruumiamet tähelepanu asjaolule, et ajaloolistelt ortofotodelt nähtuvalt on pärast 2007. aastat Jõeääre tee 4 katastriüksusele rajatud mitu ehitist, ning palus Elva Vallavalitsusel välja selgitada nimetatud ehitiste rajaja ja esitada ehitiste omanike kontaktandmed ka Maa- ja Ruumiametile.

Elva Vallavalitsus nõustus 30. juuni 2026 korraldusega nr 309 Jõeääre tee 4 katastriüksuse riigi omandisse jätmisega ning määras katastriüksuse sihtotstarbeks maatulundusmaa. Sama korraldusega tõendati, et katastriüksuse osas puuduvad lahendamata maa tagastamise ja ostueesõigusega erastamise nõuded ning et katastriüksusel asuvad ehitised on püstitatud õigusliku aluseta.

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 Jõeääre tee 4 katastriüksus on oma asukohta, suurust, juurdepääsetavust ning kehtivast üldplaneeringust tulenevaid maakasutuse võimalusi arvestades sobilik jätta riigi omandisse riigi maareservina riigivaraseaduse (edaspidi RVS) § 10 lõike 1 punktis 4 sätestatud riigivara valitsemise eesmärgi täitmiseks.

Jõeääre tee 4 katastriüksusel asuvad õigusliku aluseta püstitatud ehitised. Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse (edaspidi AÕSRS) § 14 lõige 1 sätestab, et maakasutusõiguseta või ehitusloata püstitatud ehitist või selle osa (juurdeehitist), 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 ehitist teistaldada või lammutada. Kuigi Elva Vallavalitsus Maa- ja Ruumiametile Jõeääre tee 4 katastriüksusel asuvate ehitiste omanike andmeid ei esitanud, võib eeldada, et ehitised on püstitatud piirnevate Jõeääre või/ja Heinasaare kinnisasjade omanike poolt. Tulenevalt eeltoodust tehakse korraldus teatavaks ka nimetatud kinnisasjade omanikele.

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 Verevi külas asuv Jõeääre tee 4 katastriüksus 17101:001:0492 pindalaga 48 581 m² (4,86 ha), 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, Elva Vallavalitsusele ning Jõeääre ja Heinasaare kinnisasjade omanikele.

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