



MAA-AMET

Rae Vallavalitsus
info@rae.ee

Teie 06.10.2023 nr 11-2/10183-1

Meie 16.10.2023 nr 7-21/23/13812-3

**Vastuväited Rae Vallavalitsuse
korralduse "Soodevahe külas asuva
Soone katastriüksuse jagamisest
keeldumine" eelnõule**

Rae Vallavalitsus edastas 06.10.2023 Maa-ametile tutvumiseks Rae Vallavalitsuse korralduse eelnõu „Soodevahe külas asuva Soone katastriüksuse jagamisest keeldumine“ (edaspidi **korraldus**), paludes vastuväidete või ettepanekute korral edastada need hiljemalt 16.10.2023. Ühtlasi teavitas Rae Vallavalitsus, et antud tähtjaks eelnõule vastuväidete või ettepanekute esitamata jätmisel võtab vallavalitsus eelnõu muutmata kujul korraldusena vastu.

Korralduses nimetatud kinnisasja osas on käimas menetlus kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (edaspidi **KAHOS**) § 4 lõike 1 punkti 7 alusel ning lähtudes riigihalduse ministri 13.02.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/41 kehtestatud Harju maakonnaplaneeringust „Rail Baltic raudtee trassi koridori asukoha määramine“ (edaspidi **maakonnaplaneering**).

Rae Vallavalitsuse korralduse eelnõus katastriüksusest jagamisest keeldumise kohta on selgitatud, et Soone kinnisasi paikneb ligikaudu 77 m² suuruses osas maakonnaplaneeringuga määratud Rail Baltic trassikoridori alal ning ligikaudu 16 142 m² suuruses osas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga (edaspidi **üldplaneering**) määratud rohevõrgustiku alal põllu- ja metsamajandusmaal. Viimati nimetatud alal puudub kehtiv detailplaneering. Üldplaneeringuga määratud rohevõrgustiku ülesandeks on inimtekkeliste mõjude pehmemdamine või ennetamine, stabiilse keskkonnaseisundi hoidmine ning bioloogilise mitmekesisuse toetamine. Rae valla üldplaneeringu seletuskirja peatükis 5.3.1 välja toodud rohevõrgustikus paiknevate maade kasutustingimuste kohaselt on rohevõrgustikus minimaalseks katastriüksuse suuruseks 2,0 ha. Erandiks saab olla üksnes väljamõõdistatav elamumaa sihtotstarbeline kinnistu (õuemaa), mille minimaalseks suuruseks on 0,2 ha ja maksimaalseks suuruseks 1,0 ha. Mistahes arendustegevuse soovi korral on rohevõrgustiku aladel kohustuslik detailplaneeringu koostamine, kuid hajaasustuses asuva maaüksuse lihtkorras jagamine ei ole üldplaneeringu järgi detailplaneeringu koostamise kohustusega juhuks.

Rae Vallavalitsus on seisukohal, et Soone kinnisasi on jagamatu, kuna üldplaneering ei võimalda maakonnaplaneeringu alast välja jääval osal moodustada nõuetekohase suurusega katastriüksust. Rae Vallavalitsuse hinnangul tuleb Rail Baltic trassikoridorist välja jääval alal maakorralduse otsustamisel lähtuda üldplaneeringuga kujundatud valla ruumilise arengu põhimõtetest ning

säästva arengu tingimuste aluseks olevatest maakasutuse tingimustest. Eeltoodust tulenevalt on Rae Vallavalitsusel plaan keelduda Harju maakonnas Rae vallas Soodevahe külas asuva Soone katastriüksuse (registriosa nr 5545502; katastritunnus 65301:002:0057; sihtotstarve maatulundusmaa 100%; pindala 16 219 m²) jagamisest.

Maa-amet Rae Vallavalitsuse korralduse eelnõuga ei nõustu. Planeerimisseaduse (edaspidi **PlanS**) § 53 lõike 2 kohaselt riigi eriplaneeringu kehtestamisega peatub sellega hõlmatud planeeringuala varem kehtestatud planeeringu või selle osa kehtivus. Peatunud kehtivusega planeeringuga hõlmatud alal asendab riigi eriplaneering peatunud kehtivusega planeeringut ning vastavad muudatused kantakse planeeringutesse 60 päeva jooksul riigi eriplaneeringu kehtestamisest arvates. PlanS'i seletuskirjas on selgitatud, et eeltoodu kohaldub kõigi samal planeeringualal kehtivate planeeringute puhul, va üleriigiline planeering. Riigihalduse ministri 13.02.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/41 kehtestatud Harju maakonnaplaneering „Rail Baltic raudtee trassi koridori asukoha määramine“ on alatatud enne PlanS'i jõustumist ning ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 13 lõike 2 alusel käsitletakse mitut kohalikku omavalitsust läbiva joonehitise trassi asukohavaliku planeeringut riigi eriplaneeringuna. Seega on Soone kinnisasjal raudteetrassikoridori jäävas osas Rae valla üldplaneeringu kehtivus peatunud ja seda asendab Harju maakonnaplaneering.

Maa-amet selgitab, et Soone kinnisasja jagamine on **vajalik selleks, et eraldada kavandatava tee maaeraldus vastavalt põhiprojekti krundijaotuskava plaanile, mille aluseks omakorda on viidatud Harju maakonnaplaneering**. Põhiprojekti krundijaotuskava kohaselt tuleb ettenähtud kavandatava tee maaeraldus moodustada eraldiseisva katastriüksusena. Seega on põhiprojekti krundijaotuskava kohaselt kinnisasja jagamine (st raudtee taristu ja teenidusrajatiste alusest maast eraldi kinnisasja moodustamine) vajalik.

Nagu öeldud, on Soone kinnisasja pindala täna 16 219 m² ning soovitatv äralõige on pindalaga 77 m² ehk pindlade erinevus on 0,48%. Juba praegu on Soone kinnisasja näol tegemist katastriüksusega, mis on väiksem kui kaks hektarit ehk kinnisasi ei vasta Teie viidatud nõuetele. Rahuldades Maa-ameti taotluse, oleks tegemist marginaalse kinnisasja pindala muutumisega, mis ei kahjustaks kuidagi Rae valla üldplaneeringu eesmarke rohevõrgustiku osas. Seetõttu ei ole õige väita, et kinnisasi on jagamatu. Maakorraldusseaduse § 13 lõike 4 kohaselt on kinnisasi jagamatu, kui jagamise tulemusena muutub võimatuks kinnisasja kasutamine vastavalt sihtotstarbele või kui ei ole võimalik moodustada katastriüksust. Konkreetset juhul on tegemist ehitusõiguseta rohealaga ning puuduvad mistahes põhjendused, millele tuginedes saaks väita, et katastriüksust ei saa moodustada.

Juhime tähelepanu ka asjaolule, et **PlanS** § 75 lõike 1 punkti 24 kohaselt lahendatakse üldplaneeringus **krundi minimaalsuuruse määramine**. PlanS § 6 punkt 8 sätestab, et **krunt on detailplaneeringuga määratud maa-ala, millele on antud ehitusõigus**. 2013. a kehtinud planeerimisseadus defineeris krundi analoogselt (vt § 9 lg 3, mille järgi krunt on ehitamiseks kavandatud maaüksus detailplaneeringu koostamise kohustusega alal). Teie poolt viidatud Rae valla üldplaneeringu seletuskiri räägib samuti krundi minimaalsest suurusest ning et „*Rohevõrgustikus on minimaalne krundi suurus 2 ha, erandiks on elamumaa sihtotstarbeline krunt, mis võib olla 0,2- 1,0ha suurune, alla 2ha suurusest maatulundusmaa kinnistut ei saa elamumaa krundi välja jagada*“. Seega räägib Rae valla enda üldplaneering elamumaa kruntidest ja maatulundusmaa kinnistu jagamisest elamumaa krundi väljajagamise otstarbel. Praegusel juhul ei ole tegu elamumaa krundiks jagamisega. Isegi juhul, kui piirang katastriüksuse suurusele oleks üldplaneeringuga kehtestatud, ei oleks see kooskõlas PlanS-iga.

Krunt ja katastriüksus ei ole samatähenduslikud mõisted ega oma ka sisult sama mõtet. Maakatastriseaduse § 2 punkti 7 kohaselt on katastriüksus katastris iseseisva üksusena

registreeritud maatükk või avalik veekogu. Kinnisasi võib koosneda ühest või mitmest katastriüksusest.

Seega ei ole 77 m² osa väljajagamine kogu kinnistust ning allesjääv 16142 m² kinnisasi vastuolus Rae valla üldplaneeringuga.

Arvestades, et:

- antud juhul on korralduses nimetatud kinnisasja osas tavapärasest maakorraldusest **erandlik olukord**, kuna maakorraldustoimingu **teostamise vajalikkus tuleneb riigi eriplaneeringust**;
- **Rae valla üldplaneering ei keela rohevõrgustiku alal kinnisasjade jagamist väiksemaks kui 2 ha suurusteks katastriüksusteks, vaid keelab alla 2 ha krundi moodustamise**;
- antud juhtudel on kinnisasja jagamine vajalik selleks, et eraldada kavandatava tee maaeraldus vastavalt eriplaneeringu alusel koostatud põhiprojekti krundijaotuskava plaanile;

peab Maa-amet põhjendatuks ja otstarbekaks 22.09.2023 taotluses nr 7-21/23/13812 (Harju maakonnas Rae vallas Soodevahe külas asuva Soone kinnisasja (registriosa nr 5545502, katastritunnus 65301:002:0057, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 16 219 m²)) kinnisasja jagamise taotluses toodud viisil.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Merje Krinal

maakorralduse osakonna juhataja

Anneliina Siitan

5682 2623 anneliina.siitan@maaamet.ee