



JUSTIITSMINISTEERIUM

Tallinna Halduskohtu Tallinna kohtumaja
talhk.menetlus@kohus.ee

Meie 07.02.2024

nr 20-1/7521

Protest

Protesti esitaja	Justiitsministeerium registrikood: 70000898 aadress: Suur-Ameerika 1, 10122 Tallinn
Vastustaja	Rae Vallavalitsus aadress: Aruküla tee 9, 75301Jüri alevik e-post: info@rae.ee
Kohtuasi	Justiitsministeeriumi protest Rae Vallavalitsuse 24.10.2023 korralduse nr 2128 „Soodevahe külas asuva Soone katastriüksuse jagamisest keeldumine“ tühistamise nõudes

PROTESTI ESITAJA NÕUDED

1. Rahuldada protest ja tühistada Rae Vallavalitsuse 24.10.2023 korraldus nr 2128 „Soodevahe külas asuva Soone katastriüksuse jagamisest keeldumine“.
2. Kohustada Rae Vallavalitsust rahuldama Maa-ameti 22.09.2023 taotluse nr 7-21/23/13812 punkt 2 ja jagada Harjumaal Rae vallas Soodevahe külas asuv Soone katastriüksus (registriosa nr 5545502; katastritunnus 65301:002:0057; sihtotstarve maatulundusmaa 100%; pindala 16 219 m²) vastavalt taotlusele.
3. Alternatiivselt punktile 2 kohustada Rae Vallavalitsust uuesti otsustama Maa-ameti 22.09.2023 taotluse lahendamise.

MENETLUSLIKUD TAOTLUSED

4. Kaasata menetlusse Kliimaministeerium.
5. Jätta Rae Vallavalitsuse menetluskulud Rae Vallavalitsuse kanda.

1. ASJAOLUD

1.1 Riigikogu ratifitseeris [19.06.2017 „Eesti Vabariigi valitsuse, Leedu Vabariigi valitsuse ja Läti Vabariigi valitsuse vahelise Rail Balticu / Rail Baltica raudteeühenduse arendamise kokkuleppe“](#), milles riigid leppisid kokku arendada ühiselt Rail Baltica raudtee rajamist, millel on kolme riigi kodanike ja majanduse seisukohast märkimisväärne strateegiline ja majanduslik tähtsus. Raudtee rajamise rahastus tuleb suures osas Euroopa Ühendamise rahastust (vt nt Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrus (EL) 2021/1153, 7. juuli 2021, millega luuakse Euroopa ühendamise rahastu) ja on seotud Euroopa Komisjoni seatud tähtaegadega.

1.2 Riigihalduse minister kehtestas [13.02.2018 Harju maakonnaplaneeringu „Rail Baltic raudtee trassi koridori asukoha määramine“](#) (RB eriplaneering), mille järgi Rail Baltic trass läbib ka Rae valda.

1.3 Rail Baltic raudtee rajamiseks on RB eriplaneeringu alusel koostatud raudtee ja seotud rajatiste ehitusprojekt. Raudtee ehitusprojektile on lisatud krundijaotuskava, mis näeb ette raudtee ehitamiseks vajaliku maakasutuse täpsema jaotuse ja põhimõtted.

1.4 Rail Baltic raudtee üldise arendamise ja rahastamise eest vastutab Kliimaministeerium. Raudtee rajamise igapäevaseid tegevusi (nt projekteerimine, ehitamine) viib ellu riigi omandis olev OÜ Rail Baltic Estonia.

Rail Baltic raudtee ja seotud taristu rajamiseks vajalikke kinnisasju omandavad Kliimaministeerium ja Maa-amet kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (edaspidi *KAHOS*) alusel omavahelises koostöös: Maa-amet viib läbi kinnisasjade omandamiseks vajaliku menetluse, muu hulgas tellib vajadusel kinnisasjade hindamise ja räägib läbi maaomanikega. Madalama väärtusega kinnisasjade osas otsustab Maa-amet ka kinnisasjade omandamise, muudel juhtudel või kinnisasjade vahetamise olukorras otsustab kinnisasja omandamise ja vahetamise kliimaminister (vt *KAHOS* § 3 ning § 6 lg 3).

1.5 Maa-amet alustas 25.08.2023 raudteega seotud hooldustee rajamiseks kinnisasja avalikes huvides omandamise menetluse, et omandada Rae vallas Soodevahe külas 77m² suurune osa 16 219 m² suurusest Soone kinnisasjast (registriosa nr 5545502; katastritunnus 65301:002:0057; sihtotstarve maatulundusmaa 100%; pindala 16 219 m², edaspidi *Soone kinnisasi*).

Maa-amet saatis Soone kinnisasja omanikule 25.08.2023 menetluse algatamise teate ja pakkumuse (vt lisa 1) ning maaomanik vastas 15.09.2023, et on omandamise ja rahalise pakkumusega nõus (lisa 2).

1.6 Maa-amet pöördus 22.09.2023 taotlusega nr 7-21/23/13812 Rae valla poole ja soovis Rail Baltic põhiprojekti ja krundijaotuskava alusel Soone kinnisasja jagamist ning jagamisel moodustatavatele katastriüksustele lähiaadressi ja sihtotstarbe määramist vastavalt taotlusele lisatud joonisele (lisa 3). Maa-amet taotles 16 219 m² suuruse Soone kinnisasja jagamist selliselt, et moodustatakse raudtee ja sellega seotud tee rajamiseks vajalik ca 77 m² suurune katastriüksus ning senisele omanikule allesjääv ca 16 142 m² suurune Soone katastriüksus.

Rae Vallavalitsus (edaspidi *vallavalitsus*) saatis 06.10.2023 kirjaga nr 11-2/10183-1 oma korralduse eelnõu Maa-ametile arvamuse avaldamiseks (lisa 4). Eelnõu järgi keeldus Rae vald kinnisasja jagamast. Maa-amet esitas oma vastuväited 16.10.2023 kirjaga nr 7-21/23/13812-3 (lisa 5).

1.7 Vallavalitsus andis 24.10.2023 korralduse nr 2128 „Soodevahe külas asuva Soone katastriüksuse jagamisest keeldumine“ (lisa 6). Korraldusega otsustas vallavalitsus jätta Maa-ameti 22.09.2023 taotluse nr 7-21/23/13812 punkti 2 osas rahuldamata ja keelduda Harjumaal Rae vallas Soodevahe külas asuva Soone katastriüksuse (registriosa nr 5545502; katastritunnus 65301:002:0057; sihtotstarve maatulundusmaa 100%; pindala 16 219 m²) jagamisest.

1.8 Kliimaministeerium edastas korralduse nr 2128 Justiitsministeeriumile 20.11.2023 kirjaga nr 1-17/23/5442 (lisa 7). Kliimaministeerium märkis, et kahtleb korralduse õiguspärasuses, palus Justiitsministeeriumil teostada selle üle järelevalvet ning kaasata järelevalve menetlusse Kliimaministeeriumi.

1.9 Justiitsministeerium algatas korralduse nr 2128 õiguspärasuse hindamiseks järelevalvemenetluse ning tegi 02.01.2024 Rae vallale ettepaneku viia korralduse nr 2128 õigusaktidega kooskõlla ja rahuldada Maa-ameti 22.09.2023 taotlus Soone kinnisasja jagamiseks (lisa 8).

1.10 Vallavalitsus andis 11.01.2024 kirjaga nr 11-2/10-1 Justiitsministeeriumile teada, lükkab Justiitsministeeriumi 02.01.2024 kirjaga tehtud ettepaneku korralduse nr 2128 õigusaktidega kooskõlla viimiseks ettepanekus toodud alusel tagasi (lisa 9).

2. ÕIGUSLIKUD PÕHJENDUSED

2.1 Protesti esitamise õigus ja tähtaegsus

2.1.1 Vastavalt [Vabariigi Valitsuse seaduse](#) (VVS) § 75³ lõikele 1 teostab Justiitsministeerium haldusjärelevalvet kohaliku omavalitsuse üksuste haldusaktide õiguspärasuse üle (vt ka VVS § 59 lg 1). Järelevalve eesmärgiks on tuvastada, kas haldusakt on õiguspärane ega riku avalikku huvi. VVS § 75³ lõike 4 kohaselt on Justiitsministeeriumil 30 tööpäeva jooksul haldusakti andmisest või sellest keeldumisest teadasaamisest arvates õigus teha kirjalik ettepanek tunnistada haldusakt kehtetuks, viia see õigusnormidega vastavusse või anda nõutav haldusakt välja. VVS § 75³ lõike 2 kohaselt kaasas Justiitsministeerium järelevalve menetlusse Kliimaministeeriumi.

2.1.2 Justiitsministeerium sai Rae valla korraldusest teada 20.11.2023 ning tegi Rae vallale 02.01.2024 ettepaneku:

„1. viia Rae Vallavalitsuse 24.10.2023 korraldus nr 2128 õigusnormidega vastavusse ehk rahuldada Maa-ameti 22.09.2023 taotluse nr 7-21/23/13812 punkt 2 ja jagada Harjumaal Rae vallas Soodevahe külas asuv Soone katastriüksus (registriosa nr 5545502; katastritunnus 65301:002:0057; sihtotstarve maatulundusmaa 100%; pindala 16 219 m²) vastavalt taotlusele;

2. alternatiivselt tunnistada Rae Vallavalitsuse 24.10.2023 korraldus nr 2128 kehtetuks ning uuendada Maa-ameti 22.09.2023 taotluse nr 7-21/23/13812 punkti 2 menetlus.“

2.1.3 Rae vald keeldus 11.01.2024 Justiitsministeeriumi ettepanekut täitmast, sealjuures ei põhjendanud Rae vald oma seisukohti sisuliselt, vaid lihtsalt tõdes, et jääb Justiitsministeeriumiga eriarvamusele.

2.1.4 VVS § 75³ lõike 8 järgi olukorras, kus kohaliku omavalitsuse üksus ei ole 30 tööpäeva jooksul pärast valdkonna eest vastutava ministri või tema volitatud ametniku kirjaliku ettepaneku saamist haldusakti kehtetuks tunnistanud, seda õigusnormidega kooskõlla viinud, nõutavat haldusakti andnud või haldusakti tagajärgede kõrvaldamist otsustanud, võib valdkonna eest vastutav minister või tema volitatud ametnik esitada protesti halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tingimustel ja korras.

HKMS § 258 lõige 3 sätestab, et kui protesti esitaja peab enne kohtusse pöördumist tegema vastustajale ettepaneku protesti nõude rahuldamiseks ning protesti esitaja on selleks sätestatud korrast kinni pidanud, võib protesti esitada 30 päeva jooksul arvates vastustaja seisukoha saamisest ettepaneku kohta.

2.1.5 Justiitsministeerium sai Rae valla keelduvast seisukohast 02.01.2024 ettepaneku osas teada 11.01.2024. Protest on seega esitatud tähtaegselt.

2.2 Sisulised põhjendused

2.2.1 Vaidluse taust ja sisu

Eesti riik koostöös Läti ja Leedu riigiga rajab uut Euroopa rööpmelaiusega (1435mm) Rail Baltica raudteed. Raudtee asukoht on Eesti territooriumil paika pandud riigihalduse ministri [veebruaris 2018. a kehtestatud Harju, Rapla ja Pärnu maakonnaplaneeringutega](#), mis on ehitusseadustiku ja planeerimiseseaduse rakendamise seaduse (EhSRS) § 13 lõike 2 alusel käsitletavad riigi

eriplaneeringuna. Rail Baltic raudtee ei kattu olemasoleva 1520mm raudtee trassiga, rajatakse täiesti uus raudtee koos teenindava taristuga.

Nii 1435mm kui 1520mm rööpmelaiusega raudtee ja selle teenindusrajatiste alune maa kuulub või saab kuuluma riigile. Selle põhjus on riigi soov hoida riigi strateegilise taristu ja seda teenindava taristu alune maa riigi omandis, mis tingib kinnisasja võõrandamise vajaduse.

KAHOS § 4 lõike 1 punkt 7 lubab riigil võõrandada riigitee, avaliku raudtee taristu ja teenindusrajatise ning avaliku väljaku ehitamiseks eraisikutelt kinnisasju. EhSRS § 13 lõige 6 sätestab, et kui enne EhSRS-i jõustumist on algatatud mitut kohalikku omavalitsust läbiva joonehitise trassi asukohavaliku planeering ning see kehtestatakse pärast EhSRS-i jõustumist, on kinnisasja sundvõõrandamine lubatud joonehitise planeeringu ja tee või raudtee eelprojekti või ehitusprojekti alusel. RB eriplaneeringud algatati 2012. ning kehtestati 2018. aastal.

Rail Baltic Harju maakonnaplaneeringu ning raudtee ehitusprojekti alusel asus Maa-amet omandama Soodevahe külas 77m² suurust osa 16 219 m² suurusest Soone kinnisasjast. Maa-amet saavutas maaomanikuga sisulise kokkuleppe omandamise osas 15.09.2023.

Kinnisasjade osaline omandamine raudtee ja teede ehitamiseks on tavapärane ning enne isikuga müügitehingu sõlmimist või kinnisasja sundvõõrandamise otsustamist korraldab Maa-amet kinnisasja jagamise, et riik saaks omandada konkreetselt piiritletud reaalsena kinnisasjast. Reeglina on avalikes huvides vajalik kinnisasja osa planeeringus ja krundijaotuskavas märgitud eraldiseisvana, sh eristatuna kinnisasja mitteomandatavast osast. Otsuse tegemise hetkeks, et omandada kinnisasi riigi ainuomandisse, moodustatakse omandatavast kinnisasjast eraldi uue katastritunnusega kinnisasi, millega on võimalik kohe otsuse tegemise järgselt sõlmida käsutustehing. Pärast jagamise läbiviimist täpsustatakse pakkumust ja tasu suurust katastrimõõdistamisel täpsustunud pindala alusel ning lisatakse omandamise otsusesse lõplik summa, mis on aluseks ka notariaalsele tehingule.

KAHOS § 2 lõige 4 sätestab, et kinnisasja omandamist ei välista seaduse sätted, mis keelavad või kitsendavad kinnisasja võõrandamist või jagamist, samuti kinnistusraamatusse kantud kolmanda isiku õigused. KAHOS § 10 lõige 4 sätestab, et kui omandatakse vaid kinnisasja osa, on menetluse läbiviijal õigus kinnisasja omaniku eest esitada avaldusi ja teha kõiki teisi kinnisasja jagamisega seotud toiminguid.

Soone kinnisasja jagamine ja omandamine on vajalik selleks, et tagada eriplaneeringuga kavandatav hooldustee ja Raba tee ühendus avaliku teega. Nimetatud teede lahendus on ette nähtud Rail Baltic eriplaneeringus, millega on kavandatud terviklahendus raudtee trassile ja sellest mõjutatud teede lahendusele. Põhiprojekti krundijaotuskava kohaselt tuleb ettenähtud kavandatava tee maaeraldus moodustada eraldiseisva katastriüksusena. Selleks on vaja tee alla jäävad erinevate kinnisasjade osad avalikes huvides omandada. Seega on Rail Baltic eriplaneeringu ja põhiprojekti krundijaotuskava kohaselt Soone kinnisasja jagamine, st raudtee taristu ja teenidusrajatiste aluse maa jaoks eraldi kinnisasja moodustamine, vajalik.

Maa-amet taotleski 22.09.2023 Rae vallalt Soone kinnisasja jagamist ning Rae vald keeldus sellest 24.10.2023 tuues põhjuseks selle, et „*Soone kinnisasja jagamisega vastavalt taotlusele lisatud plaanile moodustatakse 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***“. Rae Vallavalitsus leidis, et „*Soone kinnisasi on jagamatu, kuna ÜP ei võimalda MP-alast välja jääval osal moodustada ÜPs nõutud 2ha suurusega katastriüksust*“. Seega keeldus vallavalitsus Soone kinnisasja jagamisest, sest leidis, et jagamine on vastuolus kohaliku omavalitsuse üksuse üldplaneeringuga.

Justiitsministeerium leiab, et katastriüksuse jagamisest keeldumise korraldus on õigusvastane, sest kohaliku omavalitsuse üksus (edaspidi ka KOV) ei saa takistada riigi eriplaneeringu realiseerimist viidetega enda üldplaneeringule, sest KOV üldplaneering oli vastavas osas peatunud. Isegi kui valla üldplaneering Rail Baltica raudteetrassi koridorist väljas olevas alas ei oleks vastavas osas peatunud, on vallavalitsuse otsus õigusvastane, sest vallavalitsus on jagamisest keeldumise otsustamisel jätnud teostamata kaalutlusõiguse ning on selle asemel üksnes viidanud Rae valla üldplaneeringu

seletuskirja ühele lausele ega võtnud arvesse ühtegi muud maakorraldusseaduses (MaaKS) sätestatud asjaolu.

2.2.2 Vallavalitsus ei saanud keelduda Soone kinnisasja jagamisest viidetega Rae valla 2013. aastal kehtestatud üldplaneeringule, sest selle kehtivus oli vastavas osas peatunud.

2.2.2.1 Riigi ja Vallavalitsuse vahel puudub vaidlus selles, et:

- a) Rae vallas kehtib [vallavolikogu 21.05.2013. a kehtestatud Rae valla üldplaneering](#) (edaspidi: üldplaneering);
- b) Soone kinnisasi asub üldplaneeringu järgi rohekoridoris;
- c) Soone kinnisasja suhtes ei ole kehtestatud detailplaneeringut, millega oleks Soone kinnisasi jaotatud kruntideks;
- d) Soone kinnisasja osas kehtib 2018. aastal kehtestatud RB eriplaneering, mida käsitletakse EhSRS § 13 lõike 2 kohaselt riigi eriplaneeringuna;
- e) Maa-amet taotles Soone kinnisasja jagamist ja sellest 77 m² ning 16 142 m² suuruste katastriüksuste moodustamist tuginevalt RB eriplaneeringule, raudtee ehitusprojektile ja krundijaotuskavale;
- f) 77 m² suurune kinnisasja osa on vajalik raudtee hooldusteks ning see asub RB eriplaneeringu alas;
- g) Vallavalitsus keeldus Soone kinnisasja jagamast, viidates üldplaneeringu seletuskirja punktile 5.3.1 ja selles toodud lausele, et: „*Rohevõrgustikus on minimaalseks katastriüksuse suuruseks 2,0 ha.*“ Vallavalitsus leidis, et: „*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.*“

2.2.2.2 Vallavalitsus jättis Soone kinnisasja seega jagamata põhjusel, et selline jagamine oleks vallavalitsusel hinnangul vastuolus KOV üldplaneeringuga, mille järgi ei saa moodustada 16 142 m² suurust katastriüksust, mis jääks üle pärast 77 m² kinnisasja osa eraldamist raudteega seotud rajatise jaoks, sest üldplaneering sätestas katastriüksuse miinimumsuuruse. Ministeeriumide hinnangul on vallavalitsus valesti tõlgendanud ja kohaldanud MaaKS-i, planeerimisseaduse (PlanS) ja ka teiste õigusaktide nõudeid, mistõttu on vastu võtnud õigusvastase korralduse, mis takistab riigil olulise avaliku huvi realiseerimist.

2.2.2.3 PlanS § 53 lõike 2 kohaselt peatub riigi eriplaneeringu kehtestamisega sellega hõlmatud planeeringuala varem kehtestatud planeeringu või selle osa kehtivus. PlanS-i seletuskirjas on selgitatud, et eeltoodu kohaldub kõigi samal planeeringualal kehtivate planeeringute puhul, va üleriigiline planeering. Rail Baltic eriplaneeringu seletuskirja punkti 1.2 kohaselt on planeeringualaks Harju maakond. PlanS-i eesmärgist tulenevalt peatub varem kehtestatud planeeringu kehtivus ulatuses, milles see on riigi eriplaneeringuga vastuolus. Eelnevast tulenevalt on ebaõige vallavalitsuse seisukoht, nagu ei oleks eriplaneeringul mõju väljaspool raudtee trassikoridori: kuna planeeringualaks on kogu maakond, on eriplaneeringul mõju ka väljaspool trassikoridori, kui see on vajalik eriplaneeringu lahenduse elluviimiseks. Seejuures puudub poolte vahel vaidlus, et viidatud 77 m² Soone kinnisasja osa on riigil vaja raudteega seotud rajatise ehitamiseks ning sellise eraldi katastriüksuse moodustamine on ette nähtud riigi eriplaneeringu alusel koostatud krundijaotuskavas.

Kui vaatamata sellele, et eriplaneeringu alaks on kogu maakond, peatuks üldplaneeringu kehtivus vaid raudtee trassikoridoris, ei oleks võimalik eriplaneeringut mõistlikult ellu viia ühelgi neist kinnisasjadest, millest jääb trassikoridori alla vaid osa. See ei saanud kindlasti olla seadusandja tahe PlanS § 53 lõike 2 kehtestamisel.

Seega oleks vallavalitsus pidanud lähtuma eriplaneeringust ning vastava kinnisasja jagamise toimingute tegema ning jätma kohaldamata Rae valla üldplaneeringu, isegi kui see keelaks trassikoridorist välja jäävas osas 16 142 m² suuruse pindalaga katastriüksuse moodustamise.

2.2.2.4 Nagu ees öeldud, on planeeringualaks Harju maakond. Raudtee kavandati maakonnaplaneeringuga, mille ülesandeks oli lisaks raudtee asukoha määramisele ka maa- ja veealade üldiste kasutamistingimuste määramine (vt kuni 30.06.2015 kehtinud PlanS § 7 lõike 2 punkt 8), sh raudteest tingitud teedevõrgu määramine. Tuleb rõhutada, et eriplaneeringu lahendus on üks tervik. Eriplaneeringut ei ole võimalik ellu viia üksnes ühte objekti ehk raudteed eraldi rajades, vaid eriplaneeringu kogu terviklahendus tuleb komplekselt ellu viia. Raudtee ehitamisega sama oluline on välja ehitada ka kõik muud planeeringuga kavandatud rajatised, sealhulgas teedevõrk ja eriti Rail Baltic raudtee teenindamiseks vajalikud teed.

Rail Baltic eriplaneeringu seletuskirja punkt 5.2 näeb ette, et kohalik omavalitsus kannab üldplaneeringusse nii trassi koridori kui ka raudtee ehitamisest tingitud kavandatavad ja ümberehitatavad teed, sh trassi koridorist väljas asuvad teed koos 100 meetri laiuse puhvriga. Sh ka kuni 30.06.2015 kehtinud PlanS § 29¹ lõikest 5 nähtub, et joonehitise planeeringus määratud maa ja veealade kasutustingimused olid üldplaneeringus sätestatud tingimuste suhtes ülimuslikud. Seega nähtub eelnevast selgelt, et vallavalitsuse seisukoht, et eriplaneeringul on mõju üksnes raudtee trassikoridoris ja mujal kohaldub valla üldplaneering, on väär.

2.2.2.5 Käsitus, mille kohaselt kohaliku omavalitsuse üksuse üldplaneering võimaldab takistada riigi eriplaneeringu elluviimist, läheb vastuollu ka planeeringute hierarhia põhimõttega ning muudab võimatuks maakonnaülestel huvide realiseerimise ja Rail Baltic eriplaneeringu elluviimise. PlanS § 10 lõike 2 ja 3 kohaselt peab riiklikku huvi väljendav planeering lähtuma riiklikest huvidest, arvestades võimaluse korral kohalike huve ja vajadusi. Kohalikkude huvi väljendav planeering peab lähtuma kohalikest huvidest ja olema kooskõlas riiklike huve väljendava planeeringuga ning vajaduse korral teiste ruumilist aspekti väljendavate strateegiliste dokumentidega. Riiklik huvi võib olla näiteks seotud riigikaitse või julgeolekuga, energia tootmise või üleriigilise transpordiga. Rail Baltic eriplaneering väljendab just riiklikku huvi seoses üleriigilise ja riikidevahelise transpordiga. Rail Baltic eriplaneering koos ehitusprojektiga on aluseks nii kinnisasjade omandamisele kui eriplaneeringus ette nähtud objektide ehitamisele (vt EhSRS § 13 lõiked 3 ja 6).

Riigikohus on 10.01.2022 kohtuasja nr 3-20-952 punktis 21 öelnud, et kui planeeringut on asutud ellu viima, tuleb see ellu viia planeeringus sätestatud tingimustel. Kliimaministeerium, Rail Baltic Estonia OÜ ning Maa-amet on asunud Rail Baltic eriplaneeringut ellu viima ning ka Soone kinnisasja jagamist ning sellest 77 m² eraldi katastriüksuse moodustamist on vaja eriplaneeringu elluviimiseks ja selles ette nähtud tee rajamiseks. Maa-amet taotles vallavalitsuselt Soone kinnisasja jagamist Rail Baltic eriplaneeringu ja sellega seotud ehitusprojektile lisatud krundijaotuskava alusel. Arvestades PlanS § 53 lõiget 2, PlanS § 10 lõikeid 2 ja 3, ning KAHOS § 2 lõiget 4, pidi vallavalitsus maakorraldustoimingute üle otsustamisel lähtuma Rail Baltic eriplaneeringust ning jagama Soone kinnisasja Maa-ameti taotletud viisil. Soone kinnisasja jagamata jätmise takistab Rail Baltic eriplaneeringu realiseerimist.

2.2.2.6 Eelnevast nähtuvalt on Vallavalitsus otsuse tegemisel ekslikult lähtunud eeldusest, et üldplaneeringu tingimus välistab Soone katastriüksuse jagamise. Tegelikult tuleneb katastriüksuse jagamise vajalikkus ja kohustus RB eriplaneeringust ja on vajalik selle realiseerimiseks. Seega on vallavalitsuse kaalutlusruum jagamise otsuse tegemisel eriplaneeringust tulenevalt redutseeritud nullini ning vallavalitsus oleks pidanud Soone kinnisasja jagama Maa-ameti taotletud viisil.

Kuna vallavalitsus otsustas Soone kinnisasja jagamisest keeldumise üksnes põhjusel, et see on vastuolus üldplaneeringus toodud katastriüksuse miinimumsuuruse nõudega ning üldplaneering praegusel juhul ei kohaldu, vaid katastriüksuse jagamise (sh moodustavate katastriüksuste piirid) nägi

ette ka vallavalitsusele järgimiseks kohustuslik olev RB eriplaneering ja selle alusel koostatud ehitusprojekt ning krundijaotuskava, saab kohus rahuldada Justiitsministeeriumi definitiivse kohustamiskaebuse.

2.2.3 Isegi kui Rae valla üldplaneeringuga tulnuks Soone kinnisasja jagamisel arvestada, ei takista see Soone kinnisasja jagamist ning vallavalitsus on jagamisest keeldumisel jätnud seadusega nõutud kaalumiskohustuse täiesti täitmata

2.2.3.1 Vallavalitsus nõustub korralduses nr 2128 sellega, et Soone kinnisasi paikneb ligikaudu 77 m² suurusel osal RB eriplaneeringus sätestatud trassikoridori alal ning Rae valla üldplaneeringu kehtivus on vähemasti selle 77 m² ala suhtes peatunud. Vaidlust ei ole ka selles, et just kinnisasja selle osa suhtes viib Maa-amet läbi avalikes huvides omandamise menetlust. Isegi kui Rae valla üldplaneeringu tingimustega tulnuks Soone kinnisasja ülejäänud osa suhtes arvestada (ja sellega protesti esitaja ei nõustu), ei saa see takistada üldplaneeringu kehtivusalast välja jääva katastriüksuse osa jagamist. Üldplaneering ei saa mõjutada selle kehtivusalast välja jääva maa kasutustingimusi ega kasutamist (vt PlanS § 3 lõige 1).

2.2.3.2 Järgneva käsitluse esitab Justiitsministeerium juhuks, kui kohus peaks erinevalt ministeeriumist leidma, et kinnisasja jagamisel oleks vallavalitsus siiski pidanud arvestama Rae valla üldplaneeringuga. Isegi kui Rae valla üldplaneering oleks kinnisasja jagamisel kohaldunud, oleks vallavalitsus pidanud Soone kinnisasja Maa-ameti taotletud moel jagama. Vallavalitsus on käesoleval juhul kinnisasja jagamisest keeldumisel jätnud täielikult teostamata kaalumiskohustuse. Vallavalitsuse korraldus on ilmselgete kaalumisvigadega ja õigusvastane otsus (vt HMS § 54).

2.2.3.3 MaaKS § 1¹ lõike 1 kohaselt kohaldatakse MaaKS-is ettenähtud haldusmenetlusele haldusmenetluse seaduse sätteid, arvestades MaaKS-i erisusi.

MaaKS § 2 lõike 1 kohaselt on maakorraldus tegevus, mille eesmärk on maakorraldustoimingute läbiviimisega võimaluste loomine kinnisasja või selle osa otstarbekamaks kasutamiseks ja majandamiseks. Üheks maakorraldustoiminguks on kinnisasja jagamine (MaaKS § 2 lõike 2 punkt 4, § 13) ning MaaKS § 3 järgi on linna ja valla territooriumil see kohaliku omavalitsuse üksuse ülesanne. MaaKS § 2 lõike 3 kohaselt lähtutakse maakorralduse läbiviimisel maakorralduse nõuetest, kehtestatud planeeringu korral planeeringulahendusest, kinnisasja omaniku õigustest ja avalikest huvidest. MaaKS § 5 lõike 2 punkti 7 järgi on üheks maakorralduse nõudeks tagada teede, liinide, muude ehitiste ja maaparandussüsteemide otstarbekas rajamine ja kasutamine. MaaKS § 13 lõike 4 järgi on kinnisasi jagamatu, kui jagamise tulemusena muutub võimatuks kinnisasja kasutamine vastavalt sihtotstarbele või kui ei ole võimalik moodustada katastriüksust.

2.2.3.4 Vallavalitsuse korralduses on arvestatud üksnes Rae valla üldplaneeringu seletuskirja punktis 5.3.1 öelduga, et katastriüksuse miinimumsuurus rohevõrgustikus on 2 ha ning kuna Soone kinnisasja pindala on pärast 77 m² eraldamist üksnes 16 142 m², siis pole võimalik moodustada katastriüksust ning Maa-ameti taotlus tuleb jätta rahuldamata. Muid MaaKS § 2 lõikes 3 sätestatud asjaolusid, sh avalikke huve ega maakorralduse nõudeid pole vallavalitsus üldse kaalunud ega arvesse võtnud. Sisuliselt leiab vallavalitsuses, et üldplaneeringu seletuskirjast tulenev katastriüksuse miinimumsuuruse nõue välistab katastriüksuse moodustamise ning mitte midagi muud kinnisasja jagamisel arvesse võtma ei pea. Vallavalitsuse käsitlus on ekslik ja ilmselgete kaalumisvigadega.

2.2.3.5 Katastriüksuse miinimumsuurust ei ole ühegi seadusega kehtestatud. PlanS § 126 lõike 6 sätestab üksnes, et kui detailplaneeringus on krunt määratud, on see katastriüksuse moodustamise alus.

Soone kinnisasja osas ei ole detailplaneeringut kehtestatud ning enne RB eriplaneeringut mõjutas Soone kinnisasja üksnes Rae valla üldplaneering. Ei kehtiva PlanS ega PlanS v.r alusel ei ole üldplaneeringu ülesanne maa-alade kruntideks jaotamine ning seda ei teinud ka Rae valla üldplaneering. Kruntideks jaotamine ja krundi ehitusõiguse määramine on detailplaneeringu ülesanne, mida Soone kinnisasja osas ei kehti. KAHOS menetluses ei ole ka detailplaneeringu jagamise takistus. KAHOS § 10 lõige 3 sätestab, et kinnisasja avalikes huvides omandamise menetluse raames toimuva

kinnisasja jagamise korral ei pea arvestama detailplaneeringu ega selle koostamise kohustusega. Üldplaneeringut viidatud normis ei ole toodud, sest üldplaneeringus toodud katastriüksuse miinimumsuurus ei ole PlanS § 126 lg 6 ega muu seaduse normi alusel imperatiivseks aluseks katastriüksuse moodustamisele ja kinnisasja jagamisele.

2.2.3.6 Korralduses väidab vallavalitsus, et „*Soone kinnisasja jagamisega vastavalt taotlusele lisatud plaanile moodustatakse 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. Soone kinnisasi on jagamatu, kuna ÜP ei võimalda MP-alast välja jääval osal moodustada ÜPs nõutud 2ha suurusega katastriüksust*“

Vallavalitsus soovib leida, et kui katastriüksusele on üldplaneeringus määratud miinimumsuurus, siis takistab see imperatiivselt väiksema katastriüksuse moodustamist ja takistab kinnisasja jagamist. Vallavalitsuse seisukoht on väär.

Justiitsministeerium viitab, et Riigikohus on leidnud, et isegi kehtestatud detailplaneering ei takista imperatiivselt kinnisasja jagamist detailplaneeringus sätestatud erineval moel isegi avalikes huvides omandamise menetluse välistes menetlustes (vt RKHKo 10.01.2022 nr 3-20-952, p 17 jj), vaid kohalik omavalitsus peab ka siis kaaluma avalikke huve ning kaaluma kinnisasja jagamist. Ammugi ei saa kohalik omavalitsus keelduda ilma igasugust kaalumist teostamata kinnisasja jagamisest kruntideks jaotamata maaüksuse puhul lihtsalt argumendil, et üldplaneeringus on toodud üldine tingimus, et rohevõrgustikus olev katastriüksus võiks üldjuhul olla 2 ha suurune.

2.2.3.7 Kui vallavalitsus oleks teostanud kaalutusõigust, nagu nõuab MaaKS § 2 lõige 3, siis oleks vallavalitsus märganud, et üldplaneeringu lahendus on üksnes üks asjaolu, millega jagamise otsustamisel arvestada, kui üldplaneering kohaldunuks. Seejuures oleks vallavalitsus pidanud ka hindama, kas taotletav jagamine sisuliselt kahjustab seda eesmärki, milleks 2 ha katastriüksuse suuruse nõue on kehtestatud.

Üldplaneeringu seletuskirja punkti 5.3.1. kohaselt on rohevõrgustiku ülesandeks inimtekkeliste mõjude pehmendamine või ennetamine, stabiilse keskkonnaseisundi hoidmine ning bioloogilise mitmekesisuse toetamine. Võib eeldada, et suuremad katastriüksused toetavad paremini elupaikade sidusust ja rohevõrgustiku toimimist.

Maa-amet taotles 16 219 m² suuruse Soone kinnisasja jagamist selliselt, et oleks moodustatud 77 m² ja 16 142 m² suurused katastriüksused. Seega olemasoleva katastriüksuse suurus oleks vähenenud üksnes 77 m² ehk 0,47% võrra. Samuti on riigil tavalise praktika kohaselt kavas 77 m² suurune katastriüksus liita teiste sama tee alla jäävate katastriüksustega, mistõttu ei jääks nii väikest katastriüksust tegelikkuses käibesse. Vallavalitsus ei ole esitanud korralduses ega ka vastuses Justiitsministeeriumile ühtegi argumenti, kuidas kinnisasja jagamine ja selle suuruse 0,47% suurune muutus oleks sisuliselt mõjutanud rohevõrgustiku toimimist. Selliseid argumente on ka keeruline tuua, kuna olemasoleva olukorra võrreldes oleks maakasutuse muutus toimunud vaid 77 m² ulatuses.

2.2.3.8 Lisaks eelnevale ei ole Vallavalitsus üldse kaalunud seda, kas kinnisasja jagamine vastaks maakorraldusnõuetele ja eesmärkidele. MaaKS § 2 lõike 1 kohaselt on maakorralduse eesmärk võimaluste loomine kinnisasja või selle osa otstarbekamaks kasutamiseks ja majandamiseks. On ilmselge, et Soone kinnisasja 77 m² suurusele osale ehitatakse Rail Baltic raudtee jaoks vajalik taristu. Sama ilmselge on, et kinnisasja otstarbekama kasutamise tagab olukord, kus Soone kinnisasja 77 m² suurune osa on eraldatud ning eraomanikule jääks alles 16 142 m² suurune ühe otstarbega kinnisasi. Kõnealusel juhul oleks olnud äärmiselt keeruline mõne teise maakorraldustoimingu läbiviimine, näiteks kinnisasjade osade vahetamine ja kinnisasja piiri muutmine (MaaKS § 12), kuna katastriüksuste piiride muutmisel eraomandis oleva katastriüksuse 77 m² suuruse osa vahetamine samaväärse riigi omandis oleva katastriüksuse osa vastu oleks samuti maakorraldustoimingu tulemusel moodustatud katastriüksus pindalaga alla 2 ha. Isegi kui selline toiming oleks võimalik olnud, oleks see eraomanikule majanduslikult ebamõistlik, kuna kinnisasjade osade vahetamisel ei maksta maaomanikule KAHOS § 25 kohaselt motivatsioonitasu (mis praegusel juhul moodustas umbes 75% eraomanikule makstavast hüvitisest). Seetõttu oleks kinnisasja osa omandamine kokkuleppe teel olnud äärmiselt ebatõenäoline ning kinnisasja osa oleks tulnud sundvõõrandada. See oleks riivanud

eraisiku põhiõigusi praegusest oluliselt intensiivsemalt ning menetluse läbiviimine oleks ka riigilt kordades rohkem ressursse nõudnud. Vallavalitsus ei ole arvestanud eraomaniku huviga müüa see 77 m² osa riigile rahalise tasu eest ega riigi huvi kasutada avalikke vahendeid otstarbekalt ja säästlikult ning omandada vastav kinnisasja osa enda ainuomandisse võimalikult kiiresti, et seal hakata ehitama Rail Baltic raudtee rajamiseks vajalikku taristut.

Eelnevast tuleneb, et korraldus nr 2128 on ilmselgete kaalutusvigadega ja õigusvastane.

2.3 Avalik huvi protesti esitamiseks

Maakorraldustoimingute üle otsustamisel peab kohaliku omavalitsuse üksus MaaKS § 2 lõike 3 alusel arvestama ka avaliku huviga. Vallavalitsus ei ole Soone kinnisasja jagamisest keeldumisel avaliku huviga arvestanud ega seda kaalunud, mistõttu on korraldus ka selles aspektis õigusvastane.

Rail Baltic raudtee ja sellega seotud taristu rajamiseks on ilmselge oluline avalik huvi. Rail Baltic raudtee ja seotud taristu rajamiseks on kehtestatud muu hulgas juba eelnevalt viidatud Rail Baltic eriplaneering. See eriplaneering näeb ette nii raudteetrassi kui ka seotud teede rajamise. Soone kinnisasja 77 m² osa, mis tuleb eriplaneeringu ja sellega seotud krundijaotuskava alusel moodustada eraldi katastriüksusena, on vajalik raudteega seotud tee rajamiseks: see tee on nii juurdepääs raudtee hooldusteele kui tagab juurdepääsu ümbritsevatele kinnisasjadele. Vallavalitsus keeldus Soone kinnisasja jagamast ja takistab sellega eriplaneeringu elluviimist ja avaliku huvi realiseerimist.

3. TAOTLUS MENETLUSOSALISTE KAASAMISEKS JA DOKUMENTIDE VÄLJANÕUDMISEKS

Protesti esitaja hinnangul on põhjendatud kaasata kohtumenetlusse Kliimaministeerium. Kliimaministeeriumi ülesandeks on VVS § 61 lõike 1 ja § 105¹⁹ lõike 3 alusel raudteetaristu arendamise koordineerimine. Kliimaministeerium koostöös Maa-ametiga omandab Rail Baltic raudtee ja seotud taristu rajamiseks vajalikke kinnisasja kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse alusel.

MENETLUSLIKUD KÜSIMUSED

Protesti tähtaegsus. Protesti esitaja sai Rae Vallavalitsuse kirjast teada 11.01.2024, seega on protest tähtaegne (HKMS § 258).

Asja läbivaatamise viis. Protesti esitaja on nõus asja läbivaatamisega kirjalikus menetluses.

Riigilõiv. Riigilõivu tasumisest on vabastatud Eesti Vabariik kui menetlusosaline (HKMS § 104 lõike 10).

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kalle Laanet
justiitsminister

Lisad:

1. Maa-ameti 25.08.2023 menetluse algatamise teade ja pakkumuse;
2. Maaomaniku 15.09.2023 vastus pakkumusele;
3. Maa-amet pöördus 22.09.2023 taotlus nr 7-21/23/13812 Rae Vallavalitsusele;

4. Rae Vallavalitsuse 06.10.2023 kirjaga nr 11-2/10183-1 edastatud korralduse eelnõu Maa-ametile arvamuse avaldamiseks;
5. Maa-ameti 16.10.2023 vastuväited kirjaga nr 7-21/23/13812-3;
6. Rae Vallavalitsus andis 24.10.2023 korralduse nr 2128 „Soodevahe külas asuva Soone katastriüksuse jagamisest keeldumine“;
7. Kliimaministeeriumi 20.11.2023 taotlus nr 1-17/23/5442 Justiitsministeeriumile;
8. Justiitsministeeriumi 02.01.2024 ettepanek Rae Vallavalitsusele;
9. Rae Vallavalitsuse 11.01.2024 teade nr 11-2/10-1 ettepaneku tagasilükkamise kohta.

Lisaadressaadid:
Rae vallavalitsus