



## KORRALDUS

9. juuni 2025 nr 1-17/25/975

### **Maa riigi omandisse jätmine (Kiili vald Tormi, Eestormi)**

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

Kiili Vallavalitsuse 17. mai 2005 korralduse nr 226 alusel registreeriti maa ostueesõigusega erastamise eesmärgil 5. oktoobril 2005 maakatastris Harju maakonnas Kiili vallas Paekna külas asuv Tormi katastriüksus 30401:002:0288 pindalaga 4,83 ha, sihtotstarbega maatulundusmaa. Kuna erastamist taotlenud isik ei olnud enam huvitatud maa erastamisest, lõpetas Kiili Vallavalitsus 13. augusti 2024 korraldusega nr 318 Tormi katastriüksuse ostueesõigusega erastamise eeltoimingud. Sama korralduse kohaselt ei olnud katastriüksuse kohta esitatud teisi erastamise ega tagastamise avaldusi.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks MaaRS § 38 lõike 3, mille kohaselt oli Maa-ametil õigus välja selgitada riigi omandisse jäetav maa, alustas Maa-amet Tormi katastriüksuse osas MaaRS § 31 lõike 1 punkti 8 alusel maa riigi omandisse jätmise menetlust ja teavitas sellest 16. detsembri 2024 kirjaga nr 6-5/24/15525 Kiili Vallavalitsust. Sama kirjaga paluti Kiili Vallavalitsusel välja selgitada, mis asjaoludel ulatub Paekna tee 6 kinnisasjale (katastritunnus 30401:002:0035) rajatud ehitise osa üle Paekna tee 6 kinnisasja piiri Tormi katastriüksusele ja kes on ehitise omanik.

Kiili Vallavalitsus teatas 20. detsembri 2024 e-kirjaga Maa-ametile, et üle Tormi katastriüksuse piiri ulatub Paekna tee 6 kinnisasja omanikule kuuluv ehtis.

Kiili Vallavalitsus teatas 15. jaanuari 2025 kirjaga nr 6-7/2581-1 Maa- ja Ruumiametile (alates 1. jaanuarist 2025 korraldati Maa-amet ümber Maa- ja Ruumiametiks), et vallavalitsusel puuduvad vastuväited Tormi katastriüksuse riigi omandisse jätmise osas ning lisas, et üle piiri rajatud ehitise osas on vald alustanud 23. detsembril 2024 riikliku järelevalvemenetlusega, et selgitada välja ehitise rajamisega seotud asjaolud ning läbi on viidud paikvaatlus. Kiili Vallavalitsuse 8. jaanuari 2025 paikvaatluse protokoll nr 8-12/1-25 kohaselt on üle piiri rajatud ehtis (saun) ebaseaduslik ning sellel puudub dokumentatsioon. Kiili Vallavalitsus andis 27. märtsi 2025 ettekirjutusega nr 8-10/1-25 Paekna tee 6 kinnisasja omanikule nõude sauna ehitustööde seadustamiseks esitada hiljemalt 27. märtsil 2026 ehitusloa taotlus ja ehitusprojekt. Samas ettekirjutus selgitati, et

*(tsiteerin) kui kohalik omavalitsus avastab riikliku järelevalve käigus ebaseadusliku ehitise, siis kontrollitakse esmalt, kas ehitist on võimalik seadustada. Kui ebaseadusliku ehitisega kaasneb oht või kui selle seadustamine ei ole võimalik, tuleb ebaseaduslik ehitis osaliselt või täielikult lammutada. Sauna seadustamiseks tuleb aga muuta selle asukohta Paekna tee 6 kinnistul või muuta kinnistu piire. Ettekirjutuse koostamise hetkeks on selgunud, et sauna liigutamine ei ole võimalik, kuna ehitis toetub vundamendile, mida ei ole võimalik liigutada. Sauna seadustamiseks on ainuke võimalus see, et Tormi kinnistu omanik nõustub muutma Tormi kinnistu piire Paekna tee 6 omaniku kasuks. Kohustust piire muuta Tormi kinnistu omanikul ei ole, kuna Paekna tee 6 ehitise omanik teadis või pidi teadma, millised on ehitamisele esitatavad nõuded ning kus asuvad temale kuuluva Paekna tee 6 kinnistu piirid.*

Maa- ja Ruumiamet teatas 7. mai 2025 kirjaga nr 6-7/25/7586 Kiili Vallavalitsusele, et soovib Tormi katastriüksuse jagada kaheks maaüksuseks ning jätkata maa riigi omandisse jätmise menetlust ligikaudsete pindaladega 2,78 ha ja 2,05 ha. Kiili Vallavalitsus pidas 13. mai 2025 korraldusega nr 172 võimalikuks moodustada Tormi katastriüksusest uued katastriüksused ning määras nende lähiaadressiks Tormi ja Eestormi ning sihtotstarbeks maatulundusmaa.

Tulenevalt eeltoodust moodustas katastripidaja algsest Tormi katastriüksusest 23. mail 2025 Tormi katastriüksuse 30401:002:0288 pindalaga 2,78 ha ja Eestormi katastriüksuse 30501:001:0936 pindalaga 2,05 ha.

## 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.

Kuna Tormi ja Eestormi katastriüksuste osas puuduvad lahendamata taotlused maa erastamiseks ja tagastamiseks, katastriüksuseid ei ole soovitud saada munitsipaalomandisse ning katastriüksustel puuduvad õiguslikul alusel püstitatud ehitised, mille omanikel oleks õigus maareformi käigus maa omanikuks või kasutajaks saada, ei saa katastriüksuste riigi maareservina riigi omandisse jätmise kellegi õigusi kahjustada.

Eestormi katastriüksusele ulatub õigusliku aluseta püstitatud ehitise osa. Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse (edaspidi AÕSRS) § 14 lõige 1 sätestab, et maakasutusõiguseta või ehitusloata püstitatud ehitis 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 ehitis teisaldada või lammutada. Eestormi katastriüksusele ulatava ehitise omanikule on Kiili Vallavalitsus esitanud nõude sauna ehitustööde seadustamiseks esitada hiljemalt 27. märtsil 2026 ehitusloa taotlus ja ehitusprojekt. Kiili Vallavalitsus juhtis ettekirjutuses tähelepanu, et sauna seadustamiseks tuleb muuta selle asukohta, et see ei paikneks üle kinnistu piiri, või tuleb ehitise omanikul saada kogu ehitise aluse maa omanikuks.

Pärast maareformi läbiviimist tekib Tormi ja Eestormi katastriüksustele omanik, kellel on õigus otsustada maa kasutamise ja käsutamise üle, sh otsustada maa võõrandamine, kasutusse andmine või piiride muutmine teiste kinnisasjadega.

Käesolevas menetluses ei ole teada maa riigi omandisse jätmist takistavaid asjaolusid. Katastriüksuste 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 17<sup>1</sup> on riigi omandisse jäetava maa valitsejaks Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium ja 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 Paekna külas asuvad katastriüksused:
  - 3.1.1. Tormi katastriüksus 30401:002:0288 pindalaga 27 781 m<sup>2</sup> (2,78 ha), sihtotstarbega maatulundusmaa;
  - 3.1.2. Eestormi katastriüksus 30501:001:0936 pindalaga 20 519 m<sup>2</sup> (2,05 ha), sihtotstarbega maatulundusmaa.
- 3.2. Kasutusõiguste ja maade arvestuse bürool korraldada katastriüksuste arvele võtmine riigi kinnisvararegistris ja maa riigi omandisse jätmise teate avaldamine Ametlikes Teadaannetes.
- 3.3. Teha korraldus teatavaks Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumile, Kiili Vallavalitsusele ning Paekna tee 6 kinnisasja 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