



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. Riigi maakorralduse läbiviimine Viljandi ja Kärü metskond 28 kinnisasjadel (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). VVS § 105²⁰ kohaselt on alates 01.01.2025 Maa-amet korraldatud ümber Maa- ja Ruumiametiks ning on ReM-i asemel MKM-i valitsemisalas. Taristuminister ning energeetika- ja keskkonnaminister andsid Maa- ja Ruumiameti peadirektorile 20.05.2025 notariaalse volituse esindada riiki KLIM-i valitsemisele kuuluvate kinnistutega maakorraldustoimingute läbiviimisel.

Rapla maakonnas Kehtna vallas Ahekõnnu külas paikneva Viljandi kinnistu registriosa nr 863037 koosseisu kuuluv Viljandi katastriüksus katastritunnusega 29203:002:1100 (edaspidi Viljandi kinnisasi) jääb Rail Baltic raudtee põhiprojekti kohaselt osaliselt, ca 0,77 ha ulatuses raudtee ja selle juurdepääsutee maaeralduste alale. Kinnisasja omanikuna on kinnistusraamatusse 23.04.1999 sisse kantud Atko Heinsalu (isikukood 36209030261).

Kinnistusraamatu registriosa nr 863037 III jakku on 04.10.2011 kandena nr 1 sisse kantud isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857, kehtetu nimi Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ) kasuks. Isikliku kasutusõiguse ala ei paikne ruumiliselt Viljandi kinnisasjal, vaid on seotud sama kinnistu koosseisu kuuluva Viljandi katastriüksusega, mille katastritunnus on 29202:005:0891.

Maa-amet teavitas 25.04.2024 kirjaga nr 7-21/24/5650 kinnisasja omanikku kinnisasja avalikes huvides omandamise menetlusest ning esitas 21.11.2024 kirjaga nr 7-21/24/5650-4 pakkumuse Viljandi kinnisasja osa omandamiseks rahas makstava tasu eest või maakorralduse läbiviimiseks Viljandi kinnisasja ja sellega piirneva riigile kuuluva Kärü metskond 28 kinnisasja (katastritunnus 29301:001:0404) vahel. Lähtudes edasiste läbirääkimiste käigus Viljandi kinnisasja omaniku avaldatud soovist esitas Maa-amet 27.12.2024 kirjaga nr 7-21/24/ 5650-5 kinnisasja omanikule korregeeritud maakorralduse pakkumuse Viljandi kinnisasja piiride muutmiseks ja osade

vahetamiseks riigile kuuluva Kärü metskond 28 kinnisasja osaga selliselt, et Viljandi katastriüksusest eraldatakse avalikes huvides vajalik ärälõige pindalaga ca 0,77 ha katastriüksuse keskosast ja ca 0,04 ha suurune kolmnurkne osa kaguosast ning Kärü metskond 28 katastriüksuse loodeosast eraldatakse ca 0,87 ha suurune osa (kaks lahustükki), mis liidetakse Viljandi katastriüksusega. Maa-ameti kinnisvara hindamise osakonna 19.12.2024 koostatud hindamisaruande kohaselt on Viljandi kinnisasja ca 0,81 ha suuruse riigile omandatava osa harilik väärtus on 14 841 eurot ja Kärü metskond 28 kinnisasja ca 0,87 ha suuruse osa harilik väärtus on 14 791 eurot. Pakkumuse kohaselt hüvitab riik Viljandi kinnisasja omanikule väärtuste vahe 50 eurot. Viljandi kinnisasja omanik nõustus korrigeeritud maakorralduse pakkumusega 02.01.2025 ja allkirjastas maakorralduskava 30.01.2025.

Kärü metskond 28 kinnisasi (registriosa nr 7340350, endine katastritunnus 29301:001:0404, hetkel kehtiv katastritunnus 29301:001:0907) on riigivara, mille valitseja on KLIM ja volitatud asutus Riigimetsa Majandamise Keskus (riigi kinnisvararegistri objekti kood KV9579). Riigimetsa Majandamise Keskus andis 11.11.2024 ja 23.12.2024 digitaalselt allkirjastatud kirjalikud nõusolekud Kärü metskond 28 kinnisasja ja Viljandi kinnisasja piiride muutmiseks ja allkirjastas maakorralduskava 30.01.2025.

Elektrilevi OÜ andis 15.01.2025 digitaalselt allkirjastatud kirjaliku nõusoleku piiride muutmiseks ja kinnisasjade osade vahetamiseks vastavalt maakorralduskava skeemile selliselt, et kinnistu registriosa nr 863037 (Viljandi) III jakku kandena nr 1 sisse kantud isiklik kasutusõigus jääb koormama vaid eelnimetatud kinnistut ning see ei laiene kinnistu registriosale nr 7340350 (Kärü metskond 28).

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

- 1) registriosa nr 863037 koosseisu Viljandimetsa (katastritunnus 29301:001:0965, pindala 51 147 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%);
- 2) registriosa nr 863037 koosseisu Viljandi (katastritunnus 29301:001:0966, pindala 67 755 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%);
- 3) registriosa nr 7340350 koosseisu Kärü metskond 28 (katastritunnus 29301:001:0967, pindala 1 660 295 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%);
- 4) registriosa nr 7340350 koosseisu Rapla-Pärnu raudtee 140 (katastritunnus 29301:001:0964, pindala 7768 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%).

Mõõdistamisel täpsustus osaliselt kinnisasjade vahetatavate osade pindala, millest tulenevalt korrigeeritakse vastavate vahetatavate osade väärtust. Viljandi kinnisasja koosseisust avalikes huvides riigile omandatava osa täpsustunud pindala on 0,78 ha ja kinnisasja kaguosast riigile omandatava kolmnurkse maa-ala täpsustunud pindala on 0,03 ha, millede korrigeeritud väärtus on Maa- ja Ruumiameti kinnisvara hindamise ja analüüsi osakonna 09.06.2025 koostatud hindamisaruande lisa kohaselt kokku 15 030 eurot. Kuna Kärü metskond 28 kinnisasja koosseisust vahetatava osa pindala mõõdistamise käigus ei muutunud, jääb selle väärtus samaks 14 791 eurot. Kinnisasjade vahetatavate osade täpsustunud väärtuste vahe 239 eurot hüvitab riik Viljandi 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 sätestatut.

Tulenevalt maakatastriseaduse (MaaKatS) § 4 lõikest 4¹, kui katastriandmeid ei vahetata elektroonilise riskasutuse 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, Maa- ja Ruumiameti peadirektorile 20.05.2025 antud notariaalsest volitusest ning Kehtna Vallavalitsuse 11.02.2025 korraldusest nr 21 „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. Atko Heinsalu (isikukood 36209030261) omandis oleva kinnistu registriosast nr 863037 kustutada Rapla maakonnas Kehtna vallas Ahekõnnu külas paiknev Viljandi katastriüksus katastritunnusega 29203:002:1100, pindalaga 118 424 m², sihtotstarbega maatulundusmaa 100% ning sisse kanda Rapla maakonnas Kehtna vallas Ahekõnnu külas paiknev Viljandimetsa katastriüksus katastritunnusega 29301:001:0965, pindalaga 51 147 m², sihtotstarbega maatulundusmaa 100% ja Rapla maakonnas Kehtna vallas Ahekõnnu külas paiknev Viljandi katastriüksus katastritunnusega 29301:001:0966, pindalaga 67 755 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 Käru metskond 28 katastriüksus katastritunnusega 29301:001:0907, pindalaga 1 668 549 m², sihtotstarbega maatulundusmaa 100% ning sisse kanda Rapla maakonnas Kehtna vallas Ahekõnnu külas paiknev Käru metskond 28 katastriüksus katastritunnusega 29301:001:0967, pindalaga 1 660 295 m², sihtotstarbega maatulundusmaa 100%

ja Rapla maakonnas Kehtna vallas Ahekõnnu külas paiknev Rapla-Pärnu raudtee
140 katastriüksus katastritunnusega 29301:001:0964, pindalaga 7768 m²,
sihtotstarbega maatulundusmaa 100%;

- 3.2. Atko Heinsalu omandis olevast kinnistu registriosast nr 863037 vahetatava 0,81 ha suuruse osa harilik väärtus on 15 030 eurot ning riigimaast vahetatava 0,87 ha suuruse osa harilik väärtus on 14 791 eurot.
- 3.3. Vahetatavate kinnisasjade osade väärtuste vahe 239 eurot tuleb riigil hüvitada Viljandi kinnisasja omanikule 14 päeva jooksul käesoleva otsuse teatavaks tegemisest.
- 3.4. Maa- ja Ruumiameti maade omandamise ja maakorralduse osakonnal korraldada notariaalse kokkuleppe sõlmimine maakorralduse läbiviimiseks ühe kuu jooksul kinnisasja omanikule käesoleva otsuse teatavaks tegemisest arvates.

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)

Merje Krinal

maade omandamise ja maakorralduse osakonna juhataja

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

Saata: Maa- ja Ruumiameti maade omandamise ja maakorralduse osakond, Atko Heinsalu,
Kliimaministeerium