



KORRALDUS

22. aprill 2026 nr 1-17/26/496

Maa-ameti peadirektori 08.07.2021 korralduse nr 1-17/21/1756 punkti 3.1.4 kehtetuks tunnistamine

Korraldus kehtestatakse haldusmenetluse seaduse (edaspidi HMS) § 64 lõigete 2 ja 3, § 65 lõike 2 ja § 68 lõike 2 alusel ning kooskõlas maareformi seaduse (edaspidi MaaRS) § 29 ja Vabariigi Valitsuse 03.09.1996 määrusega nr 226 kinnitatud „Maa riigi omandisse jätmise korraga“ (edaspidi Kord).

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

Lähtudes Maa-ameti peadirektori 04.12.2019 korraldusest nr 1-17/19/3147 moodustas katastripidaja Võru maakonnas Rõuge vallas Karisöödi külas asuvast seni reformimata maast teiste hulgas Suuretee katastriüksuse 69801:001:0693. Tuginedes MaaRS § 38 lõikele 3, mis andis Maa-ametile õiguse välja selgitada riigi omandisse jätmiseks sobivad maad, alustas Maa-amet Suuretee katastriüksuse MaaRS § 31 lõike 1 punkti 8 alusel riigi omandisse jätmise menetlust ja teavitas sellest 11.02.2021 kirjaga nr 6-7/21/2646 Rõuge Vallavalitsust. Rõuge Vallavalitsus nõustus 17.03.2021 korraldusega 2-3/107 katastriüksuse riigi omandisse jätmisega, määras katastriüksusele sihtotstarbe ning kinnitas, et katastriüksuse kohta ei ole esitatud avaldusi maa tagastamiseks ega ostueesõigusega erastamiseks.

Maa-ameti peadirektori 08.07.2021 korralduse nr 1-17/21/1756 punktiga 3.1.4 jäeti Suuretee katastriüksus pindalaga 4,03 ha riigi omandisse MaaRS § 31 lõike 1 punkti 8 alusel. Suuretee katastriüksus võeti riigi kinnisvararegistris arvele 25.08.2021 objekti koodiga KV89864 ning registreeriti 28.09.2021 kinnistusregistris registriosa numbriga 20041450. Nimetatud riigivara valitseja oli maa riigi omandisse jätmise järgselt Keskkonnaministeerium ning volitatud asutus Maa-amet, käesoleval hetkel on riigivara valitsejaks Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium ja volitatud asutuseks Maa- ja Ruumiamet.

Maa-amet sõlmis 27.05.2022 Naaber Talu Osühinguga Suuretee kinnisasja kasutamiseks põllumajandusliku rendilepingu tähtajaga kuni 01.10.2027. Nimetatud rendileping sõlmiti keskkonnaministri 07.03.2022 käskkirja nr 1-2/22/81 alusel riigivara tasu eest kasutamiseks andmiseks korraldatud enampakkumise tulemusel.

Rõuge vallas Karisöödi külas on pooleli Suuresoo katastriüksuse (katastritunnus 69801:001:0572) maa ostueesõigusega erastamise menetlus. Maa ostueesõigusega erastamise avaldus ehitiste juurde on esitatud tähtaegselt. Ehitiste omanikul on õigus erastada ostueesõigusega Karisöödi külas

asuvad Suuresoo (katastritunnus 69801:001:0572) ja Suuretee (katastritunnus 69801:001:0693) katastriüksused. Maa ostueesõigusega erastamine ehitiste juurde toimub kahes lahustükis, kuna katastriüksuste vahele jääb riigi omandis olev teemaa kinnistu.

Rõuge Vallavalitsus pöördus 07.03.2025 kirjaga nr 15-5/1386-14 Maa- ja Ruumiameti poole selgitades, et eksituse tõttu ei kaasanud vallavalitsus maa ostueesõigusega erastamise õigustatud isikut Suuretee katastriüksuse riigi omandisse jätmise menetlusse ja nõustus ennatlikult maa riigi omandisse jätmisega, ning palus korraldada Maa-ameti peadirektori 08.07.2021 korralduse nr 1-17/21/1756 kehtetuks tunnistamise Suuretee katastriüksuse osas, et õigustatud isik saaks katastriüksuse erastada. Ühtlasi tunnistas Rõuge Vallavalitsus 19.02.2025 korraldusega nr 2-3/36 kehtetuks Rõuge Vallavalitsuse 17.03.2021 korralduse nr 2-3/107 punkt 1.4, millega Rõuge Vallavalitsus oli nõustunud Suuretee katastriüksuse riigi omandisse jätmisega. Sama korraldusega määras Rõuge Vallavalitsus Suuretee katastriüksuse ostueesõigusega erastatavaks maaks.

Arvestades eeltoodut, teavitas Maa- ja Ruumiamet 27.03.2025 kirjaga nr 7-1/24/15492-2 Naaber Talu Osühingut rendilepingu erakorralisest üles ütlemisest. Nimetatud rendileping lõppes 01.04.2026.

Eeltoodust tulenevalt muudetakse Maa-ameti peadirektori 08.07.2021 korraldust nr 1-17/21/1756 ja tunnistatakse Karisöödi külas asuva Suuretee katastriüksuse riigi omandisse jätmise kehtetuks.

2. ÕIGUSLIKUD PÕHJENDUSED

Vastavalt HMS § 64 lõigetele 2 ja 3 otsustab haldusorgan haldusakti kehtetuks tunnistamise kaalutusõiguse kohaselt, kui seadus ei keela haldusakti kehtetuks tunnistada või ei kohusta haldusakti kehtetuks tunnistama. Kaalutusõiguse teostamisel tuleb arvestada haldusakti andmise ja haldusakti kehtetuks tunnistamise tagajärgi isikule, haldusakti andmise menetluse põhjalikkust, haldusakti kehtetuks tunnistamise põhjuste olulisust ning nende seost isiku osalemisega haldusakti andmise menetluses ja isiku muu tegevusega, haldusakti andmisest möödunud aega ning muid tähtsust omavaid asjaolusid. HMS § 65 lõike 2 kohaselt võib õiguspärase haldusakti edasiulatavalt kehtetuks tunnistada isiku kasuks, välja arvatud juhul, kui sama sisuga haldusakt tuleks uuesti välja anda või kui kehtetuks tunnistamine oleks vastuolus seadusega. HMS § 68 lõike 2 kohaselt otsustab haldusakti kehtetuks tunnistamise haldusorgan, kelle pädevuses oleks haldusakti andmine kehtetuks tunnistamise ajal. Korra punkti 5 alapunkt 3 sätestab, et maa riigi omandisse jätmise otsustaja on Maa- ja Ruumiameti peadirektor, kui maa jäetakse riigi omandisse MaaRS § 31 lõike 1 punktis 8 nimetatud otstarbel. Seega on Maa- ja Ruumiameti peadirektoril pädevus otsustada Maa-ameti peadirektori 08.07.2021 korralduse nr 1-17/21/1756 osaline kehtetuks tunnistamine.

Suuresoo majavalduse omanikul on õigus tähtaegselt vallavalitsusele esitatud avalduse alusel Suuretee katastriüksus ostueesõigusega erastada. Kuna pärast maa riigi omandisse jätmist on selgunud uued faktilised asjaolud, mis oleksid tinginud teistsuguse maa riigi omandisse jätmise otsuse, on Maa-ameti peadirektori 08.07.2021 korralduse nr 1-17/21/1756 punkti 3.1.4 kehtetuks tunnistamine põhjendatud ja vajalik.

3. OTSUS

Lähtudes eeltoodust ja juhindudes HMS § 64 lõigetest 2 ja 3, § 65 lõikest 2, § 68 lõikest 2, MaaRS §-st 29 ning Korra punkti 5 alapunktist 3:

3.1. Tunnistada kehtetuks Maa-ameti peadirektori 08.07.2021 korralduse nr 1-17/21/1756 punkt 3.1.4, millega jäeti riigi omandisse Võru maakonnas Rõuge vallas Karisöödi külas asuv Suuretee katastriüksus 69801:001:0693 pindalaga 4,03 ha, sihtotstarbega maatulundusmaa.

3.2. Maade võõrandamise ja kasutusse andmise bürool korraldada punktis 3.1 nimetatud katastriüksuse riigi omandisse jätmise otsuse kehtetuks tunnistamise kohta teate avaldamine Ametlikes Teadaannetes ning kande kustutamine riigi kinnisvararegistrist ja kinnistusraamatust.

3.3. Teha korraldus teatavaks Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumile ning Rõuge 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