



KORRALDUS

3. aprill 2025 nr 1-17/25/560

Lõhmuse ja Altpere kinnisasjade osade vahetamine ja piiride muutmine

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

Lääne-Harju Vallavalitsuse keskkonna ja ehitusosakonna nõunik tegi 22.04.2024 kirjaga Maa-ametile (alates 01.01.2025 Maa- ja Ruumiamet) ettepaneku muuta riigi omandis oleva Harju maakonnas Lääne-Harju vallas Niitvälja külas asuva Lõhmuse kinnisasja (katastritunnus 29501:010:0704, pindala 160 537 m², sihtotstarve maatulundusmaa) ja piirneva Arendushanke OÜ (registrikood 14126555) omandis oleva Altpere kinnisasja (katastritunnus 29501:010:0224, pindala 30 025 m², sihtotstarve maatulundusmaa) vahelist piiri. Altpere kinnisasjal puudub nõuetekohane juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt ning selleks, et ühendada Altpere kinnisasi munitsipaalomandis oleva Lõhmuse teega, tehti ettepanek vahetada Lõhmuse kinnisasja lõunapoolsest piirist alates ligikaudu 6 meetri laiune tee ehitamiseks vajaminev ala Altpere kinnisasja põhjapoolse samaväärse pindalaga osa vastu.

Lõhmuse kinnisasi on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi valitsemisel ning Maa- ja Ruumiameti volitatud valitsemisel.

Altpere kinnistu registriosa nr 10758702 I jakku kandena nr 2 on kinnistu igakordse omaniku kasuks sisse kantud reaalservituut (juurdepääsuservituut) kinnistule nr 13431102 ning III jakku kandena nr 1 eelmärge reaalkoormatise sissekandmise tagamiseks kinnistu nr 13431102 igakordse omaniku kasuks. Kinnistu registriosa nr 13431102 on riigi omandis Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi valitsemisel ja Maa- ja Ruumiameti volitatud valitsemisel. Reaalservituut ning eelmärge jäävad peale maakorralduse läbiviimist kehtima olemasolevas kinnistu registriosas nr 10758702.

Lääne-Harju Vallavalitsuse ettepaneku puhul on tegemist kinnisasjade osade vahetamise ja kinnisasja piiri muutmise toiminguga maakorraldusseaduse § 12 lõike 1 tähenduses. Kinnisasjade osade vahetamine ja kinnisasja piiri muutmine on lihtne maakorraldustoiming, mis viiakse läbi kinnisasjade omanike kokkuleppel kinnisasja või selle osa koondamiseks ja osade vahetamiseks ning piiri korrastamiseks ja maakorraldusnõuetega vastavusse viimiseks. Maakorraldustoiming viiakse läbi kinnisasjade väärtuse alusel, kusjuures osalisel, kelle kinnisasja väärtus vahetamise tulemusena väheneb, on õigus väärtuse vähenemise ulatuses nõuda hüvitist osaliselt, kelle kinnisasja väärtus suureneb.

Maa-amet teatas 18.06.2024 kirjaga nr 6-3/23/6688-10, et on nõus osalema maakorralduses selliselt, et Altpere kinnisasjast vahetatava osa suurus on pindvõrdne Lõhmuse kinnisasja vahetatava osaga vastavalt koostatud plaanile. Esiolse plaani kohaselt vahetatakse Lõhmuse kinnisasjast ligikaudu 1070 m² suurune ala Altpere kinnisasjast pindvõrdselt samaväärse ala vastu. Katastrimõõdistamisel võivad vahetatavate osade suurused täpsustuda, kuid nad peavad jääma pindvõrdseks. Kuna mõlema kinnisasja kasutusotstarve jääb maakorraldustoimingu tulemusel samaks, ei vähene pindvõrdse vahetamise korral kinnisasjade väärtused ega teki hüvitise määramise vajadust. Samuti teavitas Maa-amet märgitud kirjas, et kuna maakorralduse läbiviimine tuleneb erahuvist, siis kinnisasjade maakorraldustoimingu läbiviimisega kaasnevad kulud tuleb kanda huvitatud isikul.

Altpere kinnisasja omanik nõustus 19.08.2024 Lõhmuse ja Altpere kinnistute piiride muutmise ja osade vahetamisega eeltoodud tingimustele ja korraldas Lõhmuse ja Altpere kinnisasjade uutes piirides mõõdistamise. Katastripidajalt saadud andmete kohaselt moodustuvad maakorralduse läbiviimise tulemusena järgmised katastriüksused:

- kinnistusregistriosa nr 13431002 koosseisu Lõhmuse katastriüksus (katastritunnus 43101:001:2656, pindala 160 543 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%);
- kinnistusregistriosa nr 10758702 koosseisu Altpere katastriüksus (katastritunnus 43101:001:2655, pindala 30 168 m², sihtotstarve maatulundusmaa).

Maamõõtjalt 14.02.2025 saadud kinnituse kohaselt on kinnisasjade vahetatavad osad pindvõrdsed ehk mõlemad osad on 868 m². Lõhmuse ja Altpere kinnisasjade pindala muutus on tingitud kinnisasjade ringpiiri mõõdistusandmete täpsustumisest.

2. ÕIGUSLIKUD PÕHJENDUSED

Maakorraldusseadus (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. Majandus- ja tööstusministri 22.01.2025 käskkirjaga nr 8 on Maa- ja Ruumiametit volitatud esindama riiki kui kinnisasja omanikku kinnisasja osas, mille valitseja on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium ja volitatud asutus on Maa- ja Ruumiamet, maakorraldustoimingutes vastavalt MaaKS § 7 lõikele 3 osalema maakorraldustoimingutes maakorralduse osalisena, esitama taotlusi ja avaldusi, kooskõlastama maakorralduskavasid, võtma vastu otsuseid, andma nõusolekuid, sõlmima maakorraldustoimingute läbiviimiseks kokkuleppeid ning allkirjastama dokumente ja piiriprotokolle.

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.

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.

MaaKS § 23 lõike 1 kohaselt võib kinnisasja hariliku väärtuse selgitada Maa- ja Ruumiamet maakatastriseaduse § 9 lõike 2¹ alusel peetavas tehingute andmebaasis sisalduvate tehinguandmete ja turuanalüüsi alusel, lähtudes maa hindamise seaduse, looduskaitse seaduse, riigivaraseaduse või muu asjakohase seaduse alusel kinnitatud meetodikast.

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

3. OTSUS

Arvestades eeltoodut ning lähtudes MaaKS § 7 lõigetest 1 ja 3, § 10 lõikest 4 ja § 12 lõikest 1 ning tuginedes majandus- ja tööstusministri 22.01.2025 käskkirjale nr 8 „Volituse andmine Maa- ja Ruumiametile“ ja Lääne-Harju Vallavalitsuse 10.09.2024 korraldusele nr 580 „Katastriüksuste omavahelise piiri muutmine“:

3.1. Nõustuda Eesti Vabariigi omandis oleva Lõhmuse (kinnistusregistriosa nr 13431002, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV25547) ja Arendushanke OÜ (registrikood 14126555) omandis oleva Altpere (kinnistusregistriosa nr 10758702) kinnisasjade piiride muutmise ja osade vahetamisega ning teha maakatastris ja kinnistusraamatus järgmised muudatused:

3.1.1. kustutada kinnistusregistriosast nr 13431002 Harju maakonnas Lääne-Harju vallas Niitvälja külas asuv Lõhmuse katastriüksus katastritunnusega 29501:010:0704, pindalaga 160 537 m², sihtotstarbega maatulundusmaa 100%, ning sisse kanda Lõhmuse katastriüksus katastritunnusega 43101:001:2656, pindalaga 160 543 m², sihtotstarbega maatulundusmaa 100%.

3.1.2. kustutada kinnistusregistriosast nr 10758702 Harju maakonnas Lääne-Harju vallas Niitvälja külas asuv Altpere katastriüksus katastritunnusega 29501:010:0224, pindalaga 30 025 m², sihtotstarbega maatulundusmaa, ning sisse kanda Altpere katastriüksus katastritunnusega 43101:001:2655, pindalaga 30 168 m², sihtotstarbega maatulundusmaa 100%.

3.1.3. Kinnistu registriosa nr 10758702 I jakku kandena nr 2 kinnistu igakordse omaniku kasuks sisse kantud reaalservituut kinnistule nr 13431102 ja III jakku kandena nr 1 sisse kantud eelmarge reaalkoormatise sissekandmise tagamiseks kinnistu nr 13431102 igakordse omaniku kasuks jäävad kehtima olemasolevas kinnistu registriosas.

3.2. Kuna kummagi kinnisasja väärtus maakorralduse läbiviimisel ei vähene, siis hüvitisi ei maksta.

4. VAIDLUSTAMISVIIDE

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

(allkirjastatud digitaalselt)

Kati Tamtik
peadirektor

Saata: Lääne-Harju Vallavalitsus, Arendushanke OÜ, Majandus- ja
Kommunikatsiooniministeerium