



Kadrina Vallavalitsus
kadrina@kadrina.ee

Teie 24.03.2025 nr 7-1/32-11
Meie 23.04.2025 nr 6-3/24/8587-10

Hulja aleviku Tõnismäe tee piirkonna detailplaneering

Edastasite 24.03.2025 kirjaga nr 7-1/32-11 Maa- ja Ruumiametile arvamuse andmiseks Hulja aleviku Tõnismäe tee piirkonna detailplaneeringu (ConArte OÜ töö nr DP-2023/393). Planeering on algatatud Kadrina Vallavalitsuse 30.01.2024 korraldusega nr 23. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on planeeringuala jagamine elamumaa, üldkasutatava maa ja transpordimaa sihtotstarbega kinnistuteks ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus. Planeeritav ala kokku on ca 28 334 m² ning hõlmab:

- Niiduvälja kinnisasja (tunnus 27202:001:0380). Sihtotstarve on maatulundusmaa ja pindala 11 542 m². Maaüksuse omanik on Eesti Vabariik, riigivara valitseja on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium ning volitatud asutus Maa- ja Ruumiamet;
- Tõnismäe tee 3 kinnisasja (tunnus 27202:001:0419). Sihtotstarve on üldkasutatav maa ja pindala 14 361 m². Maaüksuse omanik on Kadrina vald ning see on antud munitsipaalomandisse Maa-ameti peadirektori 07.06.2018 käskkirjaga nr 1-1/18/1169 kui jalgpalliväljaku teenindamiseks vajalik maa;
- Juurvälja kinnisasja (tunnus 27202:001:0258). Sihtotstarve on maatulundusmaa, pindala 13363 m², millest planeeringualas asub umbes 2432 m². Maaüksuse omanik on Kadrina vald ning see on munitsipaalomandisse antud keskkonnaministri 24.11.2016 käskkirjaga nr 1-2/16/1205 kui aiamaadeks vajalik maa.

Niiduvälja kinnisasjale on kavandatud üksikelumumaa krundid ja transpordimaa krunt. Terviklikult jäävad Niiduvälja kinnisasjale elamumaa sihtotstarbega krundid pos 2, pos 3, pos 4, pos 19, pos 18, pos 17 ning osaliselt elamumaa krundid pos 5, pos 15 ja pos 16. Lisaks läbib Niiduvälja kinnisasja (osaliselt) transpordimaa krunt pos 21 ning Niiduvälja kinnisasja idaserva on (osaliselt) planeeritud transpordimaa sihtotstarbega krunt pos 14. Krundile pos 14 ei ole suuruses osas sõidu- ega jalgteed kavandatud, vaid sellel paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud. Planeeringu seletuskirja kohaselt võib tulevikus kaaluda krundi pos 14 liitmist piirneva Tõnismäe teega.

Osaliselt planeeritud kruntide puhul ei ole välja toodud kui suur osa moodustatakse Niiduvälja kinnisasjast ning kui suur osa piirnevast Tõnismäe tee 3 kinnisasjast (tunnus 27202:001:0419). Kuna planeeringu elluviimiseks peab toimuma iga kinnistu jagamine eraldi, siis tuleb planeeringuga moodustada iga eraldiseisva maaüksuse piires eraldi krunt. Lähtuvalt eeltoodust on vajalik moodustada nn ajutised (iseseisvad) krundid planeeringualasse kaasatud omandis olevale maa-alale ning valla omandis olevatele kinnistutele. Planeeringulahendus võib küll ette näha kõnealuste kruntide liitmise ühtseks krundiks, kuid mainitud (liitmis)toiming osutub võimalikuks alles pärast (liidetavate) ajutiste kruntide üleminekut samale omanikule või erinevate isikute kaasomandisse.

Kehtiva Kadrina valla üldplaneeringu (kehtestatud Kadrina Vallavolikogu 31.08.2007 määrusega nr 38) kohaselt paikneb planeeringuala detailplaneeringu kohustusega alal, mille maakasutuse juhtotstarve on elamumaa. Koostamisel oleva Kadrina valla üldplaneeringu (vastuvõetud Kadrina Vallavolikogu 25.09.2024 otsusega nr 127) kohaselt paikneb planeeringuala tiheasustusalal, mille maakasutuse juhtotstarve on elamu maa-ala.

Kadrina Vallavalitsus esitas 26.09.2024 kirjaga nr 7-1/32-7 Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile taotluse riigivara (Niiduvälja kinnisasja) võõrandamiseks. Taotluse esitamise hetkel oli Niiduvälja kinnisasja riigivara valitseja Regionaal- ja Põllumajandusministeerium. Kadrina vald selgitas, et pärast Tõnismäe tee piirkonna detailplaneeringu kehtestamist soovib vald planeeringualale jääva riigivara võõrandada ning soovis antud küsimuses Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi põhimõttelist nõusolekut. Regionaal- ja Põllumajandusministeerium vastas 15.11.2024 kirjaga nr 15-4/4207-1 järgmist: „Arvestame Kadrina valla sooviga ning nõustume säilitama Niiduvälja kinnisasja maareservis. Pärast detailplaneeringu kehtestamist palume Kadrina Vallavalitsusel esitada ministeeriumile nõuetekohane taotlus.“.

Riigivaraseaduse (edaspidi RVS) § 37 lõige 8 sätestab, et põllumajanduslikul otstarbel kasutatava maatulundusmaa sihtotstarbega maa võib riigivara valitseja või tema volitatud asutus võõrandada üksnes Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi nõusolekul. Maa- ja Ruumiamet palus Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi nõusolekut Hulja aleviku Tõnismäe tee piirkonna detailplaneeringu (ConArte OÜ töö nr DP-2023/393) lahendusele Niiduvälja kinnisasja osas. Regionaal- ja Põllumajandusministeerium andis 15.04.2025 kirjaga nr 3.3-4/867-1 RVS § 37 lõike 8 kohase nõusoleku detailplaneeringu lahendusele.

Maa- ja Ruumiameti maaparanduse osakonna 22.04.2025 kiri on lisana kaasas allkirjastatud failina (teenus- 2510386.asice).

Maa- ja Ruumiamet nõustub Hulja aleviku Tõnismäe tee piirkonna detailplaneeringu (ConArte OÜ töö nr DP-2023/393) lahendusega tingimusel, et arvestatakse käesolevas kirjas ning maaparanduse osakonna 22.04.2025 kirjas tehtud märkustega. Palume teavitada Maa- ja Ruumiametit planeeringu vastuvõtmisest ja avalikustamisest. Märkime, et antud seisukoht on käsitletav üksnes Maa- ja Ruumiameti kui maaomaniku ning maaparandustoimingute korraldaja seisukohast.

Lisaks juhime tähelepanu, et maareformi seaduse (edaspidi MaaRS) § 25 lõike 3 kohaselt tuleb enne MaaRS alusel munitsipaalomandisse antud maa võõrandamist ja hoonestusõigusega koormamist välja selgitada kinnisasja vajalikkus riigile vastavalt RVS § 33 lõikele 11. RVS § 33 lõike 1^a kohaselt selgitab kohaliku omavalitsuse üksus mõistliku aja jooksul enne RVS § 33 lõike 1 punkti 1 või 3^a või MaaRS alusel omandatud kinnisasja võõrandamist või hoonestusõigusega koormamist välja kinnisasja vajalikkuse riigile.

Palume arvestada, et riigil on õigus kinnisasja tasuta omandamiseks kui see on vajalik tema ülesannete täitmiseks. Riik hüvitab sellele kinnisasjale tehtud kasulikud kulutused, kui nendega on kinnisasja oluliselt parendatud.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Mai Lind

juhataja

Planeeringute koostööstamise ja maakasutuse osakond

Lisad: Maa- ja Ruumiameti maaparanduse osakonna 22.04.2025 kiri (teenus- 2510386.asice)

Teadmiseks: Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium maa- ja ruumipoliitika osakond

Kadri Tani

5697 1416 kadri.tani@maaruum.ee

Eliisabet Preismann

5668 3558 eliisabet.preismann@maaruum.ee