



Mittetulundusühing Vahtra Aed
Aiandusühistu Nadežda MTÜ

Teie: 06.02.2024

Meie: 13.03.2024 nr 3.1-2/765-1

Vastus pöördumisele

Pöördusite 06.02.2024 kirjaga rahandusministri, siseministri ning regionaalministri poole, milles selgitate, et Jõelähtme vallas asuvad Matstõnu, Vahtra ja Aia kinnisasjad on olnud pikka aega aiandusühistute liikmete isiklikus kasutuses aiamaadena ja isikud on oodanud võimalust, et riik need otsustuskorras isikutele võõrandaks. Selle asemel on Maa-amet aga teinud otsuse lõpetada kinnisasjade kasutamine ja nõudnud 2023. aasta alguses territooriumide vabastamist. Lähtuvalt eeltoodust ja vältimaks tarbetuid vaidlusi olete esitanud mittetulundusühingu Vahtra Aed ja aiandusühistu Nadežda MTÜ ühise pakkumise „*osta riigilt otsustuskorras Matstõnu, Vahtra ja Aia kinnistud üldpinnaga 108 123 m² hinnaga 2,70 eurot ruutmeetri kohta mis teeb kokku 291 932 eurot riigieelarvele.*“

Selgitame, et **Matstõnu katastriüksus** (katastritunnus 24504:004:0169) registreeriti maakatastris 01.03.2002 Jõelähtme Vallavalitsuse 10.12.2001 korralduse nr 750 alusel. Nimetatud korraldusega pidas Jõelähtme Vallavalitsus võimalikuks vaba põllumaa nr 342 ehk Matstõnu maaüksuse erastamist. Harju Maavalitsus teatas 08.10.2012 kirjaga nr 8-3/4365 Maa-ametile, et kuna Jõelähtme Vallavalitsusest saadud informatsiooni põhjal selgus, et Jõelähtme Vallavolikogu ei kinnitanud Matstõnu katastriüksusele erastajat, ei ole katastriüksuse vaba põllumajandusmaana erastamine maareformi seaduse (edaspidi *MaaRS*) §-s 23² sätestatu alusel võimalik. Sama kirjaga teatati, et eeltoodust tulenevalt kuulub katastriüksus MaaRS § 31 lõike 1 punkti 8 alusel riigi omandisse jätmisele. Arvestades eeltoodut, esitas Maa-amet 12.12.2012 Jõelähtme Vallavalitsusele taotluse nr 6.3-5/265 Matstõnu katastriüksuse MaaRS § 31 lõike 1 punkti 8 alusel riigi maareservina riigi omandisse jätmiseks. Jõelähtme Vallavalitsus nõustus 20.12.2012 korraldusega nr 718 (edaspidi *korraldus nr 718*) katastriüksuse riigi omandisse jätmisega ja tõendas, et katastriüksuse osas puuduvad teiste isikute taotlused maa munitsipaliseerimiseks ning puuduvad ka kehtivad avaldused maa tagastamiseks ja ostueesõigusega erastamiseks. Kuna katastriüksuse kohta teiste isikute taotlused puudusid, oli Matstõnu katastriüksuse osas maareformi läbiviimise ainsaks võimaluseks riigi omandisse jätmine. Tulenevalt eeltoodust otsustati Maa-ameti peadirektori 18.01.2013 käskkirjaga nr 31 Matstõnu katastriüksus MaaRS § 31 lõike 1 punkti 8 alusel riigi maareservina riigi omandisse jätta. Seejärel sai Matstõnu katastriüksusest riigivara, mille valitsejaks on käesoleval ajal Regionaal- ja Põllumajandusministeerium ja volitatud asutuseks Maa-amet.

Kuna Maa-amet ei ole andnud luba Matstõnu kinnisasjale kasvuhoonete, kuuride ja muude hoonete rajamiseks ega kinnisasja kasutamiseks peenramaana, siis paigaldas Maa-ameti esindaja 05.04.2023 Matstõnu kinnisasjale sildid nõudega lõpetada kinnisasja kasutamine

tähtajaks 15.05.2023. Lisaks märkis Maa-amet, et juhul, kui pärast 30.09.2023 paiknevad Matstõnu kinnisasjal jäätmed, on Maa-amet sunnitud pöörduma Keskkonnaameti poole jäätmete ebaseadusliku ladestamisega seotud menetluse algatamiseks. Maa-amet selgitas, et kuna Matstõnu kinnisasja pindala on 4,48 ha ja kinnisasi on väga killustunud maakasutusega, selle ala rendile andmise ja hilisemad lepingu haldamise kulud ei ole proportsioonis rendile andmisest saadava tuluga, mistõttu ei kaalu Maa-amet Matstõnu kinnisasja rendile andmist.

Matstõnu kinnisasja enampakkumisel eraomandisse võõrandamist on võimalik kaaluda alles pärast seda, kui on lahendatud Rail Balticu projektiga seotud maaküsimused. Maa-amet selgitas veel kord, et praegusel viisil Matstõnu kinnisasja kasutamine on omavoliline ning riigil maaomanikuna on õigus nõuda kinnisasja ebaseaduslikust valdusest väljaandmist igatühtlalt, kes valdab riigile kuuluvat kinnisasja õigusliku aluseta. Maa-amet pikendas 14.04.2023 kirjaga nr 7-1/23/4735-4 Matstõnu kinnisasja valduse vabastamise tähtaega kuni 30.09.2023. Samas rõhutati, et lisanduva aja jooksul on lubatud üksnes kinnisasjalt ehitiste ja jäätmete likvideerimine, mitte kinnisasja kasutamine põllumajanduslikul eesmärgil, samuti korraldi nõuet lõpetada Matstõnu kinnisasja kasutamine ja likvideerida kinnisasjalt kõik AÜ-le Nadežda liikmetele kuuluvad ehitised, materjalid ja jäätmed ning vabastada valdus hiljemalt 30.09.2023.

Vahtra (katastritunnus 24501:001:1737) ja **Aia** (katastritunnus 24501:001:1756) **katastriüksused** on Maa-ameti peadirektori 17.03.2022 korraldusega nr 1-17/22/602 jäetud riigi maareservina riigi omandisse. Maa riigi omandisse jätmiseks koostati Kuresilma tee 51, Maardu raudteejaam 1, Ollametsa, Vahtra, Aia katastriüksuste maa riigi omandisse jätmise toimik. Vastavalt Vabariigi Valitsuse 03.09.1996 määrusega nr 226 kinnitatud "Maa riigi omandisse jätmise korrale" teavitas Maa-amet 08.06.2020 kirjaga nr 6-7/20/8434 vallavalitsust ka nimetatud katastriüksuste riigi omandisse jätmise menetlusest ning palus esitada vajalikud andmed ja dokumendid. Jõelähtme Vallavalitsus on 03.09.2020 korralduses nr 698 nõustunud ka Vahtra ja Aia katastriüksuste riigi omandisse jätmisega riigi maareservina ning kinnitanud, et katastriüksuste kohta puuduvad mh taotlused maa tagastamiseks ja ostueesõigusega erastamiseks, maaüksustel puuduvad MaaRS § 6 lõike 3 kohased ehitised ja seal ei ole pooleliolevaid detailplaneeringuid. Vallavalitsus teatas 03.09.2020 kirjaga nr 5-2/2010-1, et Vahtra ja Aia katastriüksustel paiknevad ehitised on rajatud õigusliku aluseta ning nende arv, ehituslik seisukord, omanikud, kasutajad ega valdajad ei ole vallavalitsusele teada. Vahtra ja Aia kinnisasjad on riigivara, mille valitseja on Regionaal- ja Põllumajandusministeerium ja volitatud asutus Maa-amet. Kuna Maa-amet pole andnud luba kinnisasjade kasutamiseks, siis on Maa-amet koos Jõelähtme Vallavalitsusega teinud alates 2023. aasta märtsist teavitustööd, et katastriüksuste kasutamine tuleb lõpetada hiljemalt 03.09.2023.

Maa-amet, Jõelähtme Vallavalitsus, Keskkonnaministeerium ja Keskkonnaamet on ühiselt leidnud, et Vahtra ja Aia kinnistute kasutamine tuleb lõpetada, kuna sealne maapind on reostunud ning köögiviljade kasvatamine ja seal elamine on inimeste tervisele ohtlik. Kirjas soovitati ümberasumist nimetatud kinnisasjade vahetus läheduses asuvale aiandusühistule "Kasekene" kuuluvale kinnisasjale (katastritunnus 24504:004:1068), kuid täpsemad tingimused selleks tuleb ühistuga kokku leppida. Asjaõigusseaduse kohaselt on valdus kaitstud omavoli vastu. Valduse rikkumise korral on seaduslikul valdajal, ehk antud juhul Maa-ametil, õigus nõuda rikkumise kõrvaldamist ja edasise rikkumise ärahoidmist. Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse (edaspidi AÕSRS) § 14 lõike 1 kohaselt on maakasutusõigusega või ehitusloata püstitatud ehitis või selle osa, mis on maaga püsivas ühenduses, maatüki oluline osa. AÕSRS § 14 lõike 2 teisest lausest tuleneb, et kui maatükile on ehitatud maaomaniku nõusolekuta, on omanikul õigus nõuda materjali eemaldamist ehitaja kulul. Juhul, kui 03.09.2023 paikneb Vahtra ja Aia kinnisasjadel endiselt jäätmeid, on Maa-amet sunnitud pöörduma Keskkonnaameti poole jäätmete ebaseadusliku ladestamisega seotud menetluse algatamiseks. Maa-amet palus oma kirjas likvideerida Vahtra ja Aia kinnisasjadelt kõik

MTÜ-le Vahtra Aed kuuluv ning vabastada valdus hiljemalt 03.09.2023, märkides, et pärast tähtaja möödumist alustatakse riigihanke menetlust kinnisajal olevate ehitiste lammutamiseks ja kogu ala heakorrastamiseks. Selgitati ka riigivara eraomandisse võõrandamise põhimõtteid ja asuti seisukohale, et kuna Vahtra ja Aia maaüksused asuvad Maardu aluskorra ehituskivi maardla alal, siis eelnimetatud kinnisasju eraomandisse ei võõrandata. Maa-ameti 19.09.2023 kirjaga nr 7-1/23/9932-5 pikendati valduse vabastamise tähtaega kuni 31.12.2023.

Jõelähtme valla kehtiv ega uus koostatav üldplaneering ei näe ette Jõelähtme vallas olemasolevate aiandusmaadena kasutatavate alade laiendamist või uute tekkimist kõnealuses piirkonnas. Arvesse võttes eeltoodut, ei nõustunud Maa-amet nimetatud kirjas Vahtra ja Aia kinnisasjade otsustuskorras kasutamiseks andmisega aiapidamise eesmärgil ning teatas, et jätkab valduse vabastamisega nimetatud kinnisasjadel.

Kokkuvõtlikult, Matstõnu, Vahtra ja Aia kinnisasjad on riigivara, mille valitseja on Regionaal- ja Põllumajandusministeerium ja volitatud asutus Maa-amet. Kinnisasjadel asuvad erinevad ehitised, esemed, materjalid ja jäätmed. Maa-amet ei ole andnud luba kinnisasjade kasutamiseks, seega toimub riigile kuuluvate kinnisasjade kasutamine ilma õigusliku aluseta.

Riigivara eraomandisse võõrandamine on võimalik üksnes juhul, kui see ei ole riigile vajalik. Riigivaraseaduse (edaspidi RVS) § 8 lõike 1 kohaselt on riigivara valitseja kohustatud riigivara valitsema eesmärgipäraselt, otstarbekalt, säästlikult ja heaperemehelikult ning RVS § 10 lõike 7 kohaselt on riigivara valitseja kohustatud korraldama talle mittevajaliku riigivara võõrandamise, kui vara ei ole vajalik riigile või muul avalikul eesmärgil. Riigi maareservi haldamisel lähtutakse Vabariigi Valitsuse 26.01.2017 kabinetinõupidamisel heaks kiidetud riigimaa reservina säilitamise ja tsiviilkäibesse suunamise põhimõtetest, millega on võimalik tutvuda Maa-ameti kodulehel aadressil <https://maaamet.ee/uudised/riigimaa-reservina-sailitamise-pohimotted>. Selle järgi säilitatakse maareservina muuhulgas maavarade kaevandamiseks perspektiivselt vajalik maa (keskkonnaregistris arvel oleva tarbevaru või reservvaru peal paiknev maa) ja maardlate lähiümbruses asuv põllumajandus- ja metsamaa.

Kuna Vahtra ja Aia maaüksused asuvad Maardu aluskorra ehituskivi maardla alal, siis eelnimetatud kinnisasju eraomandisse ei võõrandata. Lisaks on Vahtra ja Aia kinnisasjadel maapind reostunud ning kõõgiviljade kasvatamine ja seal elamine võib kujutada ohtu inimeste tervisele.

Matstõnu kinnisasi asub riigihalduse ministri 13.02.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/41 kehtestatud „Harju maakonnaplaneering Rail Baltic raudtee trassi koridori asukoha määramine“ kohaselt Rail Baltic raudtee trassi läheduses. Avalikust huvist lähtuvalt säilitatakse kavandatava riikliku strateegilise objekti läheduses paiknevad riigimaad reservis, kuna need võivad osutuda riigile vajalikuks nimetatud projekti raames maaküsimuste lahendamisel. Seetõttu saab riik Matstõnu kinnisasja enampakkumisel eraomandisse võõrandamist kaaluda alles pärast seda, kui on lahendatud Rail Balticu projektiga seotud maaküsimused. Juhul, kui Matstõnu kinnisasi ei osutu siiski vajalikuks Rail Balticu projekti realiseerimiseks ning kui ei ilmne muud vajadust hoida antud kinnisasja riigi omandis, siis on võimalik kaaluda Matstõnu kinnisasja võõrandamist.

Riigile kuuluva kinnisasja müük toimub sellisel juhul RVS alusel avaliku enampakkumise teel. Enampakkumine toimub elektrooniliselt riigimaa oksjonikeskkonnas (<https://riigimaaoksjon.ee>). Otsustuskorras (konkreetselt isikule ilma avatud pakkumiseta) või valikpakkumisel võib riigi kinnisvara võõrandada vaid juhul, kui selleks on olemas otseselt seadusest tulenevad alused.

Lisaks märgime, et oleme konsulteerinud Rahandusministeeriumiga. Rahandusministeerium toetab eeltoodud seisukohti, et riigile kuuluva kinnisvara võõrandamisel saab lähtuda vaid riigivaraseaduses kehtestatud alustest ja menetlusliikidest.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Madis Kallas
Regionaalminister

Teadmiseks: Rahandusministeerium, Siseministeerium, Jõelähtme Vallavalitsus, Maa-amet

Vello Kima
626 2941 Vello.Kima@agri.ee
Sven Haljas
5697 0784 Sven.Haljas@maaamet.ee