



KORRALDUS

27. mai 2026 nr 1-17/26/643

Maa riigi omandisse jätmine (Kose vald, Kukepala-Aadu)

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 17. märtsil 2020 Harju maakonnas Kose vallas Kukepala külas asuvast seni reformimata maast kaardimaterjali alusel Kukepala-Aadu katastriüksuse 33801:001:1283 pindalaga 4647 m².

Kose Vallavalitsus määras 14. septembri 2020 korraldusega nr 500 (edaspidi korraldus nr 500) kogu Kukepala-Aadu katastriüksuse katastriüksusel asuva ehitise (elamu ehitisregistri koodiga 116011455) teenindamiseks vajalikuks maaks ning nõustus maa riigi omandisse jätmisega hoonestusõiguse seadmise eesmärgil. 17. septembril 2020 esitas Kose Vallavalitsus Maa-ametile Kukepala-Aadu hoonestusõiguse seadmise toimiku.

Maa-amet juhtis 27. oktoobri 2020 kirjaga nr 6-13/20/13244-3 Kose Vallavalitsuse tähelepanu, et ortofotode kohaselt on eelnimetatud ehitis lagunenud, mistõttu paluti Kose Vallavalitsusel läbi viia paikvaatlus ning tuvastada, kas Kukepala-Aadu katastriüksusel paiknev ehitis vastab MaaRS § 6 lõikes 3 sätestatud nõuetele või on tegemist MaaRS § 6 lõike 3¹ tähenduses lagunenud ja kasutusest väljalangenud ning ümbrust või maastikupilti tunduvalt kahjustava ehitisega.

Kose Vallavalitsus tuvastas 2. novembril 2020 läbiviidud paikvaatlusel, et katastriüksusel asuv elamu ei vasta MaaRS § 6 lõikes 3 sätestatud nõuetele, mistõttu lõpetas Kose Vallavalitsus 22. detsembri 2020 korraldusega nr 771 Kukepala-Aadu katastriüksuse hoonestusõiguse seadmise eeltoimingud ning määras ehitise omanikule ehitise kõrvaldamise tähtpäevaks 1. juuni 2021. Sama korraldusega tunnistati korraldus nr 500 kehtetuks.

Arvestades eeltoodut ning võttes aluseks MaaRS § 38 lõike 3, mille kohaselt on Maa- ja Ruumiametil (alates 1. jaanuarist 2025 korraldati Maa-amet ümber Maa- ja Ruumiametiks) õigus välja selgitada riigi omandisse jäetav maa, alustas Maa- ja Ruumiamet Kukepala-Aadu katastriüksuse riigi omandisse jätmise menetlust MaaRS § 31 lõike 1 punkti 8 alusel ning teavitas sellest 28. jaanuari 2026 kirjaga nr 6-5/26/1339 Kose Vallavalitsust. Sama kirjaga palus Maa- ja

Ruumiamet Kose Vallavalitsusel veenduda, et ka katastriüksusel asuva keldri puhul ei ole tegemist MaaRS § 6 lõikes 3 sätestatud nõuetele vastava ehitisega.

Kose Vallavalitsus nõustus 4. mai 2026 korraldusega nr 119 Kukepala-Aadu katastriüksuse riigi omandisse jätmisega ning määras katastriüksuse sihtotstarbeks sihtotstarbeta maa. Korraldusega kinnitati, et Kukepala-Aadu katastriüksuse osas puuduvad maa ostueesõigusega erastamise ja tagastamise taotlused ning katastriüksusel ei asu teistele isikutele kuuluvaid MaaRS-i nõuetele vastavaid hooneid. Sama korralduse kohaselt tuvastas Kose Vallavalitsus 31. märtsil 2026 läbiviidud paikvaatlusel, et ka kelder ei vasta MaaRS § 6 lõikes 3 sätestatud nõuetele.

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 Kukepala-Aadu katastriüksusel asuvate ehitiste 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. Kose Vallavalitsus määras 22. detsembri 2020 korraldusega nr 771 Kukepala-Aadu katastriüksusel asuva elamu omanikule ehitise kõrvaldamise tähtpäevaks 1. juuni 2021. Kuna nimetatud ehitist määratud tähtpäevaks ei kõrvaldatud, muutub see maareformi käigus maa oluliseks osaks.

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. Kukepala-Aadu 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 Kose vallas Kukepala külas asuv Kukepala-Aadu katastriüksus 33801:001:1283 pindalaga 4647 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, Kose Vallavalitsusele ning katastriüksusel asuva elamu omanikule.

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