



KORRALDUS

5. detsember 2024 nr 1-17/24/2399

Maa riigi omandisse jätmise (Vormsi vald Tuletorni, Ranna)

Korraldus kehtestatakse maareformi seaduse (edaspidi MaaRS) § 29 ja § 31 lõike 1 punkti 8 alusel ning kooskõlas Vabariigi Valitsuse 3. septembri 1996 määrusega nr 226 kinnitatud "Maa riigi omandisse jätmise korraga" (edaspidi Kord) ja keskkonnaministri 2. mai 2016 määruse nr 7 „Maa ameti põhimäärus“ § 6 lõikega 1.

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

Võttes aluseks keskkonnaministri 3. novembri 2004 käskkirja nr 1050, millega volitati Maa-ameti peadirektorit alla kirjutama maa riigi omandisse jätmise taotlustele, esitas Maa-ameti peadirektor Vormsi Vallavalitsusele 26. aprillil 2005 taotluse nr 6.3-5/183 ning 7. veebruaril 2006 taotluse nr 6.3-5/66 Lääne maakonnas Vormsi vallas asuvate Saxby 4 (piiriettepaneku numbriga AT0503290010) ja Diby 2 (piiriettepaneku numbriga AT0602010100) maaüksuste riigi omandisse jätmiseks MaaRS § 31 lõike 1 punkti 8 alusel.

Vormsi Vallavalitsus ei nõustunud 2. mai 2005 korraldusega nr 62 K Saxby 4 maaüksuse ja 15. mai 2006 korraldusega nr 44 K Diby 2 maaüksuse riigi omandisse jätmisega põhjendades, et Vormsi valla üldplaneeringust lähtuvalt on maaüksused olulised jätta munitsipaalomandisse kui valla arenguks ja avalikuks kasutuseks vajalik maa.

Kuna Maa-ametile teadaolevalt Vormsi Vallavalitsus maaüksusi MaaRSis kehtestatud tähtjaks munitsipaalomandisse ei taotlenud, siis teavitas Maa-amet 12. aprilli 2018 kirjaga nr 6-5/18/6486 Vormsi Vallavalitsust korrigeeritud piirides maaüksuste riigi omandisse jätmise menetluse alustamisest ja palus teha maa riigi omandisse jätmiseks vajalikud toimingud. 21. septembri 2018 kirjaga nr 6-7/18/14139 juhtis Maa-amet Vormsi Vallavalitsuse tähelepanu asjaolule, et Vormsi Vallavalitsus ei ole senini maaüksuste osas maa riigi omandisse jätmiseks vajalikke toiminguid teinud.

Lähtudes Maa-ameti peadirektori 4. detsembri 2019 korraldusest nr 1-17/19/3147 ning võttes aluseks reformimata maa kaardirakenduses Maa-ameti ja Vormsi Vallavalitsuse koostöös määratud reformimata maaüksuste piirid, moodustas katastripidaja 20. mail 2020 maaüksustest kaardimaterjali alusel katastriüksused 90701:001:0840 ning 90701:001:0845.

Maa-amet teatas 13. augusti 2020 kirjaga nr 6-8/20/11535 Vormsi Vallavalitsusele, et Maa-amet jätkab katastriüksuste riigi omandisse jätmise menetlust ja palus Vormsi Vallavalitsusel teha

katastriüksuste riigi omandisse jätmiseks vajalikud toimingud. Sama kirjaga palus Maa-amet katastriüksuste sihtotstarbeks määrata maatulundusmaa.

Vormsi Vallavalitsus teatas 6. mai 2021 kirjaga nr 4.1/128/2021-3 Maa-ametile, et nõustub katastriüksuse 90701:001:0845 riigi omandisse jätmisega, kuid katastriüksuse 90701:001:0840 soovib saada munitsipaalomandisse.

Vormsi Vallavalitsus teatas 17. novembri 2023 kirjaga nr 4-1/730/2023 Maa-ametile, et katastriüksus 90701:001:0840 otsustati Vormsi Vallavalitsuse 15. novembri 2023 korraldusega nr 104 taotleda munitsipaalomandisse. Sama korraldusega määras Vormsi Vallavalitsus katastriüksuse 90701:001:0840 lähiaadressiks Tuletorni ja sihtotstarbeks ühiskondlik maa. Korraldusega tõendati, et Tuletorni katastriüksuse osas ei ole lahendamata tagastamise ega ostueesõigusega erastamise taotlusi.

Vormsi Vallavalitsuse 9. juuli 2024 korraldusega nr 103 otsustati munitsipaalomandisse taotleda katastriüksus 90701:001:0845, määrati katastriüksuse sihtotstarbeks üldkasutatav maa ning tõendati, et katastriüksuse osas ei ole lahendamata tagastamise ega erastamise taotlusi. Sama korralduse kohaselt on katastriüksus Vormsi vallale vajalik kohaliku elu korraldamiseks puhke- ja virgestusmaana, kuna tegemist on perspektiivika puhkealaga. Korralduse kohaselt kavatseb vald rannaala korrastada ja katastriüksusel asub ka puhkekoht.

Kuna Tuletorni katastriüksus asub Vormsi maastikukaitseala Saxby piiranguvööndis ja katastriüksus 90701:001:0845 Väinamere hoiualal ning mõlemad asuvad Natura 2000 võrgustikku kuuluvatel Väinamere loodus- ja linnualal, palus Maa-amet Keskkonnaameti seisukohta nimetatud katastriüksuste munitsipaalomandisse andmise osas. Keskkonnaamet asus 13. detsembri 2023 kirjaga nr 7-9/23/24539-2 seisukohale, et tagamaks Vormsi maastikukaitseala, projekteeritava metsaelupaikade looduskaitseala ning Väinamere loodusala kaitse-eesmärkide täitmine, on Tuletorni katastriüksus vajalik jätta riigi omandisse. Keskkonnaamet asus 26. juuli 2024 kirjaga nr 7-9/24/15791-2 seisukohale, et tagamaks Väinamere hoiuala, Väinamere loodusala ning ranna ja kalda kaitse-eesmärkide täitmine, on katastriüksus 90701:001:0845 vajalik jätta riigi omandisse. Sama kirjaga teatati, et Vormsi maastikukaitseala ja Väinamere hoiuala kaitsekorralduskava ei näe ette puhkekoha rajamist viimati nimetatud katastriüksusele.

Maa-amet teatas 24. septembri 2024 kirjaga nr 6-8/24/11880 Vormsi Vallavalitsusele, et arvestades Keskkonnaameti seisukohtadega, jätkab Maa-amet MaaRS § 31 lõike 1 punkti 8 alusel katastriüksuste riigi omandisse jätmise menetlust ja palus veekord määrata katastriüksuste sihtotstarbeks maatulundusmaa. Ühtlasi teatati, et seoses riigi huviga ei algata Maa-amet katastriüksuste MaaRS § 28 lõike 3 alusel maa munitsipaalomandisse andmise menetlust. Sama kirjaga edastas Maa-amet Vormsi Vallavalitsusele tutvumiseks maa riigi omandisse jätmise otsuse eelnõu ja palus esitada arvamuse või vastuväited ühe kuu jooksul kirja kättesaamisest.

18. oktoobril 2024 registreeriti maakatastris katastriüksuse 90701:001:0845 lähiaadressiks Ranna.

Vormsi Vallavalitsus andis 31. oktoobri 2024 korraldusega nr 145 arvamuse, et Tuletorni ja Ranna katastriüksused tuleb anda munitsipaalomandisse, kuna Vormsi Vallavolikogu 14. juuni 2004 määrusega nr 8 kehtestatud Vormsi valla üldplaneering näeb seda ette. Sama korraldusega määras Vormsi Vallavalitsus katastriüksuste sihtotstarbeks maatulundusmaa.

2. ÕIGUSLIKUD PÕHJENDUSED

Vastavalt MaaRS §-le 29 jäetakse riigi omandisse Vabariigi Valitsuse või tema poolt volitatud valitsusasutuse otsusega MaaRS § 31 lõikes 1 nimetatud maa. MaaRS § 31 lõike 1 punkti 8 alusel jäetakse riigi omandisse riigi maareserv.

MaaRS § 28 lõige 3 sätestab, et maa, mille munitsipaalomandisse andmist kohaliku omavalitsuse üksus MaaRSis sätestatud tähtjaks ei taotlenud, antakse munitsipaalomandisse, kui maa ei kuulu MaaRSi alusel tagastamisele, erastamisele või riigi omandisse jätmisele. MaaRS § 38 lõike 3 kohaselt võib Maa-amet korraldada erastatava, munitsipaalomandisse antava ja riigi omandisse jäetava maa väljaselgitamist. Maa-amet on välja selgitanud, et arvestades Keskkonnaameti seisukohti, on katastriüksused vajalik jätta riigi omandisse riigi maareservina riigile pandud ülesannete täitmiseks. Tulenevalt eeltoodust ei kuulu katastriüksused maareformi käigus munitsipaalomandisse andmisele. Maa-amet teavitas 24. septembri 2024 kirjaga nr 6-8/24/11880 Vormsi Vallavalitsust asjaolust, et katastriüksuste osas ei algatata MaaRS § 28 lõike 3 alusel maa munitsipaalomandisse andmise menetlust.

Vormsi Vallavalitsus on jätkuvalt seisukohal, et katastriüksused tuleb anda munitsipaalomandisse, kuna 2004. aastast kehtiv Vormsi valla üldplaneering näeb seda ette. Kehtiva Vormsi valla üldplaneeringu seletuskirja punktis 4.4 on selgitatud, et üldplaneeringu alusel on otstarbekas munitsipaalomandisse taotleda kohalikule omavalitsusele oluliste avalike huvidega ning saare arengu huvides vajalikud maad. Tuletorni katastriüksuse asukoha kohta on märgitud, et taotletakse munitsipaalomandisse kui puhke- ja virgestusmaa ning supelranna maa eesmärgiga ala kohaselt välja arendada avaliku ranna ja telkimisplatsina. Ranna katastriüksuse asukohas on üldplaneeringus märgitud kui Diby sadam ja lautrikoht. Lisaks on Vormsi Vallavalitsus 9. juuli 2024 korralduses nr 103 selgitanud, et Ranna katastriüksus on perspektiivne puhkeala, mille vald kavatseb korrastada. Tuletorni ja Ranna katastriüksuste kohta on Keskkonnaamet andnud oma seisukoha kirjadega nr 7-9/23/24539-2 ja 7-9/24/15791-2. Keskkonnaamet on selgitanud, et tagamaks erinevate looduskaitsealade ja kalda kaitse (Ranna katastriüksuse puhul) eesmärkide täitmine, on katastriüksused vaja jätta riigi omandisse, ning Vormsi maastikukaitseala ja Väinamere hoiuala kaitsekorralduskava ei näe ette puhkekohta rajamist Ranna katastriüksusele. Nimetatud kaitsekorralduskavaga on puhkekoht ette nähtud piirnevale riigi omandis olevale Diby sadama kinnistule, kuhu on ka rajatud Riigimetsa Majandamise Keskuse poolt avalik puhkekoht. Vormsi Vallavalitsuse maakasutuse visioonid, mille tõttu maad munitsipaalomandisse soovitakse, ei ole kooskõlas Keskkonnaameti seisukohtadega maa kasutuse osas.

Kuigi kehtivas Vormsi valla üldplaneeringus on välja toodud, et teatud maad on üldplaneeringu alusel otstarbekas munitsipaalomandisse taotleda, ei ole üldplaneeringu ülesanne määrata maa omandikuuluvust, st üldplaneeringuga ei otsustata, millised reformimata maad hakkavad tulevikus munitsipaal- või riigi omandis olema. Reformimata maa tulevane omanik selgub alles maareformi menetluse käigus ja üldplaneeringus toodud maakasutuse funktsioon on üks paljudest asjaoludest, mida sellisel juhul otsustamisel kaalutakse. Samuti tuleb arvestada, et Vormsi valla üldplaneering on kehtestatud rohkem kui 20 aastat tagasi, mistõttu ei ole mitmed üldplaneeringu põhimõtted ja suundumused enam ajakohased. Vormsi Vallavolikogu 20. mai 2022 otsusega nr 13 on algatatud uue Vormsi valla üldplaneeringu koostamine. Vormsi Vallavalitsuse kodulehelt leitava maakasutuse ja taristu plaanil (mai 2024 seisuga) ei ole Tuletorni ja Ranna katastriüksuste asukohas enam ranna-, sadama- ega puhkeala vms ette nähtud.

Käesolevas menetluses ei ole teada maa riigi omandisse jätmist takistavaid asjaolusid. Katastriüksuste riigi omandisse jätmise riigi maareservina on vajalik riigivaraseaduse (edaspidi RVS) § 10 lõike 1 punktis 4 sätestatud riigivara valitsemise eesmärgi täitmiseks. Maa riigi omandisse jätmise menetlus on läbi viidud Korda järgides. Vastavalt Korra punktile 17¹ on riigi omandisse jäetava maa valitsejaks Regionaal- ja Põllumajandusministeerium ning volitatud asutuseks Maa-amet.

3. OTSUS

Lähtudes eeltoodust ja juhindudes MaaRS § 29 ja § 31 lõike 1 punktist 8, RVS § 10 lõike 1 punktist 4 ning Korra punkti 5 alapunktist 3:

3.1. Jätta riigi maareservina riigi omandisse Lääne maakonnas Vormsi vallas asuvad katastriüksused:

3.1.1. Saxby külas asuv Tule torni katastriüksus 90701:001:0840 pindalaga 4602 m², sihtotstarbega maatulundusmaa;

3.1.2. Diby külas asuv Ranna katastriüksus 90701:001:0845 pindalaga 6726 m², sihtotstarbega maatulundusmaa.

3.2. Kasutusõiguste ja maade arvestuse bürool korraldada katastriüksuste arvele võtmine riigi kinnisvararegistris ja maa riigi omandisse jätmise teate avaldamine Ametlikes Teadaannetes.

3.3. Teha korraldus teatavaks Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile ning Vormsi 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)

Maritta Mägi

peadirektori asetäitja peadirektori ülesannetes