



KORRALDUS

18. märts 2026 nr 1-17/26/310

Maa riigi omandisse jätmine (Kiili vald, Kurna tee 24)

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 30. jaanuaril 2020 Harju maakonnas Kiili vallas Kiili alevis asuvast seni reformimata maast kaardimaterjali alusel teiste hulgas Kurna tee 24 katastriüksuse 30501:001:0085 pindalaga 3700 m². Kurna tee 24 katastriüksus asub Kiili Vallavolikogu 20. mai 2010 otsusega nr 32 kehtestatud „Endise Kiili loomakasvatuskompleksi territooriumi detailplaneeringu“ alal ning on planeeritud tootmismaa krundiks (pos 7).

Tuginedes MaaRS § 38 lõikele 3, mis andis Maa-ametile õiguse välja selgitada riigi omandisse jätmiseks sobivad maad, alustas Maa-amet eelnimetatud katastriüksuse MaaRS § 31 lõike 1 punkti 8 alusel maa riigi omandisse jätmise menetlust ja teavitas sellest 5. märtsi 2020 kirjaga nr 6-8/20/3329 Kiili Vallavalitsust. Sama kirjaga selgitati, et katastriüksus on sobilik riigi reservmaaks nii oma asukoha, suuruse, juurdepääsu kui ka maakasutuse võimaluste tõttu. Kuna reformimata maade kaardirakenduses oli kohalik omavalitsus Kurna tee 24 katastriüksuse maareformi liigiks märkinud munitsipaalomandisse andmine, teatas Maa-amet sama kirjaga, et ei alusta katastriüksuse Kiili valla munitsipaalomandisse andmise menetlust, sest katastriüksus on vajalik riigi ülesannete täitmiseks. Ühtlasi palus Maa-amet Kiili Vallavalitsusel teha maa riigi omandisse jätmiseks vajalikud toimingud.

Kuna Kiili Vallavalitsus Maa-ametile Kurna tee 24 katastriüksuse osas ei vastanud ega vajalikke toiminguid ei teinud, palus Maa-amet 17. oktoobri 2024 kirjaga nr 6-13/24/12869 Kiili Vallavalitsusel kiirendada maareformi läbiviimist ning leida võimalus ka Kurna tee 24 katastriüksuse osas vajalike toimingute tegemiseks.

Kiili Vallavalitsuse 29. oktoobri 2024 korraldusega nr 424 määrati Kurna tee 24 katastriüksuse sihtotstarbeks tootmismaa ning 2. jaanuari 2025 korraldusega nr 10 lõpetati katastriüksuse osas maa ostueesõigusega erastamise menetlus, kuna katastriüksusel puuduvad MaaRS tähenduses ehitised, mille juurde maad ostueesõigusega erastada.

Kiili Vallavalitsus tegi 12. märtsi 2025 kirjaga nr 6-7/417 Maa- ja Ruumiametile (alates 1. jaanuarist 2025 korraldati Maa-amet ümber Maa- ja Ruumiametiks) ettepaneku Kurna tee 24 katastriüksuse munitsipaalomandisse andmiseks, et kasutada katastriüksust tulevikus jäätmejaama rajamiseks. Kiili Vallavalitsus selgitas, et hetkel kasutab vald lepingu alusel Tallinna Rahumäe ja Pääsküla jaamade teenust, kuid pikemas perspektiivis oleks vajalik enda jäätmejaama rajamine, aga vallal endal sobilik kinnistu puudub - tagatud peab olema mõistlik kaugus elamutest, ligipääs, ühisveevärgi, -kanalisatsiooni ja elektrivarustuse võimalus, piisav suurus jne.

Maa- ja Ruumiamet teatas 17. juuni 2025 kirjaga nr 6-8/25/4479-2 Kiili Vallavalitsusele, et kuna on välja selgitatud, et katastriüksus on vajalik jätta riigi omandisse riigi maareservina riigile pandud ülesannete täitmiseks, ei algata Maa- ja Ruumiamet maa munitsipaalomandisse andmise menetlust, vaid jätkab maa riigi omandisse jätmise menetlust, ning palus Kiili Vallavalitsusel anda arvamus maa riigi omandisse jätmise kohta. Ühtlasi selgitas Maa- ja Ruumiamet, et hetkel kehtivad Kiili valla arengudokumentid ei toeta Kiili valla jäätmejaama rajamist Kurna tee 24 katastriüksusele, kuid maa riigi omandisse jätmine ei välista, et kohalikul omavalitsusel ei oleks võimalik tulevikus maad riigivaraseaduse (edaspidi RVS) alusel munitsipaalomandisse saada.

Kiili Vallavalitsus selgitas 25. septembri 2025 kirjaga nr 6-7/417-2 Maa- ja Ruumiametile, et Kiili Vallavolikogu 18. septembri 2025 määrusega nr 10 muudeti Kiili valla arengukava ja lisati tegevuskavva jäätmejaama rajamine Kurna tee 24 katastriüksusele, ning varasemates arengudokumentides ei olnud Kurna tee 24 katastriüksusele jäätmejaama rajamist võimalik kajastada, kuna maa ostueesõigusega erastamine oli lahendamata. Samuti teatati, et Kiili alevis on kaks kohaliku omavalitsuse omandis olevat jäätmehooldla maa sihtotstarbega kinnistut, kuid Loovälja tee 1 kinnistu on oma suuruselt jäätmejaama täies mahus välja ehitamiseks sobimatu ning Sahkari tn 20 kinnistu ei ole oma asukohta tõttu jäätmejaama ehituseks sobilik. Sama kirjaga teatati, et Kiili vald soovib jätkuvalt Kurna tee 24 katastriüksuse omandamist.

2. ÕIGUSLIKUD PÕHJENDUSED

MaaRS § 28 lõige 3 sätestab, et maa, mille munitsipaalomandisse andmist kohaliku omavalitsuse üksus MaaRSis sätestatud tähtjaks (30. juuni 2016) ei taotlenud, antakse munitsipaalomandisse, kui maa ei kuulu MaaRSi alusel tagastamisele, erastamisele või riigi omandisse jätmisele. MaaRS § 38 lõike 3 alusel selgitab Maa- ja Ruumiamet välja riigi omandisse jätmiseks ja munitsipaalomandisse andmiseks sobivad maad. Vabariigi Valitsuse 2. juuni 2006 määruse nr 133 „Maa munitsipaalomandisse andmise kord” § 8¹ lõike 1 kohaselt selgitab Maa- ja Ruumiamet munitsipaalomandisse antava maa välja, arvestades maa omandamiseks esitatud erastamise ja tagastamise taotlusi ning riigi huvi. Sama paragrahvi lõike 2 kohaselt ei selgitata munitsipaalomandisse antava maana välja maad, mida riik vajab oma ülesannete täitmiseks. Eeltoodust tuleneb, et kui riik on huvitatud maa riigi omandisse jätmisest (sh ka reservmaana), ei selgitata sellist maad välja munitsipaalomandisse antava maana ega anta maareformi käigus munitsipaalomandisse. Maa-amet teavitas 5. märtsi 2020 kirjaga nr 6-8/20/3329 ning Maa- ja Ruumiamet 17. juuni 2025 kirjaga nr 6-8/25/4479-2 Kiili Vallavalitsust asjaolust, et Kurna tee 24 katastriüksuse osas ei algatata MaaRS § 28 lõike 3 alusel maa munitsipaalomandisse andmise menetlust.

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. Kurna tee 24 katastriüksus on kehtiva detailplaneeringuga planeeritud tootmismaa krundiks ning jääb Kiili Vallavolikogu 16. mai 2013 otsusega nr 26 kehtestatud Kiili valla üldplaneeringu kohasele tootmis- ja/või ärihoonete juhtotstarbega alale. Maa- ja Ruumiamet on välja selgitanud, et arvestades Kurna tee 24 katastriüksuse asukohta, suurust, kuju, juurdepääsetavust ning planeeringutest tulenevaid maakasutuse võimalusi, on tegemist riigi reservmaaks sobiliku katastriüksusega, mis on vajalik

jätta RVS § 10 lõike 1 punktis 4 sätestatud riigivara valitsemise eesmärgi täitmiseks riigi omandisse. RVS § 10 lõikest 8 tuleneb, et maa, millel on riigivõimu teostamise, riigi või kohaliku omavalitsuse avalike eesmärkide täitmise või tulu saamise potentsiaal, säilitatakse riigi maareservina.

Riigi maareservi moodustamine on riigile (sh Maa- ja Ruumiametile) seadusega pandud ülesanne. Riigi maareservi loomise üldine eesmärk on tagada, et tulevikus oleks riigil olemas piisav maavaru riigile ja kohalikele omavalitsustele oluliste objektide rajamiseks ning avalike ülesannete täitmiseks. Seega hõlmab riigi maareserv ka maad, mille kasutamine riigi vajadusteks ei pruugi olla maa riigi omandisse jätmise hetkel veel aktuaalne, kuid mille järele võib tekkida vajadus edaspidi. Käesoleval juhul on Maa- ja Ruumiamet tuvastanud, et Kurna tee 24 katastriüksus on sobilik jätta riigi omandisse riigi maareservina. Riigi maareservina riigi omandisse jätmisel ei ole võimalik määrata, millise riigile seadusega pandud konkreetse ülesande täitmiseks konkreetne maatükk reservi jäetakse või mil viisil toimub riigi omandisse jäetud maa valitsemine pärast selle reservi arvamist. Ei saa välistada ka võimalust, et maaüksus jääb pikemas perspektiivis reservina säilitamisele tagamaks tulevikus riigile kui ka kohalikule omavalitsusele oluliste objektide rajamiseks ja ülesannete täitmiseks vajaliku maa tagavara. Asjaolu, et riigi reservmaa puhul ei ole praegu konkreetset teada, millise eesmärgi täitmiseks võetakse maa tulevikus kasutusse, ei vähenda riigi huvi kaalukust. Pärast maa riigivarana arvele võtmist määrab konkreetse vara valitsemise eesmärgi riigivara valitseja.

Kuigi Kurna tee 24 katastriüksust maareformi käigus munitsipaalomandisse ei anta, ei tähenda see, et kohalikul omavalitsusel puuduks edaspidi igasugune võimalus maad munitsipaalomandisse saada. RVS § 33 lõikest 1 tulenevalt võib riigivara tasuta või alla hariliku väärtuse võõrandada, kui vara on vajalik kohaliku omavalitsuse üksusele tema seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks, või vara võõrandatakse kohaliku omavalitsuse üksusele kui ettevõtluskeskkonna arendamiseks või elamumaaks sobiv kinnisasi RVS § 34 lõikes 1 nimetatud tingimustel. Maa- ja Ruumiamet arvestab võimalusel Kiili valla huviga Kurna tee 24 katastriüksuse riigi maareservis säilitamisel.

Maa- ja Ruumiametile teadaolevalt puuduvad Kurna tee 24 katastriüksuse osas teiste isikute lahendamata taotlused maa omandamiseks ning Kiili Vallavalitsus ei ole esitanud takistavaid asjaolusid Kurna tee 24 katastriüksuse riigi omandisse jätmise kohta. Arvestades kõike eeltoodut, on Maa- ja Ruumiamet seisukohal, et Kurna tee 24 katastriüksuse riigi omandisse jätmise riigile vajaliku reservmaa tagamiseks on põhjendatud ja vajalik. 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 Kiili vallas Kiili alevis asuv Kurna tee 24 katastriüksus 30501:001:0085 pindalaga 3700 m², sihtotstarbega tootmismaa.
- 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 Kiili 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)

Anu Nemvalts

Maaparanduse ja riigimaade teenistuse direktor peadirektori ülesannetes