



KORRALDUS

29. jaanuar 2024 nr 1-17/24/242

Kinnisasjale juurdelõigete tegemine (Kuusalu vald Loksa metskond 23)

Korraldus kehtestatakse maareformi seaduse (edaspidi MaaRS) § 22 lõike 1³, § 31², § 31³, maakorraldusseaduse (edaspidi MaaKS) § 30¹, maakatastriseaduse (edaspidi MaaKatS) § 20 lõike 16 ja maakorralduskava alusel ning kooskõlas Vabariigi Valitsuse 10.03.2022 määrusega nr 24 „Iseseisva kasutusvõimaluseta maast maareformi käigus kinnisasjale juurdelõike tegemise kord“ (edaspidi määrus nr 24).

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

Kuusalu Vallavalitsus pöördus Maa-ameti poole 13.12.2023 kirjaga nr 8-4/4490, milles tegi ettepaneku viia läbi riigi omandisse jätmise menetlus ja anda Riigimetsa Majandamise Keskuse (edaspidi RMK) valdusesse kaks Kuusalu vallas Leesi külas asuvat reformimata maaüksust, millest üks piirneb Loksa metskond 23 42301:001:0330, Kaluri 42301:001:0780 ja Leesiranna 42301:001:0177 katastriüksustega ning teine Loksa metskond 23 42301:001:0330, Hansuranna 42301:001:1730 ja Kooliranna 42301:001:1740 katastriüksustega. Nimetatud maaüksused asuvad Lahemaa rahvusparki Lahemaa piiranguvööndis. Loksa metskond 23 katastriüksusest lõunasuunda jääv reformimata maaüksus on kaasatud Kuusalu Vallavalitsuse 03.04.2008 korraldusega nr 272 algatatud ja 12.06.2019 korraldusega nr 422 vastu võetud Leesiranna kinnistu detailplaneeringu alasse eesmärgiga tagada juurdepääs üldplaneeringu kohasele lautrikohale ning kallasrajale. Detailplaneeringuga ei ole kavandatud viimati nimetatud reformimata maale krunti, ehitusõigust ega sihtotstarvet. Kuusalu Vallavalitsus asus samas kirjas seisukohale, et mõlema reformimata maaüksuse avalik kasutus kui ka Lahemaa rahvusparki kaitse-eesmärgid saavad tagatud, kui maa on riigi omandis ja RMK volitusel. Sama kirjaga tõendas Kuusalu Vallavalitsus, et reformimata maaüksuste osas puuduvad lahendamata tagastamise ja ostueesõigusega erastamise avaldused ning maaüksustel ehitisi ei asu.

Arvestades Kuusalu Vallavalitsuse ettepanekut ja asjaolu, et detailplaneeringuga ei planeerita Loksa metskond 23 katastriüksusest lõunasuunda jäävale reformimata maale krunti, saab Maa-ameti hinnangul mõlemat reformimata maaüksust käsitleda kinnisasjaga liitmiseks sobiva maana, mis on maareformi läbiviimiseks ja avaliku kasutuse kui ka Lahemaa rahvusparki kaitse-eesmärkide tagamiseks otstarbekas liita juurdelõigetena piirneva riigi omandis ja RMK volitusel oleva Loksa metskond 23 kinnisasjaga (registriosa 16335250, katastritunnus 42301:001:0330). Nimetatud maaüksuste liitmine piirneva riigi omandis oleva kinnisasjaga on kooskõlas maakorralduse nõuetega ja võimaldab maad otstarbekalt kasutada.

Eeltoodust tulenevalt koostas Maa-amet maakorralduse läbiviijana maakorralduskava Loksa metskond 23 kinnisasjale juurdelõigete tegemiseks ja edastas selle 12.01.2024 kirjaga nr 6-7/24/457 RMK-le kooskõlastamiseks.

RMK tagastas 15.01.2024 kirjaga nr 3-1.63/2024/192 kooskõlastatud maakorralduskava ning taotles eelnimetatud juurdelõigete omandamist ning Loksa metskond 23 katastriüksuse piiride muutmist. Samas kirjaski märkis RMK, et nõustub katastriüksuse piiride muutmisega kaardimaterjali alusel.

Maa-amet esitas 19.01.2024 kirjaga nr 6-7/24/780 maakorralduskava Kuusalu Vallavalitsusele tutvumiseks. Kuna koostamisel oleva Leesiranna kinnistu detailplaneeringu seletuskirjas oli märgitud, et Kuusalu Vallavalitsus taotleb detailplaneeringu alusel Loksa metskond 23 katastriüksusest lõunasuunda jääva reformimata maa munitsipaalomandisse, kuid tegelikult liidetakse maa piirneva riigi omandis oleva kinnisasjaga, palus Maa-amet sama kirjaga Kuusalu Vallavalitsusel viia detailplaneeringu seletuskiri vastavusse tegeliku olukorraga.

Kuusalu Vallavalitsus teatas 23.01.2024 kirjaga nr 8-4/209-2 Maa-ametile, et Kuusalu Vallavalitsusel puuduvad vastuväited koostatud maakorralduskava kohta ning vallavalitsus ei pea vajalikuks määrata muudetud piirides Loksa metskond 23 katastriüksusele uut sihtotstarvet. Samas kirjaski märkis Kuusalu Vallavalitsus, et on teavitanud Leesiranna kinnistu detailplaneeringu koostajat vajadusest sisse viia detailplaneeringu dokumentides muudatused.

2. ÕIGUSLIKUD PÕHJENDUSED

MaaRS § 22 lõige 1³ sätestab, et kui era-, munitsipaal- või riigi omandis oleva kinnisasjaga piirneval maal ei ole võimalik moodustada iseseisvalt kasutatavat kinnisasja ning planeeringu ja maakorralduse nõuetest tulenevalt on otstarbekas see maa liita piirneva kinnisasjaga, on piirneva kinnisasja omanikul õigus taotleda selle maa omandamist liitmiseks oma kinnisasjaga.

MaaRS §-st 31² tulenevalt käsitatakse kinnisasjaga liitmiseks sobiva maana üldjuhul riba-, siilu- või kiilukujulist või muud ebakorrapärase kujuga või selle väiksusest tingitud iseseisva kasutusvõimaluseta maatükki, millele üldjuhul puudub juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt ning mis on üldjuhul looduses tekkinud maareformi läbiviimise käigus või järel peamiselt eri aegadel kasutusel olnud erinevast plaani- või kaardimaterjalist või erinevatest mõõdistusviisidest tingitud vigade tõttu ning mis ei kuulu erastamisele, tagastamisele, iseseisvalt kasutatava maaüksusena munitsipaalomandisse andmisele või riigi omandisse jätmisele.

MaaRS § 31³ lõige 1 sätestab, et kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa omandamise menetlus algab piirneva kinnisasja omaniku taotluse esitamisega või menetluse algatamisega valla- või linnavalitsuse või Maa-ameti poolt. Maa liidetakse kinnisasjale juurdelõike tegemisega piiri muutmise teel MaaKSis sätestatud alustel. MaaKS § 30¹ lõike 1 kohaselt võib MaaRS § 31 lõikes 2 nimetatud maast, mis vastab MaaRS §-s 31² sätestatud tingimustele, teha piiri muutmiseks juurdelõike piirnevale kinnisasjale. MaaKS § 30¹ lõige 4 sätestab, et nimetatud maakorralduse otsustab Maa-amet. MaaKatS § 20 lõike 16 kohaselt kantakse sellisel juhul kinnisasja piiride muudatus maakatastrisse Maa-ameti otsuse ja maakorralduse osalise avalduse alusel ning kinnistusraamatus uuendatakse kinnisasja andmed automaatselt elektroonilise andmevahetuse käigus.

MaaRS § 31³ lõige 6 sätestab, et kui kinnisasjaga liitmiseks sobivat maad taotletakse osaliselt või tervikuna riigi omandisse ja selle liitmine riigi omandis oleva maaga on planeeringu ja maakorralduse nõuetega kooskõlas, ei kuulu riigi omandisse taotletav osa maast jagamisele teiste maad omandada soovivate isikute vahel.

Vastavalt MaaRS § 22 lõikele 1³ ja § 31³ lõikele 6 ning MaaKS § 30¹ lõikele 1 kuuluvad eespool

nimetatud iseseisva kasutusvõimaluseta maaüksused liitmisele piirneva Loksa metskond 23 kinnisasjaga. MaaKS § 30¹ lõike 3 kohaselt hüvitist ei maksta, kui piiri muutmine viiakse läbi riigi omandis oleva kinnisasjaga.

3. OTSUS

Lähtudes eeltoodust ja juhindudes MaaRS § 22 lõikest 1³, §-dest 31² ja 31³, MaaKS §-st 30¹, MaaKatS § 20 lõikest 16, määrusest nr 24 ning maakorralduskavast:

3.1. Teha Harju maakonnas Kuusalu vallas Leesi külas asuvale Loksa metskond 23 kinnisasjale (registriosa 16335250, katastritunnus 42301:001:0330, omanik Eesti Vabariik, riigivara valitseja Kliimaministeerium, volitatud asutus Riigimetsa Majandamise Keskus) ligikaudu 1396 m² ja 1031 m² suurused juurdelõiked piiride muutmise teel korraldusele lisatud maakorralduskava alusel.

3.2. Katastri registriosakonnal registreerida punktis 3.1 nimetatud katastriüksuse kande muudatus maakatastris.

3.3. Teabehalduse osakonnal teha korraldus teatavaks Kliimaministeeriumile, Riigimetsa Majandamise Keskusele ja Kuusalu Vallavalitsusele.

4. VAIDLUSTAMISVIIDE

Korralduse peale on võimalik esitada vaie Maa-ametile haldusmenetluse seaduses sätestatud tähtajal, tingimustel ja korras või kaebus halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tähtajal, tingimustel ja korras.

(allkirjastatud digitaalselt)

Tambet Tiits

peadirektor