



RAE VALLAVALITSUS

ASUTUSESISESEKS KASUTAMISEKS
Märge tehtud 21.02.2024
Kehtiv kuni 21.02.2099
Alus: HKMS § 89 lg 1
Teabevaldaja: Rae Vallavalitsus

Tallinna Halduskohus
lnhktallinn.menetlus@kohus.ee

Teie 08.02.2024 nr 3-24-359

Meie 21.02.2024 nr 15-2.1/6-1

Protesti esitaja: **Justiitsministeerium**
Kalle Laanet, minister
Suur-Ameerika tn 1, 10122
10122, Tallinn

Vastustaja: **Rae vald**
Aruküla tee 9, Jüri alevik
Rae vald, 75301, Harjumaa
e-post: info@rae.ee

Vastustaja esindaja: **Meeli Vaarik, vallasekretär**
Rae Vallavalitsus
telefon: 59813146
e-post: meeli.vaarik@rae.ee

Rae valla vastus protestile haldusasjas nr 3-24-359

1. Asjaolud

Maa-amet pöördus 22.09.2023 taotlusega nr 7-21/23/13812 Rae valla poole ja soovis Rail Baltic põhiprojekti ja krundijaotuskava alusel muu hulgas Soone kinnisasja jagamist ning jagamisel moodustatavatele katastriüksustele lähiaadressi ja sihtotstarbe määramist vastavalt taotlusele lisatud joonisele. Maa-amet taotles 16 219 m² suuruse Soone kinnisasja jagamist selliselt, et moodustatakse raudteega seotud tee rajamiseks vajalik ca 77 m² suurune katastriüksus ning senisele omanikule jääv ca 16 142 m² suurune Soone katastriüksus.

Rae Vallavalitsuse 24.10.2023 korraldusega nr 2128 „Soodevahe külas asuva Soone katastriüksuse jagamisest keeldumine“ (edaspidi *vaidlustatud korraldus*) otsustati jätta Maa-ameti 22.09.2023 taotlus nr 7-21/23/13812 punkti 2 osas rahuldamata ja keelduda Harjumaal Rae vallas Soodevahe külas asuva Soone katastriüksuse (registriora nr 5545502; katastritunnus 65301:002:0057; sihtotstarve maatulundusmaa 100%; pindala 16 219 m²) jagamisest.

20.11.2023 kirjaga nr 1-17/23/5442 edastas Kliimaministeerium vaidlustatud korralduse Justiitsministeeriumile. Justiitsministeerium algatas vaidlustatud korralduse õiguspärasuse hindamiseks järelevalvemenetluse ning tegi 02.01.2024 Rae vallale

ettepaneku viia vaidlustatud korraldus õigusaktidega kooskõlla ja rahuldada Maa-ameti 22.09.2023 taotlus Soone kinnisasja jagamiseks.

Rae Vallavalitsus teatas 11.01.2024 kirjaga nr 11-2/10-1 Justiitsministeeriumile, et lükkab tagasi Justiitsministeeriumi 02.01.2024 kirjaga tehtud ettepaneku vaidlustatud korralduse õigusaktidega kooskõlla viimiseks.

07.02.2024 esitas Justiitsministeerium Tallinna Halduskohtule protesti vaidlustatud korralduse tühistamiseks, Rae Vallavalitsuse kohustamiseks rahuldada Maa-ameti 22.09.2023 taotluse nr 7-21/23/13812 punkt 2 ja jagada Harjumaal Rae vallas Soodevahe külas asuv Soone katastriüksus vastavalt taotlusele või alternatiivselt Rae Vallavalitsuse kohustamiseks uuesti otsustama Maa-ameti 22.09.2023 taotluse lahendamise.

08.02.2024 määrusega võttis Tallinna Halduskohus protesti menetlusse ja tunnistas vastustajaks Rae valla ning kaasas menetlusse Kliimaministeeriumi. Sama määrusega kohustas kohus vastustajat esitama protestile kirjaliku vastuse koos kõigi haldusmenetluses kogutud tõenditega hiljemalt 22.02.2024.

2. Vastustaja vastus protestile

Vastustaja peab protesti põhjendamatuks ja vaidleb sellele vastu ning leiab, et protest tuleb jätta rahuldamata.

2.1. Vaidlustatud korraldus ei takista riigil olulise avaliku huvi realiseerimist

2.1.1. Justiitsministeerium on seisukohal, et vaidlustatud korraldus on õigusvastane, sest kohaliku omavalitsuse üksus ei saa takistada riigi eriplaneeringu realiseerimist viitega enda üldplaneeringule, sest üldplaneering oli vastavas osas peatunud. Justiitsministeeriumi hinnangul takistab vaidlustatud korraldus olulise avaliku huvi realiseerimist, kuna eriplaneeringut ei ole võimalik ellu viia üksnes ühte objekti ehk raudteed eraldi rajades, vaid eriplaneeringu kogu terviklahendus tuleb komplekselt ellu viia. Justiitsministeerium leiab, et raudtee ehitamisega sama oluline on välja ehitada ka kõik muud kavandatud rajatised, sh teedevõrk.

2.1.2. Vastustaja leiab, et Justiitsministeeriumi etteheide on alusetu, kuna vaidlustatud korraldus ei takista riigihalduse ministri 13.02.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/41 „Harju maakonnaplaneeringu „Rail Baltic raudtee trassi koridori asukoha määramine“ kehtestamine“¹ (edaspidi *MP käskkiri*) kehtestatud planeeringu (edaspidi *MP*) elluviimist ning Rail Baltic raudtee (edaspidi *RB*) ja seda teenindava taristu ehitamist. Maa-amet taotles Soone kinnisasja jagamist eesmärgiga omandada riigile 77 m² suurune osa, et ehitada sellele RB teenindamiseks vajalik tee. Vastustaja on seisukohal, et Soone kinnisasja jagamisest keeldumine ei välista RB teenindamiseks vajaliku tee ehitamist, kuna selleks tegevuseks ei ole tingimata vajalik riigi poolt maad omada, vaid tee ehitamiseks on võimalik kinnisasjale seada isiklik kasutusõigus või sundvaldus. Samuti on võimalik kõrvuti asetsevate kinnisasjade piiride muutmine selliselt, et kinnisasjade suurused ei muutu. Antud juhul külgneb Soone kinnisasi kolme riigile kuuluva kinnisasjaga: Viimsi metskond 271 (registriosa 9195350; katastritunnus 65301:001:3688), Viimsi metskond 64 (registriosa 7376950; katastritunnus 65301:001:3825) ja Lennuradari tee 7 (registriosa 13098802; katastritunnus 65301:001:5084) kinnisasjadega. Nendest kõige sobivam on Soone kinnisasja ja Viimsi metskond 271 kinnisasja vahelise piiri muutmine.

2.1.3. Vastustaja märgib, et kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (*KAHOS*) § 4 lõikest 2 tulenevalt ei ole lubatud kinnisasja omandamine, kui avalik eesmärk on

¹ Kättesaadav: <https://maakonnaplaneering.ee/wp-content/uploads/2021/08/Harju-maakonnaplaneeringu-%E2%80%9ERail-Baltic-raudtee-trassi-koridori-asukoha-maaramine-kehtestamine.pdf>

saavutatav ilma teise isiku omandis oleva kinnisasja omandamiseta või avaliku eesmärgi saavutamiseks on otstarbekam seada sundvaldus. Vastustaja arvates ei ole Soone kinnisasjast osa omandamine riigi poolt lubatav, kuna RB teenindamiseks vajaliku tee ehitamine on võimalik ilma selle osa omandamiseta.

2.1.4. Vastustaja hinnangul eksib Justiitsministeerium arvates, et Soone kinnisasja osas on Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu² (edaspidi *ÜP*) kehtivus peatunud MP tõttu. Nimelt MP maakasutustingimuste mõju ei ulatu kaugemale, kui RB trassi nihutamisruum. MP käskkirja resolutsiooni punkt 5 (lk 15) ütleb üheselt, et pärast Rail Baltic raudtee trassi koridori asukoha kandmist Maardu ja Tallinna linna ning Jõelähtme, Rae, Kiili ja Saku valla vastavatesse üldplaneeringutesse kehtivad trassikoridori asukohas maakonnaplaneeringus sätestatud maakasutustingimused. MP seletuskirja³ punktist 5.2 (lk 98-99) nähtub, et raudtee ehitamiseks vajaliku maa-ala olemasolu tagamiseks tuleb MP kehtestamise järgselt kohalike omavalitsuste kehtestatud üldplaneeringutesse kanda trassi koridori asukoht ning RB ehitamisest tingitud kavandatavate/ümberehitatavate teedega, sh trassi koridorist väljas asuvad, tuleb arvestada edasisel planeerimis- ja ehitustegevusel. Eelviidatust tulenevalt on MP maakasutustingimuste kehtivus piiratud üksnes RB trassikoridori alaga ja väljaspool seda kehtivad üld- või detailplaneeringutega kehtestatud maakasutustingimused ja üksnes ehitamise või planeerimise käigus tuleb arvestada RB jaoks vajalike kavandatavate/ümberehitatavate teedega. Vastustaja märgib, et Soone kinnisasi ei asu RB trassikoridoris (vt Skeem 1). Samuti märgib vastustaja, et MP seletuskirja punktis 5.4 (lk 110-111) on ette nähtud trassi koridoris paiknevate maaüksuste Eesti Vabariigile omandamine raudtee rajamiseks vajalikus ulatuses ning et trassi koridorist välja poole jäävat raudteemaad üldjuhul ei omandata. Seega ei näe ka MP ette RB teenindamiseks ette nähtud tee ehitamiseks vajaliku Soone kinnisasja osa riigile omandamist, mistõttu ei ole ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 13 lõige 6 ja KAHOS § 4 lõike 1 punkt 7 kohaldatavad.



² Kättesaadav: <https://www.rae.ee/rae-valla-uldplaneering>

³ Kättesaadav: https://maakonnaplaneering.ee/wp-content/uploads/2021/08/RB_Harju_Seletuskiri.pdf

Skeem 1. Soone kinnisasja 77 m² suuruse osa asukoht Harju maakonnaplaneeringu „Rail Baltic raudtee trassi koridori asukohta määramine“ Rae valla osa planeeringulahenduses⁴.

2.1.5. Vastustaja leiab, et Justiitsministeerium on õigesti viidanud Riigikohtu 10.01.2022 kohtuasja 3-20-952 otsuse punktis 21 öeldule, et kui planeeringut on asutud ellu viima, tuleb see ellu viia planeeringus sätestatud tingimustel. Paraku ei ole Maa-amet sellest põhimõttest kinni pidanud ja on asunud riigile omandama maad, mille omandamist MP ette ei näe. Vastustaja märgib, et KAHOS § 22 lõige 1 annab menetluse läbiviijale õiguse kinnisasja omanikuga läbirääkimist alustades pakkuda omandamise eesmärgist ja olukorrast tulenevalt ka maakorralduse läbiviimist. Maakorraldusseaduse (MaaKS) § 2 lõike 2 punkti 3 kohaselt on maakorraldustoiminguks kinnisasja piiri muutmine.

2.2. Vaidlustatud korralduse andmisel on arvestatud avaliku huviga

2.2.1. Justiitsministeerium heidab vastustajale ette, et vaidlustatud korralduse andmisel ei ole arvestatud avaliku huviga. Justiitsministeerium on seisukohal, et RB ja sellega seotud taristu rajamiseks on ilmselge oluline avalik huvi, kuna selle rajamiseks on kehtestatud MP.

2.2.2. Vastustaja selle etteheitega ei nõustu, kuivõrd vastustaja on avaliku huviga arvestanud. Nii MP kui ÜP on laiapindsed avalikud kokkulepped, millest nähtub avalikkuse huvi ja tahe. MP puhul on tegemist riigi huviga ja ÜP puhul kohaliku huviga. MP näeb ette RB ehitamise ja selle tarbeks maade omandamise tingimused, mille seas ei ole maade omandamist RB trassikoridorist väljaspool. ÜP kehtestamise ajal kehtinud planeerimisseaduse § 8 lõike 3 punkti 7 kohaselt oli üldplaneeringu ülesandeks rohelise võrgustiku toimimist tagavate tingimuste seadmine. Ka kehtiva planeerimisseaduse § 75 lõike 1 punkti 10 kohaselt kuulub üldplaneeringuga lahendatavate ülesannete hulka rohevõrgustiku asukohta ja toimimist tagavate tingimuste täpsustamine ning nendest tekkivate kitsenduste määramine. ÜP-s sätestatud tingimus, mis ei võimalda rohevõrgustiku alal väiksemaid kui 2 ha suuruste katastriüksuste moodustamist, ongi seatud selleks, et tagada rohevõrgustiku toimimine. Vastustaja on seisukohal, et antud juhul kaalub ÜP-ga seatud maatulundusmaa jagamisel tekkiva katastriüksuse miinimumsuuruse nõude järgimine üles Maa-ameti vales tõlgendusest tekkinud avaliku huvi Soone kinnisasja jagamiseks.

2.2.3. Vastustaja leiab, et avalik huvi on õiguskorra tagamine ehk ilmselgelt ei saa RB rajamine olla suurem avalik huvi kui seaduse ja seaduse alusel antud õigusaktide täitmine.

2.3. Kaalutusõigust on kohaselt teostatud

2.3.1. Justiitsministeerium on seisukohal, et Soone kinnisasja jagamise vajalikkus ja kohustus tuleneb MP-st ja on vajalik selle realiseerimiseks. Justiitsministeerium leiab, et vastustaja kaalutusruum on jagamise otsuse tegemisel MP-st tulenevalt redutseeritud nullini ning vastustaja oleks pidanud Soone kinnisasja jagama Maa-ameti taotletud viisil.

2.3.2. Vastustaja on punktis 2.1.4 tõestanud, et Justiitsministeeriumi seisukoht on ekslik ja Soone kinnisasi ei kuulu MP-s ette nähtud riigi poolt omandatavate maade hulka. Seega pole vastustaja kaalutusruum nullini redutseerunud, kuigi Maa-amet oma maa riigi omandisse omandamise menetlusega on püüdnud vastustajat sellisesse olukorda panna. Vastustaja on seisukohal, et Maa-amet on ennatlikult teinud Soone kinnisasja omanikule ettepaneku 77 m² suuruse osa riigi poolt omandamiseks, kuna Maa-amet ei veendunud eelnevalt, kas Soone kinnisasja jagamine üldse võimalik on. Kuivõrd MaaKS § 3 lõikest 1

⁴ Kättesaadav: https://maakonnaplaneering.ee/wp-content/uploads/2021/08/Joonis-5_Rae_150.pdf

tulenevalt kuulub maakorralduse läbi viimine kohaliku omavalitsuse pädevusse, siis saab üksnes konkreetne kohalik omavalitsus anda Maa-ametile veendumuse kinnisasja jagamise võimalikkuse osas. Seega enne Soone kinnisasja omanikule pakkumise tegemist oleks Maa-amet pidanud vastustajaga konsulteerima. Sellisel juhul poleks Maa-amet ehk teinud pakkumist ega sõlminud kokkulepet, mida riigil ei ole võimalik täita Soone kinnisasja jagamatuse tõttu.

2.3.3. Justiitsministeerium heidab ette, et vastustaja ei ole üldse kaalunud seda, kas Soone kinnisasja jagamine vastaks maakorraldusnõuetele ja -eesmärkidele. Justiitsministeeriumi arvates on ilmselge, et Soone kinnisasja otstarbekama kasutamise tagab olukord, kus 77 m² suurune osa on eraldatud ning Soone kinnisasja omanikule jääks 16 142 m² suurune ühe otstarbega kinnisasi.

2.3.4. Vaatamata asjaolule, et vastav kaalutus vaidlustatud korraldusest ei nähtu, on vastustaja kontrollinud Maa-ameti taotletud jagamistoimingu tulemusel tekkivate katastriüksuste puhul MaaKS § 5 lõike 2 punktides 5 ja 6 sätestatud nõudeid, mille kohaselt tuleb maakorralduse läbiviimisel tagada kinnisasja otstarbekas kuju ja vältida kinnisasja kiildumist. Vastustaja hinnangul ei vasta tekkiv 77 m² suurune katastriüksus nendele nõuetele, kuna selle kolmnurksuse tõttu ei ole tagatud otstarbekas kuju ja välditud ei ole kiildumist.

2.3.5. Justiitsministeerium heidab vastustajale ette ka seda, et ta ei ole arvestanud eraomaniku huviga müüa see 77 m² osa riigile rahalise tasu eest ega riigi huvi kasutada avalikke vahendeid otstarbekalt ja säästlikult ning omandada vastav kinnisasja osa enda ainuomandisse võimalikult kiiresti, et seal hakata ehitama RB rajamiseks vajalikku taristut.

2.3.6. Vastustaja möönab, et Soone kinnisasja omanikul võib olla huvi oma kinnisasja osa pealt rahalist kasu teenida ja ka riigil on ilmselt huvi RB-d teenindama hakkava tee ehitamiseks vajalik maakasutusõigus võimalikult säästlikult omandada, kuid nende huvide realiseerimine ei pea toimuma Soone kinnisasjast 77 m² suuruse osa eraldamise ja võõrandamise teel. Vastustaja hinnangul on mõlema huvid samaaegselt realiseeritavad ka punktis 2.1.2 mainitud isikliku kasutusõiguse või sundvalduse seadmise abil või ka kinnisasjade piiride muutmise teel.

2.4. Kokkuvõte

Arvestades kõike eeltoodut leiab vastustaja, et Rae Vallavalitsuse 24.10.2023 korralduses nr 2128 „Soodevahe külas asuva Soone katastriüksuse jagamisest keeldumine“ ei ole selliseid puudusi, millest tulenevalt võiks Justiitsministeerium nõuda korralduse tühistamist ja Maa-ameti 22.09.2023 taotluse nr 7-21/23/13812 punkti 2 rahuldamiseks kohustamist või uuesti otsustamist.

Vastustaja on seisukohal, et vaidlustatud korralduse tühistamiseks puudub alus, mistõttu tuleb Justiitsministeeriumi protest jätta terves ulatuses rahuldamata.

3. Menetluslikud küsimused

Vastustaja leiab, et protest on Tallinna Halduskohtu poolt õigesti menetlusse võetud ja vastustaja on õigesti kindlaks tehtud.

Vastustaja on nõus haldusasja läbi vaatamisega kirjalikus menetluses.

Vastustaja ei pea võimalikuks haldusasja lahendamist kompromissi sõlmimisega või muul viisil kokkuleppel.

4. Taotlused

Kõigest eeltoodust lähtuvalt palub vastustaja:

- 1) Jätta Justiitsministeeriumi protest terves ulatuses rahuldamata.**
- 2) Jätta menetluskulud menetlusosaliste endi kanda.**

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Meeli Vaarik
vallasekretär