



KORRALDUS

27. mai 2026 nr 1-17/26/642

Maa riigi omandisse jätmise (Kuusalu vald, Kadaka ühistu 1, Kadaka ühistu 5, Kadaka ühistu 15, Kadaka ühistu 20)

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. aprillil 2020 Harju maakonnas Kuusalu vallas Vahastu külas asuvast seni reformimata maast kaardimaterjali alusel Kadaka ühistu 1 katastriüksuse 35301:001:1456, Kadaka ühistu 5 katastriüksuse 35301:001:1455, Kadaka ühistu 15 katastriüksuse 35301:001:1458 ja Kadaka ühistu 20 katastriüksuse 35301:001:1457.

Tuginedes MaaRS § 38 lõike 3, mis andis Maa-ametile õiguse välja selgitada riigi omandisse jäetava maa, alustas Maa-amet eelnimetatud katastriüksuste riigi omandisse jätmise menetlust MaaRS § 31 lõike 1 punkti 8 alusel ning teavitas sellest 29. jaanuari 2021 kirjaga nr 6-8/21/1895 Kuusalu Vallavalitsust. Sama kirjaga palus Maa-amet Kuusalu Vallavalitsusel teostada maa riigi omandisse jätmiseks vajalikud toimingud.

Kuusalu Vallavalitsus nõustus 23. aprilli 2026 korraldusega nr 125 Kadaka ühistu 1, Kadaka ühistu 5, Kadaka ühistu 15 ja Kadaka ühistu 20 katastriüksuste riigi omandisse jätmisega ning määras katastriüksuste sihtotstarbeks sihtotstarbeta maa. Sama korraldusega tõendati, et Kuusalu Vallavalitsusel ei ole katastriüksuste aluste maade osas õigusvastaselt võõrandatud maa tagastamise ega erastamise avaldusi.

Kuusalu Vallavalitsus selgitas 24. aprilli 2026 kirjaga nr 8-4/1403 Maa- ja Ruumiametile (alates 1. jaanuarist 2025 korraldati Maa-amet ümber Maa- ja Ruumiametiks), et katastriüksused asuvad endise Sigula-4 aiandusühistu territooriumil ja katastriüksuste osas ei ole lahendamata tagastamise avaldusi, kuid Kuusalu Vallavalitsusel puudub teave, kas katastriüksuste osas on kunagi tähtaegselt esitatud maa ostueesõigusega erastamise avaldusi. Juhul kui need on esitatud, siis praeguseks hetkeks ei ole need enam Kuusalu Vallavalitsuses säilinud. Kuusalu Vallavalitsus teostas 6. aprillil 2026 katastriüksuste paikvaatluse ning tuvastas, et katastriüksustel ei asu MaaRS § 6 lõikes 3 ehitisele sätestatud nõuetele vastavaid ehitisi - Kadaka ühistu 1 katastriüksusel asub lagunenu ja osaliselt kokku varisenud sammaldunud ja pehkinud kuur/aiamaja ja tugevalt deformeerunud

metallist kasvuhoone konstruktsioon ning teistel katastriüksustel ehitised puuduvad. Kirjaga teatati, et Kadaka ühistu 1, Kadaka ühistu 5 ja Kadaka ühistu 15 katastriüksused on hooldamata ning kasutusest välja langenud, Kadaka ühistu 20 katastriüksust on osaliselt korrastanud piirneva kinnisasja omanik.

2. ÕIGUSLIKUD PÕHJENDUSED

Kadaka ühistu 1, Kadaka ühistu 5, Kadaka ühistu 15 ja Kadaka ühistu 20 katastriüksuste puhul on tegemist endise Sigula-4 aiandusühistu territooriumile jäävate maadega, mille osas ei ole Kuusalu Vallavalitsusele teada, kas endise aiandusühistu liikmed on esitanud maade osas tähtaegselt maa ostueesõigusega erastamise avalduse või mitte. Juhul kui need esitati, siis Kuusalu Vallavalitsuses need säilinud ei ole. MaaRS § 22 lõige 1 sätestab, et ostueesõigusega saavad maad erastada isikud, kellele maa on antud põliseks kasutamiseks Eesti NSV taluseaduse alusel või kellel on õigus osta maad ehitise või istanduse omanikuna vastavalt MaaRS-ile. MaaRS § 6 lõige 3 ja 3¹ sätestavad, et ehitis MaaRS-i tähenduses on aluspinnasega kohtkindlalt ühendatud ja inimtegevuse tulemusena ehitatud terviklik asi, samuti lõpetamata ehitis, ning lagunenud ja kasutusest väljalangenud ümbrust või maastikupilti tunduvalt kahjustavaid ehitisi MaaRS-i tähenduses ehitisena ei käsitata. Seega on endise aiandusühistu kruntide maa ostueesõigusega erastamise vältimatuks eelduseks MaaRS-i nõuetele vastava ehitise olemasolu. Kuusalu Vallavalitsus on tuvastanud, et nimetatud katastriüksustel puuduvad MaaRS-is ehitisele sätestatud nõuetele vastavad ehitised ning katastriüksused kasutusel ei ole. Eeltoodust tuleneb, et isegi kui katastriüksuste maade kohta esitati tähtaegselt maa ostueesõigusega erastamise avaldusi, ei ole võimalik neid avaldusi rahuldada ega maad ostueesõigusega erastada. Seega ei saa katastriüksuste riigi omandisse jätmine kellegi õigusi rikkuda.

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. 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 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 Kuusalu vallas Vahastu külas asuvad katastriüksused:

- 3.1.1. Kadaka ühistu 1 katastriüksus 35301:001:1456 pindalaga 1621 m², sihtotstarbega sihtotstarbeta maa;
- 3.1.2. Kadaka ühistu 5 katastriüksus 35301:001:1455 pindalaga 1054 m², sihtotstarbega sihtotstarbeta maa;
- 3.1.3. Kadaka ühistu 15 katastriüksus 35301:001:1458 pindalaga 1047 m², sihtotstarbega sihtotstarbeta maa;
- 3.1.4. Kadaka ühistu 20 katastriüksus 35301:001:1457 pindalaga 1030 m², sihtotstarbega sihtotstarbeta maa.

3.2. Maade võõrandamise ja kasutusse andmise bürool korraldada katastriüksuste arvele võtmine riigi kinnisvararegistris ja maa riigi omandisse jätmise teate avaldamine Ametlikes Teadaannetes.

3.3. Teha korraldus teatavaks Majandus- ja Kommunikatsiooniministariumile ning Kuusalu 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