



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

24. oktoober 2023 nr 2128

Soodevahe külas asuva Soone katastriüksuse jagamisest keeldumine

1. Asjaolud

1.1. Maa-amet, kes viib vastavalt kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (edaspidi *KAHOS*) § 6 lõikele 3 läbi kinnisasja avalikes huvides omandamise menetlusi, esitas 22.09.2023 taotluse nr 7-21/23/13812 (edaspidi *taotlus*), milles soovib seoses Rail Baltica projektiga alustada kinnisasja avalikes huvides osalise omandamise menetluse läbiviimiseks Soodevahe külas asuva Soone katastriüksuse (registriosa nr 5545502; katastritunnus 65301:002:0057; sihtotstarve maatulundusmaa 100%; pindala 16 219 m²) jagamist ning jagamisel moodustatavatele katastriüksustele lähiaadressi ja sihtotstarbe määramist.

1.2. KAHOS § 4 lõike 1 punktist 7 tulenevalt on lubatud kinnisasja omandamine riigitee, kohaliku tee, avaliku raudtee taristu ja teenindusrajatise ning avaliku väljaku ehitamiseks. KAHOS § 10 lõike 3 kohaselt, kui omandatakse vaid kinnisasja osa, ei pea menetluse läbiviija kinnisasja jagamisel arvestama kehtiva detailplaneeringuga ega selle koostamise kohustusega. Maakorraldusseaduse (edaspidi *MaaKS*) § 3 lõige 1 sätestab, et maakorralduse läbiviimine linna või valla territooriumil kuulub kohaliku omavalitsuse pädevusse.

1.3. Riigihalduse ministri 13.02.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/41 on kehtestatud Harju maakonnaplaneering „Rail Baltic raudtee trassi koridori asukoha määramine“ (edaspidi *MP*). Trassi koridori asukoht ning üldised kasutustingimused on kantud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringusse (edaspidi *ÜP*). Sellest tulenevalt kehtivad Rail Baltic raudtee (edaspidi *RB*) trassi koridori asukohas MP-ga sätestatud maakasutustingimused ja trassikoridorist välja jäävatel aladel ÜP-ga määratud maakasutustingimused.

1.4. Soone kinnisasi paikneb ligikaudu 77 m² suuruses osas MP-ga määratud RB trassikoridori alal ning ligikaudu 16 142 m² suuruses osas ÜP-ga määratud rohevõrgustiku alal põllu- ja metsamajandusmaal. Viimati nimetatud alal puudub kehtiv detailplaneering. ÜP-ga määratud rohevõrgustiku ülesandeks on inimtekkeliste mõjude pehmendamine või ennetamine, stabiilse keskkonnaseisundi hoidmine ning bioloogilise mitmekesisuse toetamine. ÜP seletuskirja peatükis 5.3.1 välja toodud rohevõrgustikus paiknevate maade kasutustingimuste kohaselt on rohevõrgustikus minimaalseks katastriüksuse suuruseks 2,0 ha. Erandiks saab olla üksnes väljamõõdistatav elumumaa sihtotstarbeline kinnistu (õuema), mille minimaalseks suuruseks on 0,2 ha ja maksimaalseks suuruseks 1,0 ha. Mistahes arendustegevuse soovi korral on rohevõrgustiku aladel kohustuslik detailplaneeringu koostamine, kuid hajaasustuses asuva maaüksuse lihtkorras jagamine ei ole ÜP järgi detailplaneeringu koostamise kohustusega juhuks.

1.5. Korralduse eelnõu saadeti taotlejale tutvumiseks ning ettepanekute ja vastuväidete esitamiseks. Maa-amet edastas oma vastuväited korralduse eelnõule 16.10.2023 kirjaga nr 7-21/23/13812-3.

2. Õiguslikud alused ja põhjendused

2.1. Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (edaspidi *KOKS*) § 6 lõike 1 kohaselt on omavalitsusüksuse ülesanne korraldada muu hulgas ruumilist planeerimist. Tulenevalt *KOKS* § 6 lõike 3 punktist 1 otsustab ja korraldab omavalitsusüksus neid kohaliku elu küsimusi, mis on talle pandud teiste seadustega. Seega kohaliku omavalitsuse üks ülesandeid on kehtivate planeeringute järgimine ja elluviimine osas, mis puudutab temale õigusaktiga pandud ülesannete täitmist.

2.2. Rae Vallavalitsus on seisukohal, et antud juhul on tegemist tavapärasest erandliku olukorraga, kus maakorralduse otsustamisel tuleb erandkorras lähtuda võrdselt nii MP-st kui ÜP-st vastavalt Soone kinnisasja RB trassikoridori jääval osal ja sellest välja jääval osal. Antud juhul ei ole *KAHOS* § 10 lõige 3 kohaldatav, kuna Soone kinnisasja lihtkorras jagamine ei ole ÜP kohaselt detailplaneeringu koostamise kohustusega juhuks ja kinnisasja osas ei ole kehtestatud detailplaneeringut. Üldplaneeringuga määratud tingimustest kõrvalekaldumist alal, kus üldplaneeringu kehtivus ei ole peatunud või mille osas puudub kehtiv detailplaneering või detailplaneeringu koostamise kohustus, ei toeta ega reguleeri ükski kehtiv seadus või õigusakt.

2.3. MaaKS § 13 lõike 4 kohaselt on kinnisasi jagamatu, kui jagamise tulemusena muutub võimatuks kinnisasja kasutamine vastavalt sihtotstarbele või kui ei ole võimalik moodustada katastriüksust. Soodevahe külas asuva Soone kinnisasja, mille pindala on 16 219 m², jagamise otsustamisel saab Rae Vallavalitsus kohaliku omavalitsusüksuse organina lähtuda üksnes kehtivatest seadustest ja õigusaktidest. Soone kinnisasja jagamisega vastavalt taotlusele lisatud plaanile moodustataks ligikaudu 16 142 m² suurune Soone maaüksus, mis on vastuolus ÜP-s ettenähtud rohevõrgustiku toimimist tagavate tingimustega ning nendest tekkivate kitsendustega, sh krundi minimaalsuuruse nõudega.

2.4. Rae Vallavalitsus on seisukohal, et Soone kinnisasi on jagamatu, kuna ÜP ei võimalda MP-alast välja jääval osal moodustada nõuetekohase suurusega katastriüksust. Rae Vallavalitsuse hinnangul tuleb RB trassikoridorist välja jääval alal maakorralduse otsustamisel lähtuda ÜP-ga kujundatud valla ruumilise arengu põhimõtetest ning säästva arengu tingimuste aluseks olevatest maakasutuse tingimustest. Rae Vallavalitsus ei saa seadusi ja õigusakte eirata ainuüksi seetõttu, et osutuks võimalikuks RB tarvis kinnisasja osa avalikes huvides omandamine.

3. Korralduse eelnõule esitatatud arvamused ja vastuväited

3.1. Maa-amet kordab Rae Vallavalitsuse seisukohta, et riigi eriplaneeringu kehtestamisega peatub sellega hõlmatud planeeringualal varem kehtestatud planeeringu või selle osa kehtivus ning, seega on Soone kinnisasjal raudteetrassikoridori jäävas osas Rae valla üldplaneeringu kehtivus peatunud ja seda asendab Harju maakonnaplaneering. Maa-amet on seisukohal, et Soone kinnisasja jagamine on vajalik selleks, et eraldada kavandatava tee maaeraldus vastavalt põhiprojekti krundijaotuskava plaanile, mille aluseks omakorda on viidatud Harju maakonnaplaneering ning leiab, et seega on põhiprojekti krundijaotuskava kohaselt kinnisasja jagamine (st raudtee taristu ja teenidusrajatiste alusest maast eraldi kinnisasja moodustamine) vajalik.

3.2. Maa-amet viitab asjaolule, et Soone kinnisasja näol on tegemist katastriüksusega, mis on juba praegu väiksem kui kaks hektarit ja ei vasta ÜP-s viidatud nõuetele ning juhib tähelepanu planeerimiseseaduse (edaspidi *PlanS*) § 75 lõike 1 punktile 24, mille kohaselt lahendatakse üldplaneeringus krundi minimaalsuuruse määramine ning lisab, et

PlanS § 6 punkt 8 sätestab, et krunt on detailplaneeringuga määratud maa-ala, millele on antud ehitusõigus. Maa-amet lisab krundi definitsiooni ning järeltuse, mille kohaselt räägib Rae valla ÜP elamumaa kruntidest ja maatulundusmaa kinnistu jagamisest elamumaa krundi väljajagamise otstarbel ning selgitab, et antud juhul ei ole tegu elamumaa krundiks jagamisega. Maa-amet on seisukohal, et isegi juhul, kui piirang katastriüksuse suurusele oleks üldplaneeringuga kehtestatud, ei oleks see kooskõlas PlanS-iga.

3.3. Maa-amet peab vajalikuks Rae Vallavalitsusele selgitada, et krunt ja katastriüksus ei ole samatähenduslikud mõisted ega oma ka sisult sama mõtet. Maakatastriseaduse § 2 punkti 7 kohaselt on katastriüksus katastris iseseisva üksusena registreeritud maatükk või avalik veekogu. Kinnisasi võib koosneda ühest või mitmest katastriüksusest. Seega ei ole 77 m² osa väljajagamine kogu kinnistust ning allesjääv 16 142 m² kinnisasi vastuolus Rae valla üldplaneeringuga.

3.4. Maa-amet peab põhjendatuks ja otstarbekaks Soone kinnisasja jagamise taotluses toodud viisil järgmistel põhjustel:

- 1) Antud juhul on Soone kinnisasja osas tavapärasest maakorraldusest erandlik olukord, kuna maakorraldustoimingute teostamise vajalikkus tuleneb MP-st.
- 2) ÜP ei keela rohevõrgustiku alal kinnisasjade jagamist väiksemaks kui 2 ha suurusteks katastriüksusteks, vaid keelab alla 2 ha krundi moodustamise.
- 3) Antud juhul on kinnisasja jagamine vajalik selleks, et eraldada kavandatava tee maaeraldus vastavalt põhiprojekti krundijaotuskava plaanile.

4. Rae Vallavalitsuse seisukohad esitatud arvamustele ja vastuväidetele

Rae Vallavalitsus ei nõustu vastuväidetega alljärgnevatel põhjustel:

4.1. Rae Vallavalitsus nõustub Maa-ametiga selles, et kavandatava tee maaeralduse eraldamiseks vastavalt põhiprojekti krundijaotuskava plaanile on aluseks MP ning kinnitab, et Soone kinnisasja jagamisest keeldumise põhjuseks, ei ole 77 m² suuruse katastriüksuse moodustamine MP-ga määratud RB trassikoridori alal. Jagamist takistab asjaolu, et kinnisasi paikneb kahe erineva kehtiva planeeringu mõjualas ning maakorralduse ning uute katastriüksuste moodustamise üle otsustamisel tuleb erandkorras lähtuda võrdselt nii MP-st kui ÜP-st vastavalt Soone kinnisasja RB trassikoridori jääval osal ja sellest välja jääval osal. ÜP-ga määratud tingimustest kõrvalekaldumist alal, kus ÜP kehtivus ei ole peatunud ei toeta ega reguleeri ükski kehtiv seadus või õigusakt. Rae Vallavalitsus leiab, et taotletud kujul Soone kinnisasja jagamisest keeldumine ei välista Soone kinnisasja osas maakorralduse läbiviimist mõnel muul viisil, mis on ÜP-ga kooskõlas.

4.2. Soone kinnisasja esmamoodustamise aluseks on Rae Vallavalitsuse 09.03.2000 korraldus nr 276, tegemist on Soone nr A-47 talumaa endistes piirides tagastamisega. Seega on Maa-ameti märkus antud katastriüksuse olemasoleva suuruse ÜP-ga mittevastavuse kohta täiesti asjakohatu. Rae Vallavalitsusel tuleb RB trassikoridorist välja jääval alal maakorralduse otsustamisel lähtuda kehtiva ÜP-ga kujundatud valla ruumilise arengu põhimõtetest ning säästva arengu tingimuste aluseks olevatest maakasutuse tingimustest. ÜP seletuskirja peatükk 5.3.1 käsitleb ennekõike rohevõrgustikus paiknevate maa-alade kasutustingimusi ning selle kohaselt on rohevõrgustikus minimaalseks katastriüksuse suuruseks 2,0 ha. Lisaks on välja toodud erijuhud, mis võimaldavad rohevõrgustikus moodustada alla 2,0 ha suuruseid katastriüksuseid, see tähendab seda, et kui tegemist ei ole erijuhtudega (lihtkorras jagamine ei ole) siis puudub võimalus alla 2,0 ha suuruseid katastriüksuseid ka jagamise tulemusena moodustada.

4.3. Rae Vallavalitsus ei saa seadusi ja õigusakte eirata ainuüksi seetõttu, et osutuks võimalikuks RB tarvis kinnisasja osa avalikes huvides omandamine ning on jätkuvalt

seisukohal, et 16 219 m² suurune Soone kinnisasi on jagamatu, kuna ÜP ei võimalda MP-alast välja jääval osal jagamise tulemusena moodustada nõuetele vastava suurusega katastriüksust.

Rae Vallavalitsus on seisukohal, et Maa-ameti 22.09.2023 taotlus nr 7-21/23/13812 tuleb punkti 2. osas jätta rahuldamata ja keelduda Soone katastriüksuse jagamisest. Katastriüksuse jagamisest keeldumine välistab uutele katastriüksustele koha-aadressi ja sihtotstarbe määramise, kuna neid ei teki.

Arvestades kõike eeltoodut ja juhindudes haldusmenetluse seaduse § 43 lõikest 2, § 55 lõigetest 1-4, § 56 lõigetest 1 ja 2, § 62 lõikest 5; maakorraldusseaduse § 2 lõike 2 punktist 4 ja lõikest 3, § 3 lõikest 1, § 5, § 10 lõikest 4, § 13 lõikest 4; kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 3 punktist 1, § 30 lõike 1 punktist 4; Rae Vallavolikogu 19.11.2021 otsuse nr 16 „Seadusega kohaliku omavalitsuse pädevusse antud küsimuste lahendamise otsustusõiguse delegeerimine Rae Vallavalitsusele“ punktist 1; Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringust ning Maa-ameti 22.09.2023 taotlusest nr 7-21/23/13812 ja 16.10.2023 kirjast nr 7-21/23/13812-3, Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Jätta Maa-ameti 22.09.2023 taotlus nr 7-21/23/13812 punkti 2. osas rahuldamata ja keelduda Harjumaal Rae vallas Soodevahe külas asuva Soone katastriüksuse (registriora nr 5545502; katastritunnus 65301:002:0057; sihtotstarve maatulundusmaa 100%; pindala 16 219 m²) jagamisest.
2. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
3. Korralduse peale võib esitada Rae Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saama, või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Madis Sarik
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Meeli Vaarik
vallasekretär