Riigimetsa Majandamise Keskus
Mõisa/3, Sagadi küla, Haljala vald
45403 Lääne-Viru maakond
Registrikood 70004459

Tel 676 7500
rmk@rmk.ee
www.rmk.ee

Advokaadibüroo EMERALDLEGAL
menetlus@emerald.legal

Teie 20. veebruar 2025 nr

Meie 25.03.2025.a. nr 3-1.1/2025/1681

Vastus pöördumisele seoses Kiskaaru tee ja seonduvate kraavide rajamise mõjub Enksi-Villemi kinnistu veerežiimile.

Austatud härra Kristjan Kers

1. Asjaolud

Esitasite 20.02.2025 Põllumajandus- ja Toiduametile (edaspidi PTA) pöördumise oma kliendi [redacted] nimel ja volitusel seoses [redacted] kuuluval kinnisasjal aadressil [redacted] (katastritunnus [redacted]) esinevate liigvee probleemidega. Leiate, et Riigimetsa Majandamise Keskuse (RMK) poolt metsatee (Lennuvälja tee) ehitusega seoses on tee-äärsed kinnistu liigveega üle ujutatud.
Olete esitatud pöördumises seisukohal, et riigi kohustus on välja selgitada kõige optimaalsem lahendus tervikliku maaparandussüsteemi loomiseks kogu Paadrema jõe ja Tuhu soo vahelisel alal, viia läbi vajalikud uuringud, tellida projekt ja ehitada välja terviklik lahendus, mis tagaks kliendi kinnisasjalt liigevee eemaldumise. Maa- ja Ruumiamet (MaRu) on 07.03.2025 vastuses nr 13.1-8/25/3240-2 selgitanud, et kui antud piirkonnas soovitakse maad kasutada metsamajanduslikul eesmärgil, siis oleks mõistlik leida terviklik lahendus niiskusrežiimi parandamiseks piirkonnas ning andnud selleks vastavad soovitused. MaRu edastas Teie pöördumise 07.03.2025 ka RMK-le lahendamiseks, kuna pöördumises viidatud ala (sh tee), millest väidetavalt probleemid tingitud on, ei ole maaparandussüsteemi ala.
Enksi-Villemi ja Enksi-Madise kinnistud paiknevad valdavalt 1971.a rajatud Risti (TTP-221) maaparandussüsteemi nr 6111960020120/001 valgalal, mille eesvool läbib Enksi-Villemi ja Enksi -Madise kinnistuid. Olemasolev Risti (TTP-221) maaparandussüsteemi eesvool on vastavalt maaparandusseaduse (MaaParS) § 3 lõige 1 kinnisasjaoluline osa tsiviilseadustiku üldosa seaduse (TsÜS) § 54 lõike 1 tähenduses ja kuulub maaomanikule. Risti (TTP-221) maaparandussüsteemi eesvoolu suubuvad veed Risti (TTP-221) kuivendussüsteemist ning selle loodulikult valgalalt, mille kogu suurus on 4.239 km². Kuna Risti (TTP-221) maaparandussüsteemi eesvoolu valgala (A= 4,239 km²) ei ületa 10 km², siis ei ole antud eesvoolu maaparandusseaduse § 49 lõike 3 ja 9 alusel arvatud ka riigi poolt korras hoitavate ühiseesvoolude loetellu.
RMK vastab esitatud pöördumisele üksnes metsatee ehitamise ja kasutamise aspektist ega võta seisukohta kogu Paadrema jõe ja Tuhu soo vahelisele alale tervikliku maaparandussüsteemi rajamise vajalikkuse või võimalikkuse kohta. RMK-l puudub eeltoodud seisukoha kujundamiseks õigus ja pädevus.

2. Kiskaaru tee vastab nõuetele

Teeregistris on Lennuvälja tee arvele võetud Kiskaaru teena numbriga 4300003. Kiskaaru tee on valmis ehitatud vastavalt ehitusprojektis ettenähtud tingimustele ja nõuetele, mida kinnitavad kooskõlastuse andnud isikute kehtivad kinnitused.

3. Maaparandussüsteemi hoiukohustuse täitmata jätmine

Maaparandussüsteemi omanik on asjaõigusseaduse (AÕS) § 127 lg-st 1 ja TsÜS § 54 lg-st 1 tulenevalt kinnistu omanik oma kinnisomandi ulatuses ning omanikul tuleb kraavi kasutamisel järgida MaaParS asjakohaseid sätteid. Kuna maaparandussüsteem on kinnisasja oluline osa, on Enksi-Villemi kinnistu omanikul, kui kinnistut läbiva maaparandussüsteemi osa omanikul MaaParS § 49 lg 1 p 1 kohasel selle hoiukohustus. Igaüks peab oma maal asuva maaparandussüsteemi või selle osa korras hoidma.
Hoiukohustuse täitmata jätmist kinnitavad mõlemad läbiviidud ekspertiisid. Inseneribüroo Urmas Nugin on seisukohal, et *Enksi-Villemi ja Enksi-Madise kinnistu eesvoolu pikaaegse hooldamatuse ning eesvoolust läbisõitmise tõttu on nõlvad paiguti deformeerunud*, *nõlvad kokku vajunud ja eesvool liivasetet täis ning see on peamine põhjus, miks Enksi-Villemi ja Enksi -Madise hüdroloogilised tingimused on halvenenud.* T-Konsult ekspertiisiaktis leitakse, et *Risti TTP-221 eesvoolukraavi kehv seisund Paadrema soo piirimail põhjustab hüdroloogiliste tingimuste halvenemist Enksi-Villemi ja Enksi-Madise kinnistul. Lennuvälja tee ehitamine küll ei põhjustanud otseselt kraavi ummistumist, kuid kaudne mõju lisandunud vooluhulga tõttu on olemas.*
TsÜS § 138 lg 1 sätestab hea usu põhimõtte, mille kohaselt tuleb õiguste teostamisel ja kohustuste täitmisel toimida heas usus. Hea usu ega mõistlikkuse põhimõttega ei saa olla kooskõlas olukord, kus Enksi-Villemi kinnistu omanik ei ole täitnud endale seadusega pandud maaparandussüsteemi hoiukohustust. Antud asjas teadaolevate asjaolude pinnalt on mõistlik eeldada, et just pöördumise esitaja enda poolse hoolsuskohustuse täitmata jätmine on tekitanud kinnistul pikaajalise üleujutuse.
MaaParS § 47 lg 11 kohaselt on maaparandussüsteemi toimimise tagamiseks maaomaniku kohustus teostada maaparandushoiutöid. Enksi-Villemi kinnistu üleujutus oleks olnud tõenäoliselt välditav nõutud maaparandushoiutööde õigeaegse ja vajalikul määral teostamisega.
RMK kohustus ei ole kuivendada Enksi-Villemi kinnisasja ega rajada või parandada vastava kinnisasja teenindamiseks vajalikku maaparandussüsteemi. RMK poolt metsamajandamiseks vajaliku tee ehitusele kooskõlastuse andmisel ei saanud ametkonnad eeldada kolmanda(te) isiku(te) hooletust nende kinnistut läbiva maaparandussüsteemi hooldamisel. Vaidlus puudub selles, et Enksi-Villemi kinnistu omanik ei ole aastaid kinnikasvanud kraavi ega teetruupe puhastanud, mis ongi liigniiskuse tekitanud.

4. RMK ei ole Kiskaaru teed ehitanud ega kasutanud Enksi-Villemi kinnistu omaniku õigusi rikkudes ehk õigusvastaselt

RMK hinnangul ei saa käesolevas asjas teadaoleva pinnalt asuda seisukohale, et liigvee tekkimine pöördumises nimetatud Enksi-Villemi kinnistule oleks RMK tegevuse või tegevusetuse tagajärg. Kui omanik ei välju [redacted] kuuluva omandiõiguse piiridest ning kasutab oma kinnisasja õiguspäraselt, ei too ega saa tuua sellise õiguspärase kinnisasja kasutamine kaasa naaberkinnistu õigusvastast omandiõiguse rikkumist ega omandi mõjutamist. RMK hinnangul ei saa käesolevas asjas järeldada, et riik oleks (RMK kaudu) enda kinnisasju kasutades väljunud omandiõiguse piiridest ning et RMK oleks kõnealust teed ehitanud ja kasutanud pöördumise esitaja õigusi rikkudes ehk õigusvastaselt.
Kokkuvõtvalt kinnitab RMK, et jääb varasemalt antud selgituste ja ekspertiisis väljaselgitatud seisukohtade juurde ning nõustub MaRu ja PTA poolt korduvalt tehtud ettepanekutega

pöördumise esitajale kuuluvatel kinnisasjadel olevate kraavide maaparandussüsteemina arvele võtmise kohta.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Margus Reimann
RMK Metsataristu osakond juhataja

Teadmiseks: Maa- ja Ruumiamet ja Kliimaministeerium