



KORRALDUS

9. august 2023 nr 1-17/23/1708

Riigi maakorralduse läbiviimine Pikkjärve ja Pikknurme metskond 35 kinnisasjal

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

Jõgeva Vallavolikogu 25.08.2022 otsusega nr 75 vastu võetud Jõgeva valla üldplaneeringus on kavandatud Tallinna-Tartu raudteetrassi õgvendamine. Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet väljastas eelnevalt, 28.12.2021 Jõgeva valla raudtee õgvenduse projekteerimistingimused. Raudteetaristu ja teenindusrajatiste asukoht ja raudtee maavajadus lõigul Kaarepere-Tabivere km 394,000-402,100 on täpsustatud raudtee eelprojekti krundijaotuskavaga. Raudteetaristu arendamist koordineerib alates 01.07.2023 Vabariigi Valitsuse seaduse § 61 lõike 1 ja § 105¹⁹ lõike 3 alusel Kliimaministeerium, kelle õiguseellane Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium sõlmis 22.03.2022 Keskkonnaministeeriumi, Maa-ameti ja aktsiaseltsiga Eesti Raudtee koostöökokkuleppe, mille kohaselt viib maade omandamise menetlusi läbi Maa-amet.

Enailer OÜ omandis olev, Jõgeva maakonnas Jõgeva vallas Pikkjärve külas paiknev kinnistu registriosa nr 8032050 koosseisu kuuluv Pikkjärve katastriüksus katastritunnusega 57801:002:0890 (edaspidi Pikkjärve kinnisasi), pindalaga 4,27 ha, jääb raudtee eelprojekti kohaselt osaliselt raudteemaa maaeralduse alale.

Maa-amet teavitas Pikkjärve kinnisasja omanikku 08.09.2022 kirjaga nr 7-5/22/14959 kinnisasja avalikes huvides omandamise menetluse läbiviimisest. Kinnisasja omanik avaldas 15.09.2022 e-kirjaga soovi võõrandada riigile lisaks raudtee maaeraldusele ka Pikkjärve kinnisasja ca 0,21 ha suurune lahustükk, mis jääb kavandatavast raudteest ida poole ja mida ei saa enam otstarbekalt kasutada. Lisaks andis kinnisasja omanik teada, et soovib saada hüvitist maana.

Maa-amet esitas 08.03.2023 kirjaga nr 7-5/22/14959-7 lisaks kinnisasja osa tasu eest omandamisele ka pakkumuse Pikkjärve kinnisasja piiride muutmiseks ja kinnisasjade osade vahetamiseks riigi omandis oleva kinnistu registriosa nr 14163450 koosseisu kuuluva Pikknurme metskond 35 katastriüksusega katastritunnusega 57801:002:0670 (edaspidi Pikknurme metskond 35 kinnisasi), pindalaga 169,34 ha. Pikknurme metskond 35 kinnisasi on riigivara, mille valitseja on Kliimaministeerium ja volitatud asutus Riigimetsa Majandamise Keskus (RMK).

Pikkjärve kinnisasjast omandatava ca 1,24 ha suuruse osa turuväärtus on OÜ Inseneribüroo STEIGER koostatud eksperthinnangu nr 22/4155-5 kohaselt 10 520 eurot. OÜ Inseneribüroo STEIGER koostatud eksperthinnangu nr 22/4155-7 kohaselt vastab Pikkjärve kinnisasja ärälõike väärtusele Pikknurme metskond 35 kinnisasjast ca 1,01 ha suurune osa. Maakorralduse käigus moodustatakse Pikkjärve kinnisasi maakorralduskaval näidatud uutes piirides ning Tapa-Tartu

raudtee R2 ja Järvenurga maaüksused moodustatakse riigile kuuluva kinnistu koosseisu. Kinnisasja omanik nõustus maakorralduse läbiviimisega ja allkirjastas maakorralduskava. Riigimetsa Majandamise Keskuse metsaosakonna peametsaülema 04.08.2023 käskkirjaga nr 3-1.57/47 nõustus Riigimetsa Majandamise Keskus kinnisasjade osade vahetamise ja piiride muutmisega riigi maakorralduse käigus.

Maa-amet korraldas kooskõlastatud maakorralduskava alusel kinnisasjade uutes piirides katastrimõõdistamise. Katastripidajalt saadud andmete kohaselt moodustuvad maakorralduse läbiviimise tulemusena järgmised katastriüksused: Pikkjärve (katastritunnus 24701:001:1654, pindala 4,22 ha, sihtotstarve maatulundusmaa 100%), Pikknurme metskond 35 (katastritunnus 24701:001:1651, pindala 162,00 ha, sihtotstarve maatulundusmaa 100%), Järvenurga (katastritunnus 24701:001:1655, pindala 2154 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%) ja Tapa-Tartu raudtee R2 (katastritunnus 24701:001:1657, pindala 10 358 m², sihtotstarve transpordimaa 100%). Lisaks moodustatakse Pikknurme metskond 207 (katastritunnus 24701:001:1652, pindala 16 241 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%), Andrenurga (katastritunnus 24701:001:1653, pindala 6435 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%) ja Tapa-Tartu raudtee R1 (katastritunnus 24701:001:1656, pindala 3,86 ha, sihtotstarve transpordimaa 100%).

Katastrimõõdistamise tulemusel täpsustus Pikkjärve kinnisasjast vahetatava osa pindala. Pikkjärve kinnisasjast vahetatava osa pindala on mõõdistustööde järgselt 1,25 ha. Tulenevalt täpsustunud pindalast korrigeeris OÜ Inseneribüroo STEIGER vahetatava osa väärtust. Nuudimetsa kinnisasjast vahetatava 1,25 ha suuruse osa väärtus on OÜ Inseneribüroo STEIGER kinnituse kohaselt 10 610 eurot. Kinnisasjade vahetatavate osade väärtuste vahe summas 90 eurot tuleb riigil hüvitada Pikkjärve 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 Maa-amet olla menetluse läbiviija riigi huvi korral.

KAHOS § 10 lõike 1 kohaselt, kui omandatakse vaid kinnisasja osa ja kinnisasi seetõttu tükeldatakse või kaotab väärtust selliselt, et selle ühte või mitut osa ei saa enam otstarbekalt kasutada, on kinnisasja omanikul õigus nõuda kogu kinnisasja või selle osa omandamist või maakorralduse läbiviimist, kui see on võimalik.

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-amet 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 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, § 10 lõikest 1, § 22 lõike 1 punktist 4 ja § 25, MaaKS § 7 lõigetest 1 ja 3, § 12, § 29¹, § 29² ning Jõgeva Vallavalitsuse 24.04.2023 korraldusest nr 236 „Koha-aadressi ja sihtotstarbe määramine Pikknurme metskond 35 ja Pikkjärve kinnisasja piiride muutmisel“:

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

3.1.1 Enailer OÜ (registrikood 12920349) omandis oleva kinnistu registriosast nr 8032050 kustutada Jõgeva maakonnas Jõgeva vallas Pikkjärve külas paiknev Pikkjärve katastriüksus katastritunnusega 57801:002:0890, pindalaga 4,27 ha, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%, ning sisse kanda Jõgeva maakonnas Jõgeva vallas Pikkjärve külas paiknev Pikkjärve katastriüksus katastritunnusega 24701:001:1654, pindalaga 4,22 ha, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%;

3.1.2 Eesti Vabariigi omandis, Kliimaministeeriumi valitsemisel ja RMK volitatud valitsemisel (riigi kinnisvararegistri objekti kood KV4885) oleva kinnistu registriosast nr 14163450 kustutada Jõgeva maakonnas Jõgeva vallas Pikkjärve külas paiknev Pikknurme metskond 35 katastriüksus katastritunnusega 57801:002:0670, pindalaga 169,34 ha, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%, ning sisse kanda:

3.1.2.1 Jõgeva maakonnas Jõgeva vallas Pikkjärve külas paiknev Järvenurga katastriüksus katastritunnusega 24701:001:1655, pindalaga 2154 m², sihtotstarbega maatulundusmaa 100%;

3.1.2.2 Jõgeva maakonnas Jõgeva vallas Pikkjärve külas paiknev Tapa-Tartu raudtee R2 katastriüksus katastritunnusega 24701:001:1657, pindalaga 10 358 m², sihtotstarbega transpordimaa 100%;

3.1.2.3 Jõgeva maakonnas Jõgeva vallas Pikkjärve külas paiknev Pikknurme metskond 35 katastriüksus katastritunnusega 24701:001:1651, pindalaga 162,00 ha, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%;

3.1.2.4 Jõgeva maakonnas Jõgeva vallas Pikkjärve külas paiknev Tapa-Tartu raudtee R1 katastriüksus katastritunnusega 24701:001:1656, pindalaga 3,86 ha, sihtotstarbega transpordimaa 100%;

3.1.2.5 Jõgeva maakonnas Jõgeva vallas Pikkjärve külas paiknev Pikknurme metskond 207 katastriüksus katastritunnusega 24701:001:1652, pindalaga 16 241 m², sihtotstarbega maatulundusmaa 100%;

3.1.2.6 Jõgeva maakonnas Jõgeva vallas Pikkjärve külas paiknev Andrenurga katastriüksus katastritunnusega 24701:001:1653, pindalaga 6435 m², sihtotstarbega maatulundusmaa 100%.

3.2 Maakorralduse käigus on Enailer OÜ omandis olevast Pikkjärve kinnisasjast vahetatava 1,25 ha suuruse osa väärtuseks määratud 10 610 eurot ning Pikknurme metskond 35 kinnisasjast vahetatava 1,01 ha suuruse osa väärtuseks 10 520 eurot.

3.3 Vahetatavate kinnisasjade osade väärtuste vahe summas 90 eurot hüvitab Kliimaministeerium Eesti raudtee õgvenduse projekti vahenditest 14 päeva jooksul käesoleva otsuse teatavaks tegemisest Pikkjärve kinnisasja omanikule Enailer OÜ-le.

3.4 Katastri registriosakonnal esitada koos kinnistamisavaldusega taotlus Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriosa nr 8032050 kolmandasse jakku kandena nr 3 Eesti Vabariigi kasuks kantud omandamise eelmärke kustutamiseks.

3.5 Maakorraldustoimingute läbiviimisel tekkivad kulud tasub Maa-amet.

4 VAIDLUSTAMISVIIDE

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

(allkirjastatud digitaalselt)
Tambet Tiits
peadirektor

Lisa: Maakorralduskava

Saata: Maa-ameti maakorralduse osakond, Enailer OÜ, Riigimetsa Majandamise Keskus,
Kliimaministeerium