



MAA-AMET

KORRALDUS

9. august 2023 nr 1-17/23/1710

Riigi maakorralduse läbiviimine Nuudivälja ja Pikknurme metskond 171 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.

Metsaääre Mahe OÜ omandis olev, Jõgeva maakonnas Jõgeva vallas Nava külas paiknev kinnistu registriosa nr 5434150 koosseisu kuuluv Nuudivälja katastriüksus katastritunnusega 57801:002:1562 (edaspidi Nuudivälja kinnisasi), pindalaga 2,62 ha, jääb raudtee eelprojekti kohaselt osaliselt, ca 0,42 ha ulatuses raudteemaa maaeralduse alale.

Maa-amet teavitas Nuudivälja kinnisasja omanikku 20.09.2022 kirjaga nr 7-5/22/15764 kinnisasja avalikes huvides omandamise menetluse läbiviimisest. Kinnisasja omanik avaldas 16.10.2022 e-kirjaga soovi saada ärälõike eest hüvitist maana.

Maa-amet esitas 05.04.2023 kirjaga nr 7-5/22/15764-4 lisaks kinnisasja osa tasu eest omandamisele ka pakkumuse Nuudivälja kinnisasja piiride muutmiseks ja kinnisasjade osade vahetamiseks riigi omandis oleva kinnistu registriosa nr 14516350 koosseisu kuuluva Pikknurme metskond 171 katastriüksusega katastritunnusega 57801:001:0513 (edaspidi Pikknurme metskond 171 kinnisasi), pindalaga 44,95 ha. Pikknurme metskond 171 kinnisasi on riigivara, mille valitseja on Kliimaministeerium ja volitatud asutus Riigimetsa Majandamise Keskus (RMK).

Nuudivälja kinnisasjast omandatava ca 0,42 ha suuruse osa turuväärtus on OÜ Inseneribüroo STEIGER koostatud eksperthinnangu nr 22/4155-13 kohaselt 10 310 eurot. OÜ Inseneribüroo STEIGER koostatud eksperthinnangu nr 22/4155-14 kohaselt vastab Nuudivälja kinnisasja ärälõike väärtusele Pikknurme metskond 171 kinnisasjast ca 0,49 ha suurune osa. Maakorralduse käigus moodustatakse Nuudivälja kinnisasja koosseisu maakorralduskaval näidatud uutes piirides Nuudivälja ja Nuudiääre üksused ning Tapa-Tartu raudtee R9 maaüksus moodustatakse riigile kuuluva kinnistu koosseisu. Kinnisasja omanik nõustus maakorralduse läbiviimisega ja allkirjastas maakorralduskava. RMK metsaosakonna peametsaülevaade 04.08.2023 käskkirjaga nr 3-1.57/48 nõustus RMK kinnisasjade osade vahetamise ja piiride muutmise riigi maakorralduse käigus.

Maa-amet korraldas kooskõlastatud maakorralduskava alusel kinnisasjade uutes piirides katastrimõõdistamise. Katastripidajalt saadud andmete kohaselt moodustuvad maakorralduse läbiviimise tulemusena järgmised katastriüksused: Nuudiääre (katastritunnus 24701:001:1670, pindala 11 107 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%), Nuudivälja (katastritunnus 24701:001:1674, pindala 15 821 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%), Pikknurme metskond 171 (katastritunnus 24701:001:1672, pindala 23,90 ha, sihtotstarve maatulundusmaa 100%), Tapa-Tartu raudtee R9 (katastritunnus 24701:001:1675, pindala 3,27 ha, sihtotstarve transpordimaa 100%) ja Pikknurme metskond 227 (katastritunnus 24701:001:1676, pindala 11,40 ha, sihtotstarve maatulundusmaa 100%). Lisaks moodustatakse Pikknurme metskond 228 (katastritunnus 24701:001:1671, pindala 3,93 ha, sihtotstarve maatulundusmaa 100%) ja Tapa-Tartu raudtee R10 (katastritunnus 24701:001:1673, pindala 2,42 ha, sihtotstarve transpordimaa 100%).

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 § 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 ja § 22 lõike 1 punktist 4 ja § 25, MaaKS § 7 lõigetest 1 ja 3, § 12, § 29¹, § 29² ning Jõgeva Vallavalitsuse 12.06.2023 korraldusest nr 354 „Koha-aadressi ja sihtotstarbe määramine Pikknurme metskond 171 ja Nuudivälja 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. Metsaääre Mahe OÜ (registrikood 11744689) omandis oleva kinnistu registriosast nr 5434150 kustutada Jõgeva maakonnas Jõgeva vallas Nava külas paiknev Nuudivälja katastriüksus katastritunnusega 57801:002:1562, pindalaga 2,62 ha, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%, ning sisse kanda:

- 3.1.1.1. Jõgeva maakonnas Jõgeva vallas Nava külas paiknev Nuudivälja katastriüksus katastritunnusega 24701:001:1674, pindalaga 15 821 m², sihtotstarbega maatulundusmaa 100%;
- 3.1.1.2. Jõgeva maakonnas Jõgeva vallas Nava külas paiknev Nuudiääre katastriüksus katastritunnusega 24701:001:1670, pindalaga 11 107 m², sihtotstarbega maatulundusmaa 100%.
- 3.1.2. Eesti Vabariigi omandis, Kliimaministeeriumi valitsemisel ja RMK volitatud valitsemisel (riigi kinnisvararegistri objekti kood KV70938) oleva kinnistu registriosast nr 14516350 kustutada Jõgeva maakonnas Jõgeva vallas Nava külas paiknev Pikknurme metskond 171 katastriüksus katastritunnusega 57801:001:0513, pindalaga 44,95 ha, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%, ning sisse kanda:
 - 3.1.2.1. Jõgeva maakonnas Jõgeva vallas Nava külas paiknev Pikknurme metskond 171 katastriüksus katastritunnusega 24701:001:1672, pindalaga 23,90 ha, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%;
 - 3.1.2.2. Jõgeva maakonnas Jõgeva vallas Nava külas paiknev Pikknurme metskond 227 katastriüksus katastritunnusega 24701:001:1676, pindalaga 11,40 ha, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%;
 - 3.1.2.3. Jõgeva maakonnas Jõgeva vallas Nava külas paiknev Pikknurme metskond 228 katastriüksus katastritunnusega 24701:001:1671, pindalaga 3,93 ha, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%;
 - 3.1.2.4. Jõgeva maakonnas Jõgeva vallas Nava külas paiknev Tapa-Tartu raudtee R9 katastriüksus katastritunnusega 24701:001:1675, pindalaga 3,27 ha, sihtotstarbega transpordimaa 100%;
 - 3.1.2.5. Jõgeva maakonnas Jõgeva vallas Nava külas paiknev Tapa-Tartu raudtee R10 katastriüksus katastritunnusega 24701:001:1673, pindalaga 2,42 ha, sihtotstarbega transpordimaa 100%.
- 3.2 Maakorralduse käigus on Metsaääre Mahe OÜ omandis olevast Nuudivälja kinnisasjast vahetatava 0,42 ha suuruse osa väärtuseks määratud 10 310 eurot, millele vastab Pikknurme metskond 171 kinnisasja 0,49 ha suurune osa.
- 3.3 Kuna vahetatavate kinnisasjade osade väärtused on võrdsed, siis maakorralduse läbiviimisel hüvitisi ei maksta.
- 3.4 Katastri registriosakonnal esitada koos kinnistamisavaldusega taotlus Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriosa nr 5434150 kolmandasse jakku kandena nr 2 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, Metsaääre Mahe OÜ, Riigimetsa Majandamise Keskus, Kliimaministeerium