



KORRALDUS

22. oktoober 2025 nr 1-17/25/1688

Maa riigi omandisse jätmine (Lääne-Harju vald Raudse)

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 28. mail 2020 Harju maakonnas Lääne-Harju vallas Rummu alevikus asuvast seni reformimata maast kaardimaterjali alusel teiste hulgas Raudse katastriüksuse 43101:001:1028.

Kuna Raudse katastriüksusel asuvad ortofotodelt nähtuvalt ehitised, palus Maa-amet 7. juuni 2021 kirjaga nr 6-7/21/10193 Lääne-Harju Vallavalitsusel Raudse katastriüksusel maareformi läbiviimiseks välja selgitada katastriüksusel asuvate ehitiste seaduslikkuse, seisukorra ja omandiõiguse.

Lääne-Harju Vallavalitsus selgitas 19. juuni 2024 kirjaga nr 4-7/1568-29 Maa-ametile, et Raudse katastriüksusel asuvad kasutusest väljalangenud ja lagunenud ehitised, mis ehtisregistri andmetel kuuluvad Lääne-Harju valla õiguseallasele Vasalemma vallale, ning tegi ettepaneku katastriüksuse riigi omandisse jätmiseks. Sama kirjaga tõendati, et katastriüksuse kohta ei ole esitatud taotlusi maa tagastamiseks ega erastamiseks.

Arvestades eeltoodut ja tuginedes MaaRS § 38 lõikele 3, mis annab Maa- ja Ruumiametile (alates 1. jaanuarist 2025 korraldati Maa-amet ümber Maa- ja Ruumiametiks) õiguse välja selgitada riigi omandisse jätmiseks sobivad maad, alustas Maa- ja Ruumiamet Raudse katastriüksuse MaaRS § 31 lõike 1 punkti 8 alusel riigi omandisse jätmise menetlust ja teavitas sellest 3. märtsi 2025 kirjaga nr 6-7/25/3878 Lääne-Harju Vallavalitsust. Kuna ehitusseadustiku § 61 lõikes 2 on sätestatud, et ehtisregistri andmetel on informatiivne ja statistiline tähendus, st kanne ehtisregistris ei tõenda omandiõigust, palus Maa- ja Ruumiamet Lääne-Harju Vallavalitsusel välja selgitada Raudse katastriüksusel asuvate ehitiste omaniku ning juhtis tähelepanu, et kuna Lääne-Harju vald on Vasalemma valla õigusjärglane, on juhul, kui ehitised kuulusid varasemalt Vasalemma vallale, nende omanikuks Lääne-Harju vald. Juhul kui Vasalemma vald sai ehitiste omanikuks peremehele ehitise hõivamise menetlusena tulemusena, palus Maa- ja Ruumiamet esitada vastavad dokumendid.

Lääne-Harju Vallavalitsus nõustus 8. aprilli 2025 korraldusega nr 194 Raudse katastriüksuse riigi omandisse jätmisega MaaRS § 31 lõike 1 punkti 8 alusel riigi maareservina ning määras katastriüksuse sihtotstarbeks maatulundusmaa.

Lääne-Harju Vallavalitsus selgitas 20. mai 2025 kirjaga nr 4-7/392-1 Maa- ja Ruumiametile, et neil puuduvad andmed, et Vasalemma vald oleks omandanud Raudse katastriüksusel asuvad ehitised.

2. ÕIGUSLIKUD PÕHJENDUSED

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 3¹ sätestab, et MaaRS-i tähenduses 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. Eeltoodust tuleneb, et Raudse katastriüksusel asuvad ehitised ei anna nende omanikule õigust saada maareformi käigus maa omanikuks ega kasutajaks, kuna lagunenud ja kasutusest väljalangenud ehitisi ei käsitata MaaRS-i tähenduses ehitistena, ning sellised ehitised ei takista maa riigi omandisse jätmist. Seoses asjaoluga, et Raudse katastriüksusel asuvate ehitiste omanikku ei õnnestunud menetluses välja selgitada, ei ole nende kõrvaldamiseks võimalik tähtpäeva määrata.

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. 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 Harju maakonnas Lääne-Harju vallas Rummu alevikus asuv Raudse katastriüksus 43101:001:1028 pindalaga 51 390 m² (5,14 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 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