

ASUTUSESISESEKS KASUTAMISEKS

Märge tehtud:

Juurdepääsupiirang kehtib kuni:

[Juurdepääsupiirangu lõpp]

Alus: AvTS § 35 lg 1 p 12

Teabevaldaja: Maa- ja Ruumiamet

EELNÕU

KORRALDUS

[Registreerimise kuupäev] nr

[Registreerimisnumber]



MAA- JA RUUMIAMET

Riigi maakorralduse läbiviimine Murru ja Taali metskond 124 kinnisasjadel eelnõu

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

Riigihalduse ministri 13.02.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/40 kehtestati Pärnu maakonnaplaneering „Rail Baltic raudtee trassi koridori asukoha määramine“. Raudteetaristu ja teenindusrajatiste asukoht ja raudtee maavajadus on täpsustatud raudtee põhiprojektiga. Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium (edaspidi MKM), Keskkonnaministeerium ja Maa-amet sõlmisid 06.09.2016 koostöökokkuleppe nr 24.5-6/16-025, mille kohaselt viib Rail Balticu projektis maade omandamise menetlusi läbi Maa-amet. Raudteetaristu arendamist koordineerib alates 01.07.2023 Vabariigi Valitsuse seaduse (edaspidi VVS) § 61 lõike 1 alusel MKM-i asemel Kliimaministeerium (edaspidi KLIM). VVS § 105¹⁹ lõigete 3 ja 5 alusel loeti MKM-i ja Keskkonnaministeeriumi asemel koostöökokkuleppe osapoolteks KLIM ning Regionaal- ja Põllumajandusministeerium (edaspidi ReM). VVS § 105²⁰ kohaselt on alates 01.01.2025 Maa-amet korraldatud ümber Maa- ja Ruumiametiks (edaspidi MaRu) ning on ReM-i asemel MKM-i valitsemisalas. Taristuminister ning energeetika- ja keskkonnaminister andsid Maa- ja Ruumiameti peadirektorile 20.05.2025 notariaalse volituse esindada riiki KLIM-i valitsemisele kuuluvate kinnistutega maakorraldustoimingute läbiviimisel.

Pärnu maakonnas Tori vallas Murru külas paikneva [redacted] (edaspidi *Murru kinnistu*) koosseisu kuulunud Murru katastriüksused katastritunnusega [redacted] ja [redacted], jäid Rail Baltic raudtee põhiprojekti kohaselt osaliselt, ca 3,26 ha ja ca 4,41 ha ulatuses raudtee, juurdepääsutee ja Kaseküla tee L2 laienduse maaeralduste alale. Kinnistu omanikuna on kinnistusraamatusse 04.08.1997 (ümber kirjutatud 12.02.2002) sisse kantud [redacted] (isikukood [redacted]). Kinnistu [redacted] III jakku kandena nr 1 on sisse kantud tähtajatu isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857, endine ärinimi osaühing Jaotusvõrk) kasuks.

Maa-amet teavitas 05.11.2024 kirjaga nr 7-21/24/13624 kinnisasja omanikku kinnisasja osalise omandamise menetlusest kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (edaspidi KAHOS) § 4 lõike 1 punkti 7 alusel raudtee ehitamiseks. Maa-amet selgitas, et avalikes huvides tehtavate ärälõigete tõttu tükeldub Murru kinnisasi selliselt, et katastriüksuse [redacted] kaguossa tekib ca 0,3 ha lahustükk ja katastriüksuse [redacted] kaguossa tekib ca 1,15 ha suurune lahustükk. Nimetatud lahustükkide omandamist võib kinnisasja omanik KAHOS § 10 lõike 1 alusel nõuda, kui need muutuvad tükeldumise tõttu ebaotstarbekalt kasutatavaks. Kinnisasja omanik avaldas 12.11.2024 soovi võõrandada ka Murru kinnisasja tükeldumisel tekkivad ca 0,3 ha ja ca 1,15 ha suurused osad. Samuti soovis ta kogu omandatava osa (ca 9,12 ha) vahetamist riigile kuuluva kinnisasjaga.

Maa- ja Ruumiamet esitas 11.04.2025 kirjaga nr 7-21/24/13624-5 pakkumuse Murru kinnisasja ca 9,12 ha suuruse osa tasu eest omandamiseks või maakorralduse läbiviimiseks riigile kuuluva kinnisasjaga. Kinnisasja piiride muutmisel ja osade vahetamisel moodustatakse Murru ja Taali metskond 124 kinnisasjad uutes piirides selliselt, et Murru kinnisasja ca 9,12 ha suurune osast (ca 3,56 ha katastriüksusest [REDACTED] ja ca 5,56 ha katastriüksusest [REDACTED]) moodustatavad Rapla-Pärnu raudtee 520, Murrunurga, Rapla-Pärnu raudtee 540 ja Murruserva arvatakse Taali metskond 124 kinnisasja (registriosa nr 12312350, katastritunnus 80801:001:0693, riigivara valitseja Kliimaministeerium, volitatud asutus Riigimetsa Majandamise Keskus (RMK)) koosseisu. Taali metskond 124 kinnisasjast eraldatakse ca 6,06 ha suurune osa, mis arvatakse Murru kinnistu ([REDACTED] [REDACTED]) koosseisu ja liidetakse katastriüksusest [REDACTED] kinnistu omanikule allesjääva osaga üheks katastriüksuseks.

Maa- ja Ruumiameti kinnisvara hindamise ja analüüsi osakonna 19.03.2025 hindamisaruande kohaselt oli Murru kinnisasja ca 9,12 ha suuruse osa harilik väärtus 54 086 eurot ja Taali metskond 124 kinnisasja ca 6,06 ha suuruse osa harilik väärtus 54 058 eurot. Vahetatavate kinnisasjade väärtuste vahe summas 28 eurot tuli riigil hüvitada kinnisasja omanikule.

Kinnistu omanik nõustus maakorralduse pakkumusega 19.05.2025 ja allkirjastas 24.05.2025 maakorralduskava.

Maa- ja Ruumiamet korraldas Murru katastriüksuse (katastritunnus [REDACTED]) jagamise, mille tulemusel registreeriti 21.05.2025 maakatastris riigile omandatavad katastriüksused Rapla-Pärnu raudtee 520 (katastritunnus 80901:001:1765, pindala 33 037 m² (3,30 ha) ja Murrunurga (katastritunnus 80901:001:1763, pindala 2991 m²) ja kinnistu omanikule allesjääv Murru katastriüksus (katastritunnus [REDACTED], pindala 377 927 m²). Rapla-Pärnu raudtee 520 ja Murrunurga katastriüksuste pindalad on kokku 36 028 m² (3,60 ha).

Maa- ja Ruumiamet korraldas kooskõlastatud maakorralduskava alusel Taali metskond 124 ja Murru (katastritunnus [REDACTED]) kinnisasjade uutes piirides katastrimöödistamise, mille tulemusena moodustati järgmised katastriüksused:

- 1) Taali metskond 124 (katastritunnus 80601:001:0123, pindala 109 669 m²);
- 2) Rapla-Pärnu raudtee 540 (katastritunnus 0601:001:0121, pindala 44 298 m²);
- 3) Murruserva (katastritunnus 80601:001:0122, pindala 11 612 m²);
- 4) Murru (katastritunnus [REDACTED], pindala 222 370 m²).

Riigi maakorralduse käigus jäävad [REDACTED] kuuluva [REDACTED] koosseisu Murru katastriüksuste katastritunnusega [REDACTED] ja [REDACTED] asemel edaspidi Murru katastriüksused katastritunnustega [REDACTED] ja [REDACTED]. Riigile kuuluva kinnistu registriosa nr 12312350 koosseisu jäävad Taali metskond 124 katastriüksuse katastritunnusega 80801:001:0693 asemel järgmised katastriüksused:

- 1) Rapla-Pärnu raudtee 520 katastritunnusega 80901:001:1765;
- 2) Murrunurga katastritunnusega 80901:001:1763;
- 3) Taali metskond 124 katastritunnusega 80601:001:0123;
- 4) Rapla-Pärnu raudtee 540 katastritunnus 80601:001:0121;
- 5) Murruserva katastritunnus 80601:001:0122.

Möödistamise käigus täpsustus Murru katastriüksusest [REDACTED] omandatava katastriüksuse Rapla-Pärnu raudtee 520 pindala, mis suurenes 0,04 ha võrra ja on nüüd 3,30 ha, Murrunurga katastriüksuse pindala jäi samaks ehk 0,30 ha. Samuti täpsustasid Murru katastriüksusest [REDACTED] omandatavate katastriüksuste Rapla-Pärnu raudtee 540 pindala, mis suurenes 0,02 ha võrra ja Murruserva pindala, mis suurenes 0,01 ha võrra ning on nüüd kokku 5,59 ha. Kokku on riigile omandatav osa ca 9,19 ha.

Maa- ja Ruumiameti kinnisvara hindamise osakonna 20.10.2025 hindamisaruande lisa kohaselt on Rapla-Pärnu raudtee 520 katastriüksuse ja Murrunurga katastriüksuse summaarne harilik väärtus 14 897 eurot ning Rapla-Pärnu raudtee 540 katastriüksuse ja Murruserva katastriüksuse summaarne harilik väärtus 39 567 eurot, kokku 54 464 eurot. Taali metskond 124 kinnisasjast eraldatud 6,06 ha suuruse osa harilik väärtus on 54 058 eurot. Seega on vahetatavate kinnisasjade väärtuste vahe 406 eurot ja see tuleb riigil hüvitada Murru kinnisasja omanikule.

RMK kooskõlastas 20.01.2025 kirjaga nr 3-1.63/2025/15 Taali metskond 124 kinnisasjast vahetusmaa pakkumise, allkirjastas 23.05.2025 maakorralduskava ja andis xx.xx.2025 käskkirja nr x-xx/xx „Taali metskond 124 ja Murru kinnisasjade osade vahetamine ja piiride muutmine“.

Elektrilevi OÜ volitatud esindaja andis 30.05.2025 nõusoleku, et isiklik kasutusõigus jääb kehtima üksnes olemasolevas Murru kinnistu registriosas nr 295406 ning seda ei kanta üle kinnistu registriossa nr 12312350, mille koosseisu jäävad Taali metskond 124 katastriüksus ning riigile omandatavad katastriüksused.

ÕIGUSLIKUD PÕHJENDUSED

Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 4 lõike 1 punkti 7 alusel on kinnisasja lubatud omandada avaliku raudtee taristu ja teenindusrajatise ehitamiseks ning KAHOS § 6 lõike 3 kohaselt võib menetluse läbiviija riigi huvi korral olla Maa- ja Ruumiamet.

KAHOS § 22 lõike 1 punkti 4 kohaselt on menetluse läbiviijal õigus pakkuda omandamise eesmärgist ja olukorrast tulenevalt maakorralduse läbiviimist, mis viiakse läbi maakorraldusseaduses (edaspidi MaaKS) sätestatud korras. Maakorralduse osalisele ei maksta KAHOS § 25 lõike 2 kohaselt nimetatud seaduses sätestatud täiendavaid hüvitisi.

MaaKS § 29¹ kohaselt on riigi maakorraldus riigi huvi korral MaaKS alusel läbi viidav maakorraldustoiming ning § 29² lõike 1 kohaselt viib riigi maakorraldust läbi Maa- ja Ruumiamet või tema volitatud isik.

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 maakorralduse osalisena riigivara valitseja või volitatud asutus.

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. Seejuures on MaaKS § 12 lõike 3 alusel osalisel, kelle kinnisasja väärtus vahetamise või piiri muutmise tulemusena väheneb, väärtuse vähenemise ulatuses õigus nõuda hüvitist osaliselt, kelle kinnisasja väärtus suureneb.

MaaKS § 12 lõike 4 kohaselt, kui kinnisasjade osade vahetamine või kinnisasja piiri muutmine toimub riigile kuuluva kinnisasjaga ja ilmneb vajadus viia läbi hindamine, kohaldatakse MaaKS § 23 lõikes 1 sätestatud.

2. OTSUS

Tulenevalt eeltoodust ja lähtudes KAHOS § 4 lõike 1 punktist 7, § 6 lõikest 3, § 22 lõike 1 punktist 4, § 25 lõikest 2 ja § 27 lõikest 2, MaaKS § 7 lõigetest 1 ja 3, §-st 12, §-st 29¹, §-st 29², Maa- ja Ruumiameti peadirektorile 20.05.2025 antud notariaalsest volitusest, Tori Vallavalitsuse

04.06.2025 korraldusest nr 351 „Murru ja Taali metskond 124 katastriüksuste vahelise piiri muutmine, lähiaadresside ning maa sihtotstarbe määramine“ ja RMK xxx käskkirjast nr xxxx „Taali metskond 124 ja Murru kinnisasjade osade vahetamine ja piiride muutmine“ ning tuginedes MaRu peadirektori 15.04.2025 käskkirjale nr 1-17/25/640 „Volituse andmine allkirjastamiseks“:

3.1. Riigi maakorralduse käigus läbi viidud kinnisasjade osade vahetamise ja piiride muutmise tulemusel teha maakatastris ja kinnistusraamatus järgmised muudatused:

3.1.1. [REDACTED] [REDACTED] (isikukood [REDACTED]) omandis oleva kinnistu registriosast 295406 kustutada järgmised katastriüksused:

- Pärnu maakonnas Tori vallas Murru külas paiknev Murru katastriüksus katastritunnus [REDACTED], pindala 217 387 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%);
- Pärnu maakonnas Tori vallas Murru külas paiknev Rapla-Pärnu raudtee 520 (katastritunnus 80901:001:1765, pindala 33 026 m² (kehtiv pindala), sihtotstarve maatulundusmaa 100%) ja
- Pärnu maakonnas Tori vallas Murru külas paiknev Murrunurga (katastritunnus 80901:001:1763, pindala 2991 m² sihtotstarve maatulundusmaa 100%) ning sisse kanda Pärnu maakonnas Tori vallas Murru külas paiknev Murru katastriüksus (katastritunnus [REDACTED], pindala 222 370 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%.

Kinnistu [REDACTED] koosseisus olevate teiste katastriüksuste andmed ei muutu.

3.1.2. Eesti Vabariigi omandis, Kliimaministeeriumi valitsemisel (riigi kinnisvararegistri objekti kood KV45214) ja Riigimetsa Majandamise Keskuse volitatud valitsemisel oleva kinnistu registriosast nr 12312350 kustutada Pärnu maakonnas Tori vallas Selja külas paiknev Taali metskond 124 katastriüksus (katastritunnusega 80801:001:0693, pindalaga 170 254 m², sihtotstarbega maatulundusmaa 100%) ning sisse kanda järgmised katastriüksused:

- Pärnu maakonnas Selja külas paiknev Taali metskond 124 katastriüksus (katastritunnus 80601:001:0123, pindala 109 669 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%);
- Pärnu maakonnas Tori vallas Murru külas paiknev Rapla-Pärnu raudtee 520 (katastritunnus 80901:001:1765, pindala 33 026 m² sihtotstarve maatulundusmaa 100%);
- Pärnu maakonnas Tori vallas Murru külas paiknev Murrunurga (katastritunnus 80901:001:1763, pindala 2991 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%);
- Pärnu maakonnas Tori vallas Murru külas Rapla-Pärnu raudtee 540 (katastritunnus 80601:001:0121, pindala 44 298 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%);
- Pärnu maakonnas Tori vallas Murru külas Murruserva (katastritunnus 80601:001:0122, pindala 11 612 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%).

3.2. [REDACTED] [REDACTED] omandis olevast kinnistu registriosast nr 295406 vahetatava ca 9,19 ha suuruse osa harilik väärtus on 54 464 eurot ning riigimaast vahetatava ca 6,06 ha suuruse osa harilik väärtus on 54 058 eurot.

3.3. Vahetatavate kinnisasjade osade väärtuste vahe 406 eurot hüvitab riik Murru kinnistu omanikule 14 tööpäeva jooksul käesolev korralduse teatavakstegemisest.

- 3.4. Maa- ja Ruumiameti riigile maade omandamise ja maakorralduse osakonnal korraldada notariaalse kokkuleppe sõlmimine maakorralduse läbiviimiseks kahe kuu jooksul kinnisasja omanikule käesoleva otsuse teatavaks tegemisest arvates.

4. VAIDLUSTAMISVIIDE

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

(allkirjastatud digitaalselt)

Merje Krinal

Riigile maade omandamise ja maakorralduse osakonna juhataja

Lisa: Maakorralduskava

Saata: Maa- ja Ruumiameti riigile maade omandamise ja maakorralduse osakond, [REDACTED]
[REDACTED], Kliimaministeerium, Riigimetsa Majandamise Keskus