



KORRALDUS

19. detsember 2025 nr 1-17/25/1994

Maa riigi omandisse jätmine (Saue vald Paju AÜ 4)

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

Kernu Vallavalitsuse 18. jaanuari 1999 korralduse nr 22 alusel registreeriti maa ostueesõigusega erastamise eesmärgil 14. septembril 1999 maakatastris Harju maakonnas Kernu vallas Laitse külas asuv Laitse 4-4 katastriüksus 29705:043:0040 pindalaga 1591 m², sihtotstarbega elamumaa. Nimetatud katastriüksus jääb Kernu Vallavolikogu 10. detsembri 1998 määrusega nr 19 kehtestatud Laitse küla aiandusühistute maa-ala kirde osa detailplaneeringu alale ning on planeeritud elamumaa krundiks (pos 4).

Alates 23. oktoobrist 2009 on katastriüksuse lähiaadressiks maakatastris registreeritud Paju AÜ 4. Seoses haldusreformiga kuulub katastriüksus alates 24. oktoobrist 2017 Saue valda.

Saue Vallavalitsuse 20. aprilli 2022 korraldusega nr 457 otsustati lõpetada maa ostueesõigusega erastamise eeltoiminguid Paju AÜ 4 katastriüksuse osas, kuna katastriüksusel puuduvad MaaRS § 6 lõike 3 mõistes ehitised. Sama korralduse kohaselt asuvad Paju AÜ 4 katastriüksusel aiamaja ja majandushoone varemed, mille omanik on surnud, mistõttu ei ole võimalik ehitiste kõrvaldamiseks tähtpäeva määrata. Nimetatud korraldus avaldati 25. aprillil 2022 ka Ametlikes Teadaannetes.

Arvestades eeltoodut ja tuginedes MaaRS § 38 lõikele 3, mis annab Maa- ja Ruumiametile õiguse välja selgitada riigi omandisse jätmiseks sobivad maad, alustas Maa- ja Ruumiamet Paju AÜ 4 katastriüksuse riigi omandisse jätmise menetlust MaaRS § 31 lõike 1 punkti 8 alusel ning teavitas sellest 24. novembri 2025 kirjaga nr 6-5/25/17612 Saue Vallavalitsust.

Saue Vallavalitsus nõustus 3. detsembri 2025 korraldusega nr 979 Paju AÜ 4 katastriüksuse riigi omandisse jätmisega MaaRS § 31 lõike 1 punkti 8 alusel riigi maareservina ning tõendas, et katastriüksuse osas puuduvad lahendamata maa ostueesõigusega erastamise ja tagastamise taotlused.

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 Paju AÜ 4 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 Paju AÜ 4 katastriüksusel asuvate ehitiste omanik on surnud, 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. Paju AÜ 4 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 Saue vallas Laitse külas asuv Paju AÜ 4 katastriüksus 29705:043:0040 pindalaga 1591 m², sihtotstarbega elamumaa.
- 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 Saue 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