



MAA- JA RUUMIAMET

ASUTUSESISESEKS KASUTAMISEKS

Märge tehtud: [Juurdepääsupiirangu algusaeg]

Juurdepääsupiirang kehtib kuni:

[Juurdepääsupiirangu lõpp]

Alus: AvTS § 35 lg 1 p 12

Teabevaldaja: Maa- ja Ruumiamet

KORRALDUS

[Registreerimise kuupäev] nr

[Registreerimisnumber]

**1. Maa- ja Ruumiameti peadirektori
korralduse eelnõu**

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

Riigihalduse ministri 14.02.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/43 kehtestati Rapla maakonnaplaneering „Rail Baltic raudtee trassi koridori asukoha määramine“. Raudteetaristu ja teenindusrajatiste asukoht ja raudtee maavajadus on täpsustatud raudtee põhiprojektiga. Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium (edaspidi MKM), Keskkonnaministeerium ja Maa-amet sõlmisid 06.09.2016 koostöökokkuleppe nr 24.5-6/16-025, mille kohaselt viib Rail Balticu projektis maade omandamise menetlusi läbi Maa-amet. Raudteetaristu arendamist koordineerib alates 01.07.2023 Vabariigi Valitsuse seaduse (edaspidi VVS) § 61 lõike 1 alusel MKM-i asemel Kliimaministeerium (edaspidi KLIM). VVS § 105¹⁹ lõigete 3 ja 5 alusel loeti MKM-i ja Keskkonnaministeeriumi asemel koostöökokkuleppe osapoolteks KLIM ning Regionaal- ja Põllumajandusministeerium (edaspidi ReM). Kliiminister andis Maa-ameti peadirektorile 25.09.2023 notariaalse volituse esindada riiki KLIM-i valitsemisele kuuluvate kinnistutega maakorraldustoimingute läbiviimisel. VVS § 105²⁰ kohaselt on alates 01.01.2025 Maa-amet korraldatud ümber Maa- ja Ruumiametiks ning on ReM-i asemel MKM-i valitsemisalas.

Rapla maakonnas Kehtna vallas Ahekõnnu külas paikneva Kuninga kinnistu registriosa nr 2404637 koosseisu kuuluv Kuninga katastriüksus katastritunnusega 29301:001:0403 (edaspidi Kuninga kinnisasi) jääb Rail Baltic raudtee põhiprojekti kohaselt osaliselt, ca 0,11 ha ulatuses raudtee juurdepääsutee maaeralduse alale. Kinnisasja omanikuna on kinnistusraamatusse 28.07.2004 sisse kantud Vello Kaljuste (isikukood 34602086033).

Kinnistusraamatu registriosa nr 2404637 IV jakku on sisse kantud järgmised hüpoteegid:

- 1) 28.07.2004 kandena nr 1 sisse kantud hüpoteek summas 200 000 EEK (ca 12 782 EUR) Eesti Vabariigi kasuks, millest tulenevalt on kinnisasja III jakku kandena nr 3 12.05.2023 tehtud märkus maareformi seaduse alusel hüpoteegiga koormatud kinnisasja võõrandamisel väljaostuvõla sissenõutavaks muutumise kohta;
- 2) 26.04.2005 kandena nr 2 sisse kantud ühishüpoteek summas 910 000 EEK (ca 58 160 EUR) AS SEB Pank (registrikood 10004252, kehtetu nimi AS SEB Eesti Ühispank) kasuks. Kaaskoormatud kinnistu registriosa nr 23350.

Maa-amet teavitas 26.04.2024 kirjaga nr 7-21/24/5763 kinnisasja omanikku kinnisasja avalikes

huvides omandamise menetlusest ning esitas 21.11.2024 kirjaga nr 7-21/24/5763-4 pakkumuse Kuninga kinnisasja osa omandamiseks rahas makstava tasu eest. Lähtudes läbirääkimiste käigus Kuninga kinnisasja omaniku avaldatud soovist tegi Maa-amet 21.11.2024 kirjaga nr 7-21/24/5763-4 kinnisasja omanikule ka alternatiivse ettepaneku viia maakorraldusseaduse alusel läbi Kuninga kinnisasja ja sellega piirnevate riigile kuuluvate Rapla-Pärnu raudtee 527 ja Kärü metskond 28 kinnisasjade vahel piiride muutmine ja osade vahetamine. Maa-ameti kinnisvara hindamise osakonna 15.10.2024 koostatud hindamisaruande kohaselt on Kuninga kinnisasjast avalikes huvides vajaliku Rapla-Pärnu raudtee 527 kinnisasja koosseisu eraldatava ca 0,11 ha suuruse osa harilik väärtus 758 eurot ja Kärü metskond 28 kinnisasjast Kuninga kinnisasja koosseisu eraldatava ca 0,15 ha suuruse osa harilik väärtus 731 eurot. Pakkumuse kohaselt hüvitab riik Kuninga kinnisasja omanikule väärtuste vahe 27 eurot. Kuninga kinnisasja omanik nõustus maakorralduse läbiviimisega 26.11.2024 ja allkirjastas maakorralduskava 09.12.2024.

Rapla-Pärnu raudtee 527 kinnisasi (registriosa nr 18614550, katastritunnus 29301:001:0402, pindala 10 546 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%) on riigivara, mille valitseja on KLIM (riigi kinnisvararegistri objekti kood KV88165).

Kärü metskond 28 kinnisasi (registriosa nr 7340350, katastritunnus 29301:001:0404, pindala 1 670 366 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%) on riigivara, mille valitseja on KLIM ja volitatud asutus Riigimetsa Majandamise Keskus (riigi kinnisvararegistri objekti kood KV9579). Riigimetsa Majandamise Keskus andis 11.11.2024 digitaalselt allkirjastatud kirjaliku nõusoleku Kärü metskond 28 kinnisasja ja Kuninga kinnisasja piiride muutmiseks ja allkirjastas maakorralduskava 09.12.2024.

Maa-ameti riigimaa haldamise osakonna nõute büroo andis 11.12.2024 kirjaga nr 7-1/24/14828-2 nõusoleku katastriüksuste piiride muutmiseks ja kinnisasjade osade vahetamiseks selliselt, et kinnistu registriosa numbriga 2404637 (Kuninga) jääb koormatuks hüpoteegiga Eesti Vabariigi kasuks ning samuti jääb kehtima märkus kinnisasja võõrandamisel väljaostuvõla sissenõutavuse kohta. Eesti Vabariigi kasuks seatud hüpoteeki ja märkust kinnisasja võõrandamisel väljaostuvõla sissenõutavuse kohta ei kanta üle Kärü metskond 28 kinnistule registriosa numbriga 7340350 ega Rapla-Pärnu raudtee 527 kinnistule registriosa numbriga 18614550.

AS SEB Pank andis 09.01.2025 digitaalselt allkirjastatud kirjaliku nõusoleku piiride muutmiseks ja kinnisasjade osade vahetamiseks vastavalt maakorralduskavale selliselt, et kinnistu registriosa nr 2404637 (Kuninga) IV jakku kandena nr 2 sisse kantud hüpoteek jääb koormama nimetatud kinnistut.

Maa-amet korraldas kooskõlastatud maakorralduskava alusel kinnisasjade uutes piirides katastrimõõdistamise. Katastripidajalt saadud andmete kohaselt moodustuvad maakorralduse läbiviimise tulemusena järgmised katastriüksused:

- 1) registriosa nr 2404637 koosseisu Kuninga (katastritunnus 29301:001:0905, pindala 235 677 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%);
- 2) registriosa nr 7340350 koosseisu Kärü metskond 28 (katastritunnus 29301:001:0907, pindala 1 668 762 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%);
- 3) registriosa nr 18614550 koosseisu Rapla-Pärnu raudtee 527 (katastritunnus 29301:001:0906, pindala 11 725 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%).

Mõõdistamisel täpsustus kinnisasjade vahetatavate osade pindala, millest tulenevalt korrigeeritakse vastavate vahetatavate osade väärtust. Kuninga kinnisasja koosseisust riigile omandatava osa täpsustunud pindala on 0,12 ha ja selle korrigeeritud väärtus on Maa- ja Ruumiameti kinnisvara hindamise ja analüüsi osakonna 18.03.2025 koostatud hindamisaruande lisa kohaselt 827 eurot. Kärü metskond 28 kinnisasja koosseisust Kuninga kinnisasja koosseisu liidetava osa täpsustunud pindala on 0,16 ha ja selle korrigeeritud väärtus on Maa- ja Ruumiameti

kinnisvara hindamise ja analüüsi osakonna 18.03.2025 koostatud hindamisaruande lisa kohaselt 780 eurot. Kinnisasjade vahetatavate osade täpsustunud väärtuste vahe 47 eurot tuleb riigi poolt hüvitada Kuninga kinnisasja omanikule.

2. ÕIGUSLIKUD PÕHJENDUSED

Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (edaspidi KAHOS) § 4 lõike 1 punkti 7 alusel on kinnisasja lubatud omandada avaliku raudtee taristu ja teenindusrajatise ehitamiseks ning KAHOS § 6 lõike 3 kohaselt võib menetluse läbiviija riigi huvi korral olla Maa- ja Ruumiamet.

KAHOS § 22 lõike 1 punkti 4 kohaselt on menetluse läbiviijal õigus pakkuda omandamise eesmärgist ja olukorrast tulenevalt maakorralduse läbiviimist, mis viiakse läbi maakorraldusseaduses (edaspidi MaaKS) sätestatud korras. Maakorralduse osalisele ei maksta KAHOS § 25 lõike 2 kohaselt nimetatud seaduses sätestatud täiendavaid hüvitisi.

MaaKS § 29¹ kohaselt on riigi maakorraldus riigi huvi korral MaaKS alusel läbi viidav maakorraldustoiming ning § 29² lõike 1 kohaselt viib riigi maakorraldust läbi Maa- ja Ruumiamet või tema volitatud isik.

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 või volitatud asutus.

MaaKS § 12 lõike 1 kohaselt on kinnisasjade osade vahetamine ja kinnisasja piiri muutmine lihtne maakorraldustoiming, mis viiakse läbi kinnisasjade omanike kokkuleppel kinnisasja või selle osa koondamiseks ja osade vahetamiseks ning piiri korrastamiseks ja planeeringu- või maakorraldusnõuetega vastavusse viimiseks. Seejuures on MaaKS § 12 lõike 3 alusel osalisel, kelle kinnisasja väärtus vahetamise või piiri muutmise tulemusena väheneb, väärtuse vähenemise ulatuses õigus nõuda hüvitist osaliselt, kelle kinnisasja väärtus suureneb.

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 sätestatud.

Tulenevalt maakatastriseaduse (MaaKatS) § 4 lõikest 4¹, kui katastriandmeid ei vahetata elektroonilise ristkasutuse teel, esitab katastripidaja Tartu Maakohtu kinnistusosakonnale kinnistamisavalduse maakorraldustoimingu alusel kande tegemiseks.

3. OTSUS

Tulenevalt eeltoodust ja lähtudes KAHOS § 4 lõike 1 punktist 7, § 6 lõikest 3, § 22 lõike 1 punktist 4, § 25 lõikest 2 ja § 27 lõikest 2, MaaKS § 7 lõigetest 1 ja 3, §-st 12, §-st 29¹, §-st 29², kliimaministri 25.09.2023 Maa-ameti peadirektorile antud notariaalsest volitusest ning Kehtna Vallavalitsuse 10.12.2024 korraldusest nr 317 „Katastriüksuste jagamine ja katastriüksuste piiride muutmine“:

3.1. Riigi maakorralduse käigus läbi viidud kinnisasjade osade vahetamise ja piiride muutmise tulemusel teha maakatastris ja kinnistusraamatus järgmised muudatused:

3.1.1. Vello Kaljuste (isikukood 34602086033) omandis oleva kinnistu registriosast nr 2404637 kustutada Rapla maakonnas Kehtna vallas Ahekõnnu külas paiknev Kuninga katastriüksus katastritunnusega 29301:001:0403, pindalaga 235 244 m², sihtotstarbega maatulundusmaa 100% ning sisse kanda Rapla maakonnas Kehtna vallas Ahekõnnu külas paiknev Kuninga katastriüksus katastritunnusega

- 29301:001:0905, pindalaga 235 677 m², sihtotstarbega maatulundusmaa 100%;
- 3.1.2. Eesti Vabariigi omandis, Kliimaministeeriumi valitsemisel (riigi kinnisvararegistri objekti kood KV9579) ja Riigimetsa Majandamise Keskuse volitatud valitsemisel oleva kinnistu registriosast nr 7340350 kustutada Rapla maakonnas Kehtna vallas Ahekõnnu külas paiknev Kärü metskond 28 katastriüksus katastritunnusega 29301:001:0404, pindalaga 1 670 366 m², sihtotstarbega maatulundusmaa 100% ning sisse kanda Rapla maakonnas Kehtna vallas Ahekõnnu külas paiknev Kärü metskond 28 katastriüksus katastritunnusega 29301:001:0907, pindalaga 1 668 762 m², sihtotstarbega maatulundusmaa 100%;
- 3.1.3. Eesti Vabariigi omandis, Kliimaministeeriumi valitsemisel (riigi kinnisvararegistri objekti kood KV88165) oleva kinnistu registriosast nr 18614550 kustutada Rapla maakonnas Kehtna vallas Ahekõnnu külas paiknev Rapla-Pärnu raudtee 527 katastriüksus katastritunnusega 29301:001:0402, pindalaga 10 546 m², sihtotstarbega maatulundusmaa 100% ning sisse kanda Rapla maakonnas Kehtna vallas Ahekõnnu külas paiknev Rapla-Pärnu raudtee 527 katastriüksus katastritunnusega 29301:001:0906, pindalaga 11 725 m², sihtotstarbega maatulundusmaa 100%.
- 3.2. Vello Kaljuste omandis olevast kinnistu registriosast nr 2404637 vahetatava 0,12 ha suuruse osa harilik väärtus on 827 eurot ning riigimaast vahetatava 0,16 ha suuruse osa harilik väärtus on 780 eurot.
- 3.3. Vahetatavate kinnisasjade osade väärtuste vahe 47 eurot tuleb riigil hüvitada Kuninga kinnisasja omanikule 14 päeva jooksul käesoleva otsuse teatavaks tegemisest.
- 3.4. Katastritoimingute osakonnal esitada koos kinnistamisavaldusega taotlus Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriosa nr 2404637 kolmandasse jakku kandena nr 4 Eesti Vabariigi kasuks kantud omandamise eelmärke kustutamiseks.

4. VAIDLUSTAMISVIIDE

Korraldust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul haldusakti teatavaks tegemisest, esitades kaebuse Tallinna Halduskohtusse halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras või vaide Maa- ja Ruumiametile haldusmenetluse seaduses sätestatud korras.

(allkirjastatud digitaalselt)

Kati Tamtik

peadirektor

Lisad : 1. Maakorralduskava
 2. Maakorralduskava skeem (suurendatud)

Saata: Maa- ja Ruumiameti maade omandamise ja maakorralduse osakond, Vello Kaljuste, Kliimaministeerium