



KORRALDUS

22. oktoober 2025 nr 1-17/25/1687

Maa riigi omandisse jätmine (Lääne-Harju vald Kadaka tee 33)

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 Paldiski linnas asuvast seni reformimata maast kaardimaterjali alusel teiste hulgas Kadaka tee 33 katastriüksuse 43101:001:1163.

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 riigi omandisse jätmise menetlust ja teavitas sellest 7. juuni 2021 kirjaga nr 6-7/21/10193 Lääne-Harju Vallavalitsust. Kuna reformimata maade kaardirakenduse kaudu oli Lääne-Harju Vallavalitsus väljendanud soovi saada Kadaka tee 33 katastriüksus munitsipaalomandisse, teavitas Maa-amet sama kirjaga Lääne-Harju Vallavalitsust, et seoses riigi huviga ei algata Maa-amet munitsipaalomandisse andmise menetlust. Sama kirjaga palus Maa-amet Lääne-Harju Vallavalitsusel esitada teave katastriüksusel asuvate ehitiste kohta.

Lääne-Harju Vallavalitsus teatas 14. juuli 2022 kirjaga nr 4-7/1271-1 Maa-ametile, et ei ole nõus maa riigi omandisse jätmisega, vaid soovib maa munitsipaalomandisse andmist valla maareservi moodustamiseks ja ka ruumilise arengu suunamiseks. 27. oktoobri 2023 kirjaga nr 4-7/1568/28 teatas Lääne-Harju Vallavalitsus, et loobub maa munitsipaalomandisse taotlemisest ja on nõus kogu katastriüksuse riigi omandisse jätmisega.

Tulenevalt eeltoodust nõustus Lääne-Harju Vallavalitsus 18. juuni 2024 korraldusega nr 426 Kadaka tee 33 katastriüksuse riigi omandisse jätmisega MaaRS § 31 lõike 1 punkti 8 alusel riigi maareservina ning määras katastriüksuse sihtotstarbeks sihtotstarbeta maa. Lääne-Harju Vallavalitsus kinnitas 15. juuli 2024 õiendiga nr 4-7/1568-30, et katastriüksuse kohta ei ole esitatud teiste isikute taotlusi maa ostueesõigusega erastamiseks ega tagastamiseks. Sama kirjaga teatati, et katastriüksusel asuvad teadmata isikutele kuuluvad ehitised, mis ei vasta MaaRS-is ehitisele sätestatud nõuetele.

Alates 1. jaanuarist 2025 korraldati Maa-amet ümber Maa- ja Ruumiametiks.

Kuna Lääne-Harju Vallavalitsus oli Maa-ameti ja Lääne-Harju Vallavalitsuse vahel 2022. aastal toimunud nõupidamisel esitanud teabe, et Kadaka tee 33 katastriüksusel asuvad Paldiski Linnavolikogu poolt peremehetuks tunnistatud hooned, palus Maa- ja Ruumiamet 3. märtsi 2025 kirjaga nr 6-7/25/3878 Lääne-Harju Vallavalitsusel täpsustada, kas ehitiste osas viidi läbi peremehetu ehitise hõivamise menetlus ja kas ehitised hõivati.

Lääne-Harju Vallavalitsus selgitas 20. mai 2025 kirjaga nr 4-7/392-1 Maa- ja Ruumiametile, et Kadaka tee 33 katastriüksusel asuvate lagunened ja kasutusest väljalangenud ehitiste suhtes viis Lääne-Harju valla õiguseellane Paldiski linn läbi peremehetu ehitise hõivamise menetluse, kuid kohalik omavalitsus menetluse lõpus ehitisi ei hõivanud.

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 lagunened 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 Kadaka tee 33 katastriüksusel asuvad ehitised ei anna nende omanikule õigust saada maareformi käigus maa omanikuks ega kasutajaks, kuna lagunened ja kasutusest väljalangenud ehitisi ei käsitata MaaRS-i tähenduses ehitistena, ning sellised ehitised ei takista maa riigi omandisse jätmist. Seoses asjaoluga, et Kadaka tee 33 katastriüksusel asuvaid ehitisi ei hõivatud, on tegemist peremehetu ehitistega, mille kõrvaldamiseks ei ole 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 Paldiski linnas asuv Kadaka tee 33 katastriüksus 43101:001:1163 pindalaga 15 839 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 ning Lääne-Harju Vallavalitsusele.

4. VAIDLUSTAMISVIIDE

Korralduse peale on võimalik esitada vaie Maa- ja Ruumiametile haldusmenetluse seaduses sätestatud tähtjal, tingimustel ja korras või kaebus halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tähtjal, tingimustel ja korras.

(allkirjastatud digitaalselt)

Kati Tamtik

peadirektor