



KORRALDUS

12. august 2025 nr 1-17/25/1333

Maa riigi omandisse jätmine (Lääne-Harju vald, Soojuse tn 2)

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 Harju maakonnas Lääne-Harju vallas Rummu alevikus asuvast seni reformimata maast kaardimaterjali alusel Soojuse tn 2 katastriüksuse 43101:001:2018 pindalaga 7434 m².

Tuginedes MaaRS § 38 lõikele 3, mis annab Maa- ja Ruumiametile õiguse välja selgitada riigi omandisse jätmiseks sobivad maad, alustas Maa- ja Ruumiamet Soojuse tn 2 katastriüksuse MaaRS § 31 lõike 1 punkti 8 alusel riigi omandisse jätmise menetlust ning teavitas sellest 11. veebruari 2025 kirjaga nr 6-5/25/2285 Lääne-Harju Vallavalitsust. Sama kirjaga palus Maa- ja Ruumiamet Lääne-Harju Vallavalitsusel esitada teabe katastriüksusel asuva ehitise kohta ning juhul, kui maad ei ole võimalik jätta riigi omandisse, seda takistavad asjaolud.

Lääne-Harju Vallavalitsus nõustus 18. veebruari 2025 korraldusega nr 90 Soojuse tn 2 katastriüksuse riigi omandisse jätmisega ja määras katastriüksuse sihtotstarbeks sihtotstarbeta maa. Lääne-Harju Vallavalitsus kinnitas 20. veebruari 2025 õiendiga nr 4-7/288-1 Maa- ja Ruumiametile, et katastriüksuse kohta ei ole esitatud teiste isikute taotluseid maa ostueesõigusega erastamiseks ega tagastamiseks. Sama kirjaga teatati, et Soojuse tn 2 katastriüksusel asuvad ehtisregistrisse kandmata ehitise vundament ja teadmata ajal püstitatud ning teadmata otstarbega hoone, mille omanik ei ole teada ja mis on kasutusest välja langenud MaaRS § 6 lõike 3¹ tähenduses. Kirja kohaselt ei ole vallavalitsusele teada, kas hoone on püstitatud õiguslikul alusel või mitte.

Lääne-Harju Vallavalitsuse 20. märtsi 2025 e-kirjaga esitati Maa- ja Ruumiametile täpsustav teave, et tegemist on endise pumplaga, milles asuv puurkaev on tamponeeritud. Sama kirja kohaselt ei ole Lääne-Harju Vallavalitsusel rohkem teavet hoone kohta.

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.

Soojuse tn 2 katastriüksuse lõunaosas asub ehitisregistrisse kandmata teadmata ajal püstitatud hoone (endine pumpla hoone), mille omanikku ega püstitamise õiguslikku alust ei õnnestunud Lääne-Harju Vallavalitsusel välja selgitada. Hoones asuv puurkaev on tamponeeritud ning hoone on kasutusest välja langenud. Lääne-Harju Vallavalitsuse 20. märtsi 2025 e-kirjaga esitatud fotodelt nähtuvalt on hoones vee pumpamiseks vajalik seadmestik likvideeritud või amortiseerunud ning hoone on osaliselt lagunenu. 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 3 sätestab, et ehitis MaaRS-i tähenduses on aluspinnasega kohtkindlalt ühendatud ja inimtegevuse tulemusena ehitatud terviklik asi. Sama paragrahvi lõige 3¹ sätestab, et MaaRS-i tähenduses ei käsitata ehitisena lagunenu ja kasutusest väljalangenenu ümbrust või maastikupilti tunduvalt kahjustavaid ehitisi. Eeltoodust tuleneb, et juhul kui nimetatud ehitis on püstitatud õiguslikul alusel, ei ole nimetatud ehitise omanikul õigust saada maareformi käigus maa omanikuks ega kasutajaks, kuna tegemist ei ole tervikliku ehitisega, vaid lagunenu ja kasutusest väljalangenenu ehitisega, mida ei käsitata MaaRS-i tähenduses ehitisena, ning selline ehitis ei takista maa riigi omandisse jätmist.

AÕSRS § 14 lõige 1 sätestab, et maakasutusõigusega või ehitusloata püstitatud ehitis või selle osa (juurdeehitis), mis on maaga püsivas ühenduses, on maatüki oluline osa. Sama paragrahvi 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 ehitis teisaldada või lammutada. Eeltoodust tuleneb, et juhul kui eelnimetatud ehitis on püstitatud õigusliku alusega, siis ka selline ehitis ei takista maa riigi omandisse jätmist.

Soojuse tn 2 katastriüksuse põhjaosas asub ehitise vundament. Maa- ja Ruumiameti ajaloolistelt ortofotodelt nähtuvalt on tegemist likvideeritud hoone allesjäänud vundamendiga, mis ei ole ehitis MaaRS-i tähenduses.

Käesolevas menetluses ei ole teada maa riigi omandisse jätmist takistavaid asjaolusid. Soojuse tn 2 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 Harju maakonnas Lääne-Harju vallas Rummu alevikus asuv Soojuse tn 2 katastriüksus 43101:001:2018 pindalaga 7434 m², sihtotstarbega sihtotstarbeta maa.
- 3.2. Kasutusõiguste ja maade arvestuse bürool korraldada katastriüksuse arvele võtmine riigi kinnisvararegistris ja maa riigi omandisse jätmise teate avaldamine Ametlikes Teadaannetes.
- 3.3. Teha korraldus teatavaks Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumile ning Lääne-Harju 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