



## KÄSKKIRI

25.10.2021 nr 217

### **Riigi kinnisasja piiride muutmine (Musta jaam)**

#### **I Asjaolud ja menetluse käik**

Enefit Kaevandused AS (alates 01.01.2021 Enefit Power AS, äriregistri kood 10579981, edaspidi Enefit Power AS) esitas 03.09.2020 kirjaga nr EP-KES-1.01/507 Majandus- ja Kommunikatsiooniministariumile (edaspidi: MKM) ettepaneku Ida-Viru maakonnas Narva-Jõesuu linnas Auvere külas asuva Musta jaama kinnisasja (kinnistusraamatu registriosa nr 1270608, katastritunnus 85101:012:0250, pindala 31,3 ha, sihtotstarbega transpordimaa, riigi kinnisvararegistri nr KV3137, edaspidi Musta jaama kinnisasi), mis on koormatud hoonestusõigusega (kinnistusraamatu registriosa nr 3618508) Enefit Power AS kasuks, piiride muutmiseks vastavalt Narva-Jõesuu Linnavolikogu 28.08.2019 otsusega nr 105 kehtestatud detailplaneeringule „Kehtivat üldplaneeringut muutva Auvere külas asuva Õlithase maa-ala detailplaneeringu kehtestamine“ (edaspidi: detailplaneering). Detailplaneeringu eesmärk on muuta planeeritava ala krundijaotust, määrata kruntidele ehitusõigus ja maakasutuse sihtotstarbed ning piiritleda hoonestusalad.

Detailplaneering näeb ette Musta jaama kinnisasja ning Enefit Power AS-ile kuuluvate Põhjaterritooriumi (kinnistusraamatu registriosa nr 921408, katastritunnus 85101:012:0160, pindala 41,12 ha, sihtotstarve tootmismaa) ning Keskterritooriumi (kinnistusraamatu registriosa nr 921608, katastriüksus 85101:001:0640, pindala 179,45 ha, sihtotstarve tootmismaa) kinnisasjade moodustamise uutes piirides otstarbeka maakasutuse eesmärgil.

Enefit Power AS taotles oma 03.09.2020 kirjaga MKM ja Enefit Power AS kokkuleppe alusel maakorralduse läbiviimist viidatud kinnisasjade, muu hulgas Musta jaama kinnisasja osas vastavalt maakorraldusseaduse (MaaKS) § 10 lõikele 1 ja 12 lõikele 1 ehk lihtsa maakorraldustoimingu – kinnisasja piiride muutmise läbiviimist, viimaks piirid vastavusse detailplaneeringuga. MaaKS § 7 lõike 1 kohaselt on maakorralduse osaline kinnisasja omanik, kelle õigusi maakorraldus puudutab ning sama paragrahvi lõike 3 kohaselt esindab riiki kui kinnisasja omanikku maakorralduses osalisena riigivara valitseja.

Riigi omandis oleva Musta jaama kinnisasi, mille osas Enefit Power AS taotleb maakorralduse läbiviimist, on jäetud 16.03.1999 riigi omandisse kaardi ja kinnistusraamatu järgi on selle pindala 313 000 m<sup>2</sup>. Musta jaama kinnisasja valitseja on MKM.

Enefit Power AS korraldas kooskõlastatult MKMiga detailplaneeringule vastava maakorralduskava alusel riigile kuuluva Musta jaama kinnisasja ning piirnevate, Enefit Power

ASile kuuluvate Põhjaterriitoriumi ning Keskterriitoriumi kinnisasjade uutes piirides mõõdistamise, MKM on piiriprotokollid allkirjastanud 01.02.2021 ja piiriprotokollid lisa 1 allkirjastanud 29.03.2021.

Mõõdistamise ja katastriüksuste uutes piirides moodustamise tulemusena väheneb Musta jaama kinnisasja pindala äralõigete tõttu Põhjaterriitoriumi kinnisasja kasuks 285 m<sup>2</sup> ja Keskterriitoriumi kinnisasja kasuks 5350 m<sup>2</sup>, kokku 5635 m<sup>2</sup>. Musta jaama kinnisasja pindalaks jääb 307 700 m<sup>2</sup>. Äralõigete plaan on lisatud käskkirjale.

Narva-Jõesuu Linnavalitsus on oma 24.11.2020 korraldusega nr 496 „Moodustatavatele katastriüksustele koha-aadresside ja sihtotstarvete määramine“ ja 20.04.2021 korraldusega nr 177 „Narva-Jõesuu Linnavalitsuse 24. novembri 2020 korralduse nr 496 „Moodustatavatele katastriüksustele koha-aadresside ja sihtotstarvete määramine“ muutmine“ määranud moodustatavatele katastriüksustele koha-aadressid ja sihtotstarbed.

Maa-amet on esitanud 05.05.2021 teatise maakatastri menetluse 21022005574 kohta, millega senised katastriüksused (Musta jaam katastritunnusega 85101:012:0250, Põhjaterriitoriumi katastritunnusega 85101:012:0160 ja Keskterriitoriumi katastritunnusega 85401:001:0640) lõpetatakse ja avatakse uued katastriüksused järgmiselt:

- Musta jaam, katastritunnusega 51401:001:1295, pindala 30,77 ha, sihtotstarve transpordimaa;
- Põhjaterriitoriumi, katastritunnusega 51401:001:1294, pindala 138,24 ha, sihtotstarvetega tootmismaa 90% ja transpordimaa 10%;
- Keskterriitoriumi, katastritunnusega 51401:001:1297, pindala 236,71 ha, sihtotstarvetega tootmismaa 95% ja transpordimaa 5%.

MaaKS § 12 lõike 3 kohaselt on osalisel, kelle kinnisasja väärtus vahetamise või piiri muutmise tulemusena väheneb, väärtuse vähenemise ulatuses õigus nõuda hüvitist osaliselt, kelle kinnisasja väärtus suureneb. Hüvitis makstakse rahas, kui pooled ei lepi kokku teisiti. MaaKS § 12 lõike 4 kohaselt, kui kinnisasjade osade vahetamine või kinnisasja piiri muutmine toimub riigile kuuluva kinnisasjaga ja ilmneb vajadus viia läbi hindamine, kohaldatakse MaaKS § 23 lõikes 1 sätestatut.

Kuna maakorralduse käigus väheneb äralõigete tõttu riigi omandis oleva Musta jaama kinnisasja pindala 5635 m<sup>2</sup>, tellis MKM 03.02.2021 Maa-ametilt riigivaraseaduse (edaspidi: RVS) § 46 lõike 2 punkti 1, Vabariigi Valitsuse 14.07.2016 määruse nr 79 „Kinnisasja kasutustasu ja hariliku väärtuse hindamise kord, nõuded hindamisaruannetele ja nende tellimisele“ ja MaaKS § 23 lõike 1 alusel hindamisaruande kahele Musta jaamast eraldatavale osale hariliku väärtuse leidmiseks.

Maa-amet saatis 26.02.2021 kirjaga nr 10-1/21/2361-2 hindamisaruande, mille kohaselt on piirimuudatusega Enefit Power AS kasuks korraldatavate kinnisasjade osade harilik väärtus (kohalik keskmine müügihind) 0,46 eurot/m<sup>2</sup>. Seega tuleb Enefit Power ASil tasuda riigile hüvitist summas 2592 eurot (5635 m<sup>2</sup> x 0,46 eurot).

Riigi kinnistu Musta jaam (registriosa nr 1270608) I jaos kanne nr 2 „Reaalkoormatis, mis on kantud registriosa nr 3618508 3. jakku“ jääb muutmata, kuna reaalkoormatise summa tulenevalt kinnistu uuest pindalast ja hoonestusõiguse lepingust (transpordimaal on hoonestusõiguse aastatasu suurus 4% maa maksustamishinnast) väheneb 0,68 eurot ja hoonestaja ei taotle hoonestusõiguse tasu vähendamist. Hoonestusõiguse aastatasu on 39,98 eurot.

## II Otsus

RVS § 4 lõike 1, MaaKS § 7 lõike 3 ja § 12 lõike 1 ja 3 alusel ning arvestades Narva-Jõesuu Linnavalitsuse 24.11.2020 korraldust nr 496 „Moodustatavatele katastriüksustele koha-aadresside ja sihtotstarvete määramine“ ja 20.04.2021 korraldust nr 177 „Narva-Jõesuu Linnavalitsuse 24. novembri 2020 korralduse nr 496 „Moodustatavatele katastriüksustele koha-aadresside ja sihtotstarvete määramine“ ja Maa-ameti 05.05.2021 maakatastri menetluse nr 21022005574 teatist:

2.1 nõustuda Eesti Vabariigi omandis oleva Ida-Viru maakonnas Narva-Jõesuu linnas Auvere külas asuva Musta jaama kinnisasja (registriosa nr 1270608, katastritunnus 85101:012:0250, pindala 31,3 ha, sihtotstarbega transpordimaa, riigi kinnisvararegistri nr KV3137) ning Enefit Power AS omandis olevate Põhjaterritooriumi (registriosa nr 921408, katastritunnus 85101:012:0160, pindala 41,12 ha, sihtotstarve tootmismaa) ning Keskterritooriumi (registriosa nr 921608, katastriüksus 85101:001:0640, pindala 179,45 ha, sihtotstarve tootmismaa) kinnisasjade piiride muutmisega lihtsa maakorraldustoimingu kaudu;

2.2 nõustuda kinnistusraamatu registriosast nr 1270608 Musta jaam, katastriüksuse 85101:012:0250, pindala 31,3 ha, sihtotstarbega transpordimaa kustutamiseiga;

2.3 sisse kanda kinnistusraamatu registriosasse nr 1270608 Musta jaam katastriüksus katastritunnusega 51401:001:1295, pindala 30,77 ha, sihtotstarve transpordimaa 100%;

2.4 Enefit Power tasub ASi kinnisasja piiride muutmisel riigile hüvitise 2592 eurot, millele ei lisandu käibemaksu:

makse saaja: Rahandusministeerium

Pangakontod:

SEB Pank EE891010220034796011 (SWIFT: EEUHEE2X)

Swedbank EE932200221023778606 (SWIFT: HABAE2X)

Viitenumber 2800045496

2.5 kinnisasja piiride muutmisega kaasnevad kulud kannab Enefit Power AS;

2.6 jätta Musta jaama kinnisasja koormava hoonestusõiguse aastatasu ja reaalkoormatise suurus muutmata.

Käskkirja on võimalik vaidlustada halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul käskkirja teatavaks tegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Taavi Aas

Majandus- ja taristuminister