



MAA-AMET

Transpordiamet
info@transpordiamet.ee

Teie 10.01.2024 nr 8-3/22-076/23738-4

Meie 06.02.2024 nr 7-5/24/363-2

Riigivara vahetamisest avalikul eesmärgil (Õie, Vesiheina, Varre)

Teatasite 10.01.2024 kirjaga nr 8-3/22-076/23738-4, et Transpordiamet on algatanud kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (edaspidi KAHOS) alusel põhimaantee 4 Tallinn–Pärnu–Ikla km 122,6–125,2 Sauga–Pärnu lõigu, sh Tuisu tänava läbimurde ehitusprojekti alusel teehituseks vajaliku maa omandamise menetluse. Projekti realiseerimiseks on vajalik omandada Eesti Vabariigile Transpordiameti kaudu osahingule Port Artur Grupp (registrikood 10898574) kuuluvast Pärnu maakonnas Tori vallas Kilksama külas asuvast Säga kinnisasjast (registriosa nr 6349150, katastritunnus 73001:001:1476, pindala 3123 m², sihtotstarve tootmismaa 100%) äralõige ligikaudse pindalaga 400 m². Maaomanik on vastanud, et soovib maid vahetada.

Säga kinnisasi piirneb alljärgnevate riigi omandis olevate katastriüksustega ning jätkuvalt riigi omandis oleva maaga:

1. Õie katastriüksus (katastritunnus 80901:001:0430, pindala 12 265 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%).
2. Vesiheina katastriüksus (katastritunnus 73001:001:0422, pindala 9310 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%).
3. Reformimata maa - Varre katastriüksus (katastritunnus 80901:001:0379, pindala 9688 m², sihtotstarve sihtotstarbeta maa 100%).

Soovite Maa-ameti arvamust, kas on võimalik läbi viia vahetusprotsess KAHOSE alusel. Lisaks palute soovitusi maakorraldustööde tellimiseks (piirnevate katastriüksuste piiride muutmine, riigi maakorraldus või kinnisasjade jagamine/liitmine) ning kas Maa-amet on nõus ise analüüsima ning hindama riigi maaüksuste harilikku väärtust. Transpordiamet kannab menetlusega seotud kulud.

KAHOS § 24 lõike 3 kohaselt saab vahetada samases turupiirkonnas paiknevaid ja ühesuguse sihtotstarbega katastriüksusi, kuid erandina võib vahetada erineva sihtotstarbega katastriüksusi, kui vahetusmaa maa-ala üldplaneeringus kavandatud perspektiivne maakasutuse juhtotstarve vastab vahetatava katastriüksuse sihtotstarbele.

Säga katastriüksuse sihtotstarve on tootmismaa, seevastu Õie ja Vesiheina katastriüksuste sihtotstarve on maatulundusmaa ja Varre katastriüksusel sihtotstarbeta maa. Kuna riigile kuuluvate ja veel reformimata katastriüksuse sihtotstarbed ei ole samad mis Säga katastriüksusel, siis tuleb vaadata üldplaneeringus kavandatud perspektiivset maakasutuse juhtotstarvet. Katastriüksused asuvad Tori vallas, mis moodustati seniste Are valla, Sauga valla, Tori valla ja Sindi linna

ühinemisel. Kuni uue, kogu ühinenud omavalitsuse territooriumi hõlmava üldplaneeringu kehtestamiseni, kehtivad Tori vallas ühinenud valdade senised üldplaneeringud, antud katastriüksusel Sauga valla üldplaneering. Sauga valla üldplaneeringus ei ole Õie, Vesiheina ja Varre katastriüksustele üldplaneeringuga perspektiivset maakasutuse juhtotstarvet määratud, millest tulenevalt ei saa ka üldplaneeringu kavandatud perspektiivset maakasutuse juhtotstarvete vastavust aluseks võtta. Antud juhul ei ole KAHOSes sätestatud vahetamise kriteeriumid täidetud, mistõttu ei ole põhjendatud Õie, Vesiheina ja Varre kinnisasjade kasutamine vahetusmaaks andmise eesmärgil.

Samas võib KAHOS-e § 25 lõike 1 kohaselt kinnisasja piire muuta maakorraldustoimingu käigus. Maakorraldus viiakse läbi maakorraldusseaduses sätestatud korras.

Varre katastriüksuse osas on maareform veel läbi viimata. Esialgsete andmete kohaselt on Varre katastriüksus kavas liita Kliimaministeeriumi valitsemisel ja Riigimetsa Majandamise Keskuse volitatud valitsemisel oleva Surju metskond 48 katastriüksusega (80901:001:0272). Enne maareformi läbiviimist ei ole võimalik Varre katastriüksuse kaasamine maakorraldusmenetlusse.

Kuna Õie ja Vesiheina katastriüksused piirnevad Säga kinnisasjaga, siis oleme nõus kaaluma maakorralduse läbiviimist nii, et Säga kinnisasjast eraldatava osa väärtusele vastav osa Õie ja Vesiheina kinnisasjadest liidetakse Säga kinnisasjaga piiride muutmise teel. Juhime tähelepanu, et Õie katastriüksuse osas on varasemalt Transpordiamet esitanud taotluse kinnisasja jagamiseks ja jagamise tulemusel tekkiva katastriüksuse üleandmiseks Kliimaministeeriumi valitsemisele. Jagamine on vajalik põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla km 122,6–125,2 lõigu põhiprojekti teostamiseks. Kirjale lisatud skeemil on ära näidatud Õie kinnisasjast Transpordiametile üleantava äralõike ulatus, millest tulenevalt on võimalik kaaluda maakorraldust punasega märgitud ala ulatuses peale Õie katastriüksuse jagamist.

Palume Maa-ametit teavitada, kas Säga kinnisasja omanik soovib piiride muutmist vastavalt esitatud ettepanekule. Arvestades kinnisasjade asukohta ja vara keerukust, ei ole Maa-amet valmis hindamist ise läbi viima. Juhul kui Säga kinnisasja omanik nõustub piiride muutmisega, palume maakorralduses makstava hüvitise tuvastamiseks tellida eksperthinnang Transpordiametil ning esitada nii hindamise lähteülesanne kui ka hindamisaruanne Maa-ametile tutvumiseks.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Maritta Mägi
peadirektori asetäitja

Lisad: Maakorralduse skeem

Teadmiseks: Kalev.Repp@transpordiamet.ee

Kätlin Jõgiste
5693 3268 katlin.jogiste@maaamet.ee