|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **EELNÕU** |  |  |
| KORRALDUS |  | [Registreerimise kuupäev] nr [Registreerimisnumber] |

Pilt, millel on kujutatud visand, joonistamine, Joonistuskunst, Font

Kirjeldus on genereeritud automaatselt

**ASUTUSESISESEKS KASUTAMISEKS**

Märge tehtud:

Juurdepääsupiirang kehtib kuni: [Juurdepääsupiirangu lõpp]

Alus: AvTS § 35 lg 1 p 12

Teabevaldaja: Maa- ja Ruumiamet

Riigi maakorralduse läbiviimine Villema ja Taali metskond 66 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 Kuiaru külas paikneva Villema kinnistu registriosa nr 2106 koosseisu kuulunud katastriüksus katastritunnusega 80801:002:0283 (pindala 9,28 ha, sihtotstarve maatulundusmaa 100%), edaspidi *Villema kinnisasi*, jäi Rail Baltic raudtee põhiprojekti kohaselt osaliselt, *ca* 2,07 ha ulatuses raudtee ja juurdepääsutee maaeralduste alale. Kinnisasja omanikuna on kinnistusraamatusse 11.10.1999 sisse kantud Merike Toomet (isikukood 45612204210).

Kinnistusraamatu registriosa nr 2106 III jakku kandena nr 2 on sisse kantud tähtajatu isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks ja IV jao kannetena nr 1-5 on sisse kantud hüpoteegid AS SEB Pank (registrikood 10004252) kasuks.

Maa-amet teavitas 08.11.2024 kirjaga nr 7-21/24/13870 kinnisasja omanikku kinnisasja osalise omandamise menetlusest kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (edaspidi KAHOS) § 4 lõike 1 punkti 7 alusel raudtee ehitamiseks. Maa-amet selgitas kirjas, et avalikes huvides tehtava äralõike tõttu tükeldub kinnisasi selliselt, et kinnisasja lääneossa tekib *ca* 0,06 ha suurune kolmnurkse kujuga maaüksus, mille omandamist riigile võib kinnisasja omanik KAHOS § 10 lõike 1 alusel nõuda, kui see muutub tükeldumise tõttu ebaotstarbekalt kasutatavaks. Kinnisasja omanik avaldas 12.11.2024 soovi võõrandada ka Villema kinnisasja tükeldumisel tekkiv *ca* 0,06 ha suurune osa riigile. Samuti soovis ta kogu omandatava osa (*ca* 2,13 ha) vahetamist riigile kuuluva kinnisasjaga.

Maa- ja Ruumiamet esitas 11.04.2025 kirjaga nr 7-21/24/13870-5 pakkumuse Villema kinnisasja *ca* 2,13 ha suuruse osa tasu eest omandamiseks või maakorralduse läbiviimiseks riigile kuuluva kinnisasjaga. Kinnisasja piiride muutmisel ja osade vahetamisel moodustatakse Villema ja Taali metskond 66 kinnisasjad uutes piirides selliselt, et Villema kinnisasja *ca* 2,13 ha suurusest osast moodustatavad Rapla-Pärnu raudtee 790 ja Villenurga katastriüksused arvatakse Taali metskond 66 kinnisasja (registriosa nr 7471850, katastritunnus 80901:001:1022, riigivara valitseja Kliimaministeerium, volitatud asutus Riigimetsa Majandamise Keskus (RMK)) koosseisu. Taali metskond 66 kinnisasjast eraldatakse *ca* 2,74 ha suurune osa, mis arvatakse Villema kinnistu (registriosa nr 2106) koosseisu ja liidetakse nimetatud kinnistu koosseisus oleva Villema katastriüksusega katastritunnusega 80801:002:0158 üheks katastriüksuseks.

Maa- ja Ruumiameti kinnisvara hindamise ja analüüsi osakonna 14.03.2025 hindamisaruande kohaselt oli Villema kinnisasja *ca* 2,13 ha suuruse osa harilik väärtus 9282 eurot ja Taali metskond 66 kinnisasja *ca* 2,74 ha suuruse osa harilik väärtus 9807 eurot. Vahetatavate kinnisasjade väärtuste vahe summas 525 eurot tuli kinnisasja omanikul hüvitada riigile.

Kinnisasja omanik nõustus maakorralduse pakkumusega 23.04.2025 ja allkirjastas 05.05.2025 maakorralduskava.

Maa- ja Ruumiamet korraldas Villema katastriüksuse (katastritunnus 80801:002:0283) jagamise, mille tulemusel registreeriti 26.05.2025 maakatastris riigile omandatavad katastriüksused Rapla-Pärnu raudtee 790 (katastritunnus 80901:001:1778, pindala 20 632 m²) ja Villenurga (katastritunnus 80901:001:1780, pindala 635 m²). Omandatavate katastriüksuste pindala kokku on 21 267 m2 (2,13 ha).

Samuti korraldas Maa- ja Ruumiamet kooskõlastatud maakorralduskava alusel Taali metskond 66 katastriüksuse ja Villema katastriüksuse katastritunnusega 80801:002:0158 uutes piirides katastrimõõdistamise.

Katastripidajalt saadud andmete kohaselt moodustuvad maakorralduse läbiviimise tulemusena järgmised katastriüksused:

1. registriosa 7471850 koosseisu Taali metskond 66 ( katastritunnus 80601:001:0066, pindala 4 160 776 m²);
2. registriosa 2106 koosseisu Villema ( katastritunnus 80601:001:0065, pindala 211 216 m²).

Mõõdistamise käigus täpsustus Taali metskond 66 kinnisasjast vahetatava osa pindala, mis vähenes 0,13 ha võrra ja on nüüd 2,61 ha. Maa- ja Ruumiameti kinnisvara hindamise osakonna täiendatud 19.09.2025 hindamisaruande kohaselt on Villema kinnisasja 2,13 ha suuruse osa harilik väärtus 9282 eurot ja Taali metskond 66 kinnisasja 2,61 ha suuruse osa harilik väärtus 9518 eurot. Seega on vahetatavate kinnisasjade väärtuste vahe 236 eurot ja see tuleb Villema kinnisasja omanikul hüvitada riigile. Kinnisasja omanik nõustus 24.09.2025 pindala täpsustumisega.

Riigimetsa Majandamise Keskus kooskõlastas 20.01.2025 kirjaga nr 3-1.63/2025/15 Taali metskond 66 kinnisasjast vahetusmaa pakkumise, allkirjastas 30.04.2025 maakorralduskava ja andis xx.xx.2025 käskkirja nr x-xx/xx „ Taali metskond 66 ja Villema kinnisasjade osade vahetamine ja piiride muutmine“.

Elektrilevi OÜ volitatud esindaja andis 16.10.2025 nõusoleku maakorralduse läbiviimiseks selliselt, et kinnistut registriosa nr 2106 koormav isiklik kasutusõigus jääb kehtima üksnes nimetatud registriosas.

AS SEB Pank volitatud esindaja andis 25.05.2025 nõusoleku maakorralduse läbiviimiseks selliselt, et AS SEB Pank kasuks seatud hüpoteegid jäävad kehtima üksnes kinnistu registriosas nr 2106.

1. 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 sätestatut.

1. 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 14.05.2025 korraldusest nr 287 „Villema ja Taali metskond 66 katastriüksuste vahelise piiri muutmine, lähiaadresside ning maa sihtotstarbe määramine“ ja RMK xxx käskkirjast nr xxxx „Taali metskond 66 ja Villema kinnisasjade osade vahetamine ja piiride muutmine“ ning tuginedes MaRu peadirektori 15.04.2025 käskkirjale nr 1-17/25/640 „Volituse andmine allkirjastamiseks“:

* 1. Riigi maakorralduse käigus läbi viidud kinnisasjade osade vahetamise ja piiride muutmise tulemusel teha maakatastris ja kinnistusraamatus järgmised muudatused:
     1. Merike Toomet (isikukood 45612204210) omandis oleva kinnistu registriosast nr 2106 kustutada järgmised katastriüksused:
* Pärnu maakonnas Tori vallas Kuiaru külas paiknev Villema katastriüksus (katastritunnusega 80801:002:0158, pindalaga 185 385 m², sihtotstarbega maatulundusmaa 100%),
* Pärnu maakonnas Tori vallas Kuiaru külas paiknev Rapla-Pärnu raudtee 790. katastriüksus (katastritunnusega 80901:001:1778, pindalaga 20 632 m2, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%) ja
* Pärnu maakonnas Tori vallas Kuiaru külas paiknev Villenurga (katastritunnusega 80901:001:1780, pindalaga 635 m2, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%)

ning sisse kanda Pärnu maakonnas Tori vallas Kuiaru külas paiknev Villema katastriüksus (katastritunnusega 80601:001:0065, pindalaga 211 216 m², sihtotstarbega maatulundusmaa 100%).

Kinnistu registriosa nr 2106 koosseisus olevate teiste katastriüksuste andmed ei muutu;

* + 1. Eesti Vabariigi omandis, Kliimaministeeriumi valitsemisel (riigi kinnisvararegistri objekti kood KV2099) ja Riigimetsa Majandamise Keskuse volitatud valitsemisel oleva kinnistu registriosast nr 7471850 kustutada Pärnu maakonnas Tori vallas Võlla külas paiknev Taali metskond 66 katastriüksus (katastritunnusega 80901:001:1022, pindalaga 4 186 577 m², sihtotstarbega maatulundusmaa 70%, kaitsealune maa 30%) ning sisse kanda järgmised katastriüksused:

- Pärnu maakonnas Võlla külas paiknev Taali metskond 66 katastriüksus (katastritunnusega 80601:001:0066, pindalaga 4 160 776 m², sihtotstarbega maatulundusmaa 70%, kaitsealune maa 30%),

- Pärnu maakonnas Tori vallas Kuiaru külas paiknev Rapla-Pärnu raudtee 790. katastriüksus (katastritunnusega 80901:001:1778, pindalaga 20 632 m2, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%) ja

- Pärnu maakonnas Tori vallas Kuiaru külas paiknev Villenurga (katastritunnusega 80901:001:1780, pindalaga 635 m2, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%).

* 1. Merike Toomet omandis olevast kinnistu registriosast nr 2106 vahetatava *ca* 2,13 ha suuruse osa harilik väärtus on 9282 eurot ning riigimaast vahetatava *ca* 2,61 ha suuruse osa harilik väärtus on 9518 eurot.
  2. Vahetatavate kinnisasjade osade väärtuste vahe 236 eurot tuleb Villema kinnisasja omanikul hüvitada riigile 14 päeva jooksul käesoleva otsuse teatavaks tegemisest Riigimetsa Majandamise Keskuse arvelduskontole nr EE881010002021370008, makse selgituseks märkida „ Riigi maakorraldus (Taali metskond 66)“
  3. 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.

1. 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 maade omandamise ja maakorralduse osakond, Merike Toomet, Kliimaministeerium, Riigimetsa Majandamise Keskus