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

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

Kirjeldus on genereeritud automaatselt

**ASUTUSESISESEKS KASUTAMISEKS**

Märge tehtud: [Juurdepääsupiirangu algusaeg]

Juurdepääsupiirang kehtib kuni: [Juurdepääsupiirangu lõpp]

Alus: AvTS § 35 lg 1 p 12

Teabevaldaja: Maa- ja Ruumiamet

1. Maa- ja Ruumiameti korralduse eelnõu

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

Riigihalduse ministri 13.02.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/41 kehtestati Harju 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). Kliimaminister volitas Maa-ametit 25.09.2023 notariaalse volikirja alusel esindama riiki KLIM-i valitsemisele kuuluvate kinnistutega maakorraldustoimingute läbiviimisel. 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.

Harju maakonnas Saku vallas Saustinõmme külas paikneva kinnistu registriosa nr **10121902** koosseisu kuulunud Kokasoone katastriüksus (endise katastritunnusega 71801:001:0548, pindalaga 9156 m², sihtotstarbega maatulundusmaa 100%), edaspidi **Kokasoone kinnisasi**, jäi Rail Baltic raudtee põhiprojekti kohaselt osaliselt, *ca* 0,37 ha ulatuses juurdepääsutee ja raudtee hooldustee maaeralduste alale. Kinnisasja omanikuna on kinnistusraamatusse 04.09.2006 sisse kantud Kairi Jõgis (isikukood 47501140344).

Maa-amet teavitas 04.01.2024 kirjaga nr 7-21/24/134 kinnisasja omanikku kinnisasja osalise omandamise menetluse läbiviimisest raudtee ehitamise eesmärgil kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (edaspidi KAHOS) § 4 lõike 1 punkti 7 alusel ning selgitas, et tellib kasvava metsa inventeerimise ning seejärel korraldab hindamise lähtudes KAHOS § 12 lõikest 2.

Kinnisasja omanik avaldas 08.01.2024 e-kirjaga ja edasiste läbirääkimiste käigus soovi, et riik omandaks Kokasoone kinnisasja riigile tervikuna ning soovis saada riigimaast vahetusmaa pakkumust.

Maa-amet korraldas Kokasoone kinnisasja jagamise ja avalikes huvides riigile omandatavast osast eraldi katastriüksuse moodustamise, mille tulemusel registreeriti 11.09.2024 maakatastris Tallinna-Rapla raudtee 240 katastriüksus (katastritunnus 71901:001:0968, pindala 3541 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%) ja Kokasoone katastriüksus (katastritunnus 71901:001:0969, pindala 5106 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%).

Maa-amet esitas kinnisasja omanikule 17.09.2024 kirjaga nr 7-21/24/134-7 Kinnisvaraekspert OÜ 13.06.2024 koostatud eksperthinnangu nr 2406-10077-01/TRK ja 28.08.2024 kinnituskirja alusel pakkumuse Kokasoone kinnisasja osa (täpsustunud pindalaga 3541 m² ehk *ca* 0,35 ha) või kinnisasja tervikuna (täpsustunud pindalaga 8647 m² ehk ca 0,87 ha) omandamiseks riigile rahas makstava tasu eest ja Kinnisvaraekspert OÜ 05.07.2024 koostatud eksperthinnangu nr 2406-10089-03/TRK alusel alternatiivse ettepaneku Kokasoone kinnisasja tervikuna (hariliku väärtusega 8410 eurot) vahetamiseks riigile kuuluva Viimsi metskond 193 kinnisasja (katastritunnus 30401:001:2143) *ca* 9057 m² suuruse osaga, mille harilik väärtus on 9190 eurot. Pakkumuse kohaselt tuli vahetatavate kinnisasjade väärtuste vahe 780 eurot kinnisasja omanikul hüvitada riigile.

Kinnisasja omanik andis Maa-ametile 10.10.2024 e-kirjaga teada, et ta ei nõustu 17.09.2024 esitatud pakkumusega. Edasiste läbirääkimiste käigus, sh Maa-ameti kontoris (Mustamäe tee 51, Tallinn) 22.11.2024 toimunud koosolekul, avaldas kinnisasja omanik soovi saada Kokasoone kinnisasjast avalikes huvides omandatava osa eest riigi maakorralduse pakkumust piirnevast Viimsi metskond 19 kinnisasjast (katastritunnusega 71801:001:0133).

Maa-amet esitas kinnisasja omanikule 06.12.2024 kirjaga nr 7-21/24/134-11 Maa-ameti kinnisvara hindamise osakonna 04.12.2024 koostatud hindamisaruande alusel pakkumuse riigi maakorralduse läbiviimiseks Kokasoone ja Viimsi metskond 19 kinnisasjade vahel (piiride muutmine ja osade vahetamine). Hindamisaruande kohaselt vastab Kokasoone kinnisasja 0,35 ha suurusele riigile omandatavale osale (Tallinna-Rapla raudtee 240 katastriüksus), hariliku väärtusega **4152 eurot**, Viimsi metskond 19 kinnisasja *ca* 0,56 ha suurune osa, hariliku väärtusega **4175 eurot**. Kinnisasjade väärtuste vahe 23 eurot tuleb pakkumuse kohaselt kinnisasja omanikul hüvitada riigile. Kinnisasja omanik andis 11.12.2024 e-kirjaga teada, et ta nõustub Maa-ameti 06.12.2024 esitatud riigi maakorralduse pakkumusega.

Kinnistu registriosa nr 14558102 III jakku on kannetena 2 kuni 9 sisse kantud piiratud asjaõigused Elering AS, Elektrilevi OÜ, Telia Eesti AS ja Saku valla kasuks. Kõik nimetatud piiratud asjaõiguste omanikud andsid ajavahemikus 09.01.2025 – 22.01.2025 digitaalselt allkirjastatud nõusolekud piiride muutmiseks selliselt, et piiratud asjaõigused jäävad kehtima üksnes olemasolevas registriosas nr 14558102.

Viimsi metskond 19 kinnisasi (kinnistu registriosa nr 14558102, katastritunnus 71801:001:0133, pindala 4 831 846 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV6421) on riigivara, mille valitseja on KLIM ja volitatud asutus Riigimetsa Majandamise Keskus (edaspidi RMK). RMK allkirjastas 28.01.2025 Kokasoone ja Viimsi metskond 19 kinnisasjade maakorralduskava ning kooskõlastas 31.01.2024 kirjaga nr 3-1.1/2024/498 Viimsi metskond 19 kinnisasja koosseisust vahetusmaa moodustamise.

Maa- ja Ruumiamet korraldas kooskõlastatud maakorralduskava alusel kinnisasjade uutes piirides katastrimõõdistamise. Katastripidajalt saadud andmete kohaselt moodustuvad maakorralduse läbiviimise tulemusena järgmised katastriüksused:

1. registriosa nr 10121902 koosseisu Kokasoone (katastritunnus 71901:001:1163, pindala 10 732 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%);
2. registriosa nr 14558102 koosseisu Viimsi metskond 19 (katastritunnus 71901:001:1164, pindala 4 826 593 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%) ja Tallinna-Rapla raudtee 240 (katastritunnus 71901:001:0968, pindala 3541 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%).
3. 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.

Tulenevalt maakatastriseaduse § 4 lõikest 41, kui katastriandmeid ei vahetata elektroonilise ristkasutuse teel, esitab katastripidaja Tartu Maakohtu kinnistusosakonnale kinnistamisavalduse maakorraldustoimingu alusel kande tegemiseks.

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, kliimaministri 25.09.2023 Maa-ameti peadirektorile antud notariaalsest volitusest ja Saku Vallavalitsuse 28.01.2025 korraldusest nr 59 „Nõusoleku andmine katastriüksuste piiride muutmiseks, koha-aadressi ja sihtotstarbe määramine“ 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. Kairi Jõgis’e (isikukood 47501140344) omandis oleva kinnistu registriosast nr 10121902 kustutada Harju maakonnas Saku vallas Saustinõmme külas paiknevad Tallinna-Rapla raudtee 240 katastriüksus (katastritunnusega 71901:001:0968, pindalaga 3541 m², sihtotstarbega maatulundusmaa 100%) ja Kokasoone katastriüksus (katastritunnusega 71901:001:0969, pindalaga 5106 m², sihtotstarbega maatulundusmaa 100%) ning sisse kanda Harju maakonnas Saku vallas Saustinõmme külas paiknev Kokasoone katastriüksus (katastritunnusega 71901:001:1163, pindalaga 10 732 m², sihtotstarbega maatulundusmaa 100%;
     2. Eesti Vabariigi omandis, Kliimaministeeriumi valitsemisel (riigi kinnisvararegistri objekti kood KV6421) ja Riigimetsa Majandamise Keskuse volitatud valitsemisel oleva kinnistu registriosast nr 14558102 kustutada Harju maakonnas Saku vallas Männiku külas paiknev Viimsi metskond 19 katastriüksus (katastritunnusega 71801:001:0133, pindalaga 4 831 846 m², sihtotstarbega maatulundusmaa 100%) ning sisse kanda Harju maakonnas Saku vallas Männiku külas paiknev Viimsi metskond 19 katastriüksus (katastritunnusega 71901:001:1164, pindalaga 4 826 593 m², sihtotstarbega maatulundusmaa 100%) ja Harju maakonnas Saku vallas Saustinõmme külas paiknev Tallinna-Rapla raudtee 240 katastriüksus (katastritunnusega 71901:001:0968, pindalaga 3541 m², sihtotstarbega maatulundusmaa 100%).
  2. Kairi Jõgis’e omandis olevast kinnistu registriosast nr 10121902 vahetatava *ca* 0,35 ha suuruse osa harilik väärtus on 4152 eurot ning riigimaast vahetatava *ca* 0,56 ha suuruse osa harilik väärtus on 4175 eurot.
  3. Vahetatavate kinnisasjade osade väärtuste vahe 23 eurot tuleb Kokasoone kinnisasja omanikul hüvitada riigile 14 päeva jooksul käesoleva otsuse teatavaks tegemisest Rahandusministeeriumi ühele järgnevatest arvelduskontodest:

SEB Pank ………...

Swedbank ………...

LHV Pank ………...

Luminor Bank ………...

**Ülekandele tuleb märkida kohustuslik viitenumber ………..**

* 1. Katastritoimingute osakonnal esitada koos kinnistamisavaldusega taotlus Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriosa nr 10121902 kolmandasse jakku kandena nr 1 Eesti Vabariigi kasuks kantud omandamise eelmärke kustutamiseks.

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

Maade omandamise ja maakorralduse osakonna juhataja

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

Lisad : 1. Maakorralduskava

2. Maakorralduskava skeem (suurendatud)

Saata: Maa- ja Ruumiameti maade omandamise ja maakorralduse osakond, Riigimetsa Majandamise Keskus, Kairi Jõgis, Kliimaministeerium