



KORRALDUS

16. juuni 2026 nr 1-17/26/741

Kuljuse tee 10 ja Kuljuse tee kinnisasjade piiride muutmine

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

Haapsalu Linnavalitsus tegi 07.06.2022 kirjaga nr 15-3/3-182 Maa-ametile (alates 01.01.2025 ümber korraldatud Maa- ja Ruumiametiks) ettepaneku muuta Lääne maakonnas Haapsalu linnas Nõmme külas asuva Haapsalu linnale kuuluva Kuljuse tee kinnisasja (registriosa nr 3010532, katastritunnus 67401:001:0559, pindala 1544 m², sihtotstarve transpordimaa 100%) ja riigile kuuluva Kuljuse tee 10 kinnisasja (registriosa nr 5941950, katastritunnus 67401:001:0800, pindala 1277 m², sihtotstarve elamumaa 100%) piire.

Maakorraldusseadus (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. Kuljuse tee 10 kinnisasja riigivara valitsejaks on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium ning volitatud asutuseks Maa- ja Ruumiamet, seega on Maa- ja Ruumiamet riigile kuuluva kinnisasja osas maakorralduse osaline.

Haapsalu Linnavalitsuse selgitusel on endiste aiandusühistute piirkonnas arvatud avalikes huvides kasutatavad Kuljuse ja Kellukese teed mitmete elamumaa sihtotstarbega kinnisasjade koosseisu. Avaliku tee haldamise ülevõtmiseks on linnal mõistlik arvata teemaa elamumaa kinnisasjadest välja ning võtta linna omandisse ja korrastada Kuljuse tee katastriüksuste piirid. Kokku on maakorraldustoimingusse haaratud 28 katastriüksust.

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.

Riigivaraseaduse § 33 lõike 1 kohaselt võib riigivara võõrandada tasuta, kui vara on vajalik kohaliku omavalitsuse üksusele tema seadusest tulenevalte ülesannete täitmiseks. Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1 kohaselt on omavalitsusüksuse ülesanne mh korraldada vallas või linnas valla või linna teede ehitamist ja korrashoidu, kui need ülesanded ei ole seadusega antud kellegi teise täita.

Maa- ja Ruumiamet teatas 28.06.2022 kirjaga nr 6-1/22/10453-2, et nõustub piiride muutmisega vastavalt esitatud maakorralduskavale, mille kohaselt eraldatakse riigimaast ehk Kuljuse tee 10 kinnisasjast ca 36 m² suurune teemaa osa ja liidetakse piirneva Kuljuse tee katastriüksusega selleks, et kogu teemaa kuuluks edaspidi Haapsalu linna omandisse ning seeläbi oleks tagatud avaliku tee ühtne haldamine. Läbiviidava maakorralduse käigus väheneb riigile kuuluva Kuljuse tee 10 kinnisasja väärtus sellest tehtava ärälõike väärtuse ulatuses, kuid kinnisasjade väärtuste vahe hüvitamine rahas ei ole antud juhul põhjendatud, sest riigivara võõrandamise korral riigivaraseaduse kohaselt saaks kohalik omavalitsus vara riigilt tasuta, kui vara on vajalik kohalikule omavalitsusele ülesannete täitmiseks. Seetõttu on põhjendatud ka maakorralduse kaudu riigimaast eraldatava osa tasuta üleandmine kohalikule omavalitsusele.

Haapsalu Linnavalitsus kinnitas 07.06.2022 kirjaga nr 15-3/3-182, et piiride muutmisega seonduvad kulud kannab Haapsalu Linnavalitsus.

Haapsalu Linnavalitsus korraldas Kuljuse tee 10 ja Kuljuse tee kinnisasjade uutes piirides mõõdistamise. Katastripidajalt saadud andmete kohaselt moodustuvad maakorralduse läbiviimise tulemusena järgmised katastriüksused:

- kinnistusregistriosa nr 5941950 koosseisu Kuljuse tee 10 katastriüksus (katastritunnus 18401:001:0990, pindala 1206 m², sihtotstarve elamumaa 100%);
- kinnistusregistriosa nr 3010532 koosseisu Kuljuse tee katastriüksus (katastritunnus 18401:001:0993, pindala 3174 m², sihtotstarve transpordimaa 100%).

Katastrimõõdistamisel on täpsustunud mõlema katastriüksuse pindala, seejuures on mõõdistus- ja katastriandmete analüüsi põhjal Kuljuse tee 10 kinnisasjast Kuljuse tee kinnisasja koosseisu eraldatava osa pindala 71 m².

2. OTSUS

Arvestades eeltoodut ning lähtudes MaaKS § 7 lõigetest 1 ja 3, § 10 lõikest 4 ja § 12 lõikest 1 ning tuginedes majandus- ja tööstusministri 22.01.2025 käskkirjale nr 8 „Volituse andmine Maa- ja Ruumiametile“, Maa- ja Ruumiameti peadirektori 15.04.2025 käskkirjale nr 1-17/25/640 „Volituse andmine allkirjastamiseks“ ja Haapsalu Linnavalitsuse 16.11.2022 korraldusele nr 1077 „Nõusolek katastriüksuste piiride muutmiseks (Kellukese tee ja Kuljuse tee Nõmme küla, Haapsalu linn)“:

2.1. Nõustuda Eesti Vabariigi omandis oleva Kuljuse tee 10 (kinnistusregistriosa nr 5941950, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV67026) ning Haapsalu linna omandis oleva Kuljuse tee (kinnistusregistriosa nr 3010532) kinnisasjade piiride muutmisega ning teha maakatastris ja kinnistusraamatus järgmised muudatused:

- 2.1.1. kustutada kinnistusregistriosast nr 5941950 Lääne maakonnas Haapsalu linnas Nõmme külas asuv Kuljuse tee 10 katastriüksus katastritunnusega 67401:001:0800, pindalaga 1277 m², sihtotstarbega elamumaa 100%, ning sisse kanda Kuljuse tee 10 katastriüksus katastritunnusega 18401:001:0990, pindala 1206 m², sihtotstarbega elamumaa 100%;
- 2.1.2. kustutada kinnistusregistriosast nr 3010532 Lääne maakonnas Haapsalu linnas Nõmme külas asuv Kuljuse tee katastriüksus katastritunnusega 67401:001:0559, pindalaga 1544 m², sihtotstarbega transpordimaa 100%, ning sisse kanda Kuljuse tee katastriüksus katastritunnusega 18401:001:0993, pindala 3174 m², sihtotstarbega transpordimaa 100%.

2.2. Kinnisasjade piiride muutmisel hüvitisi ei maksta, kuivõrd maakorraldustoiming viiakse läbi Haapsalu linna seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks.

2.3. Kinnisasjade piiride muutmisega kaasnevad kulud kannab Haapsalu linn.

3. VAIDLUSTAMISVIIDE

Korraldust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul haldusakti teatavaks tegemisest, esitades vaide Maa- ja Ruumiametile haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse Tallinna Halduskohtusse halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

(allkirjastatud digitaalselt)

Merje Krinal

juhataja

Riigile maade omandamise ja maakorralduse osakond

Lisa: Maakorralduskava

Saata: Maa- ja Ruumiameti riigile maade omandamise ja maakorralduse osakond, Haapsalu Linnavalitsus, Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium