



KORRALDUS

11. september 2026 nr 1-17/26/1028

Maa riigi omandisse jätmine (Harku vald, Otsa tn 1)

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 14. veebruaril 2020 Harju maakonnas Harku vallas Liikva külas asuvast seni reformimata maast kaardimaterjali alusel Otsa tn 1 katastriüksuse 19801:001:4008.

Harku Vallavalitsus teatas 30. juuni 2020 kirjaga nr 12-4/13-1 Maa-ametile, et on alustanud riiklikku järelevaevamenetlust Otsa tn 1 katastriüksusel toimuva ehitustegevusega seoses. Sama kirjaga teatati, et katastriüksusel on ehitamisel 33,5 m² suuruse ehitisealuse pinnaga hoone ning vallavalitsuse andmetel ei ole antud hoone ehitamiseks esitatud ühtegi ehitusteatist ega ehitusloa taotlust ning hoone ehitamiseks puudub õiguslik alus. Maa-amet vastas 15. juuli 2020 kirjaga nr 1-5/20/9711-2 Harku Vallavalitsusele, et Maa-ametil puuduvad vastuväited riiklikule järelevaevamenetlusele ning palus Maa-ametit teavitada menetluse tulemustest.

Arvestades eeltoodut ja tuginedes MaaRS § 38 lõike 3, mis andis Maa-ametile õiguse välja selgitada riigi omandisse jäetava maa, alustas Maa-amet Otsa tn 1 katastriüksuse riigi omandisse jätmise menetlust MaaRS § 31 lõike 1 punkti 8 alusel ning teavitas sellest 23. detsembri 2020 kirjaga nr 6-8/20/18862 Harku Vallavalitsust. Sama kirjaga palus Maa-amet Harku Vallavalitsusel teostada maa riigi omandisse jätmiseks vajalikud eeltoimingud ning esitada teabe katastriüksusel asuva ehitise osas.

Harku Vallavalitsuse 26. jaanuari 2021 korraldusega nr 87 otsustati lugeda Otsa tn 1 katastriüksuse osas maa ostueesõigusega erastamise menetlus lõppenuks, kuna erastamist taotlenud isik ei teinud ettenähtud tähtaja jooksul maa erastamiseks vajalikke toiminguid ning katastriüksusel puudusid ehitised, mille juurde oleks võimalik maad erastada. Harku Vallavalitsuse 26. jaanuari 2021 korraldusega nr 88 määrati Otsa tn 1 katastriüksusel asuva ehitise (ehitisregistri kood 220419911) kõrvaldamise tähtpäevaks 3. aprill 2021.

Harku Vallavalitsus teavitas 4. märtsi 2021 e-kirjaga Maa-ametit, et Otsa tn 1 katastriüksuse osas viibib maareformi läbiviimine, kuna on esitatud nõue eelnimetatud korralduste kehtivuse

peatamiseks.

Tallinna Halduskohtu 16. juuli 2021 otsusega haldusasjas nr 3-21-404 otsustati jätta kaebus Harku Vallavalitsuse 26. jaanuari 2021 korralduste nr 87 ja 88 tühistamise nõudes rahuldamata ning Tallinna Ringkonnakohtu 11. mai 2022 otsusega jäeti esitatud apellatsioonkaebus rahuldamata ja Tallinna Halduskohtu otsus muutmata. Nimetatud kohtuotsus on jõustunud.

Alates 1. jaanuarist 2025 korraldati Maa-amet ümber Maa- ja Ruumiametiks. Harku Vallavalitsus teatas 10. juuni 2025 kirjaga nr 12-4/13-4 Maa- ja Ruumiametile, et lõpetab Otsa tn 1 katastriüksuse osas riikliku järelevõlumenetluse ja et ehitist ei ole kõrvaldatud. Sama kirjaga teatati, et edasised otsused ehitise osas saab Maa- ja Ruumiamet langetada pärast maareformi läbiviimist.

Maa- ja Ruumiamet juhtis 10. juuli 2026 kirjaga nr 6-7/26/9331 Harku Vallavalitsuse tähelepanu, et Harku Vallavalitsus ei ole senini teostanud maa riigi omandisse jätmiseks vajalikke eeltoiminguid ega edastanud Maa- ja Ruumiametile maareformi läbiviimiseks vajalikke andmeid ja otsuseid, ning palus need edastada ühe kuu jooksul kirja saamisest.

Harku Vallavalitsus nõustus 25. augusti 2026 korraldusega nr 303 Otsa tn 1 katastriüksuse riigi omandisse jätmisega ning määras katastriüksuse sihtotstarbeks sihtotstarbeta maa. Sama korraldusega kinnitati, et katastriüksuse osas puuduvad teiste isikute maa ostueesõigusega erastamise ja tagastamise taotlused ning katastriüksusel asub õigusliku aluseta püstitatud hoone.

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 Otsa tn 1 katastriüksus on oma asukoha, suuruse ja kehtiva Harku valla üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbe (elamumaa) poolest sobilik jätta riigi omandisse riigi maareservina riigivaraseaduse (edaspidi RVS) § 10 lõike 1 punktis 4 sätestatud riigivara valitsemise eesmärgi täitmiseks.

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 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 Otsa tn 1 katastriüksusel asuva vareme omanikul ei ole 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. Harku Vallavalitsus määras 26. jaanuari 2021 korraldusega nr 88 nimetatud ehitise kõrvaldamise tähtpäevaks 3. aprill 2021. Kuna ehitist määratud tähtpäevaks ei kõrvaldatud, muutub see maareformi käigus maa oluliseks osaks ja hakkab kuuluma riigile.

Otsa tn 1 katastriüksusel asub lisaks ka õigusliku aluseta püstitatud hoone. AÕSRS § 14 lõige 1 sätestab, et maakasutusõigusega või ehitusloata püstitatud ehitist või selle osa (juurdeehitis), 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 teisaldada või lammutada.

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 Harju maakonnas Harku vallas Liikva külas asuv Otsa tn 1 katastriüksus 19801:001:4008 pindalaga 2528 m², sihtotstarbega sihtotstarbeta maa.
- 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, Harku Vallavalitsusele, Endel Lepik'ule ning Raissa Lagutina'le.

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