Narva-Jõesuu 01. august 2023 nr 319

**Narva-Jõesuu linnas Kudrukülas Alamjooksu katastriüksuse jagamine ja tekkivatele katastriüksustele aadresside ja sihtotstarvete määramine**

Siseministeerium esitas 12.07.2023 Narva-Jõesuu Linnavalitsusele Narva-Jõesuu linnas Kudrukülas asuva Alamjooksu (katastritunnus 85101:003:1242) katastriüksuse jagamise avalduse (registreeritud Narva-Jõesuu Linnavalitsuse dokumendiregistris nr 5-5/46-2 all). Vastavalt avalduse juurde lisatud maakorralduskavale jagatakse Alamjooksu krunt kaheks krundiks nimetustega Alamjooksu (maa kasutamise sihtotstarve maatulundusmaa) ja Smolkatorni (maa kasutamise sihtotstarve riigikaitsemaa). Avalduse kohaselt võõrandatakse Smolkatorni maaüksus Eesti Vabariigi kasuks. Avalduse lisana on Alamjooksu katastriüksuse omanike kokkulepe maa võõrandamiseks.

Kinnisasja avalikes huvides omandamise seadus (edaspidi *KAHOS*) § 10 lg 4 sätestab, et kui omandatakse vaid kinnisasja osa, on menetluse läbiviijal õigus kinnisasja omaniku eest esitada avaldusi ja teha kõiki teisi kinnisasja jagamisega ja piiri muutmisega seotud toiminguid juhul, kui piiri muutmisega ei kaasne kinnisasja osade vahetamist. KAHOS § 6 lg 3 kohaselt on menetluse läbiviija riigi huvi korral asjaomane ministeerium, Transpordiamet, Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus või Maa-amet ja kohaliku huvi korral valla- või linnavalitsus.

Alamjooksu katastriüksusel kehtib Alamjooksu maaüksuse detailplaneering. Planeeringu kohaselt on Alamjooksu maaüksuse sihtotstarve üldkasutatav maa.

Planeerimisseadus (edaspidi *PlanS*) § 126 lg 6 sätestab, kui detailplaneeringus on krunt määratud, on see katastriüksuse moodustamise alus.

Maakorraldusseadus (edaspidi *MaaKS*) § 10 lg 1 sätestab, lihtsad maakorraldustoimingud on käesoleva seaduse §-des 12–15 loetletud toimingud, mis viiakse läbi korraldatavate kinnisasjade omanike taotlusel. MaaKS § 13 lg 1 kohaselt kinnisasja omaniku soovil jagatakse kinnisasi selle olemust rikkumata kaheks või enamaks reaalosaks, kusjuures pärast jagamist on iga osa iseseisev kinnisasi.

Riigikohtu halduskolleegium (kohtuasja number 3-20-952, *edaspidi kohtuotsus*) leidis, et p.21: „*Kuna PlanS ega MaaKS ei sätesta erisusi kehtiva detailplaneeringu alusel moodustatud katastriüksuste hilisemaks jagamiseks, saab ka kehtiva detailplaneeringu alal kohaldada kinnisasja jagamisele MaaKS-s üldiselt sätestatut. MaaKS § 2 lg 3 järgi tuleb kehtiva detailplaneeringu alal kinnisasja jagamise taotluse lahendamisel lähtuda lisaks kinnisasja omaniku õigustele, maakorralduse nõuetele ja avalikule huvile ka planeeringulahendusest. PlanS § 6 p 15 kohaselt on planeeringulahendus planeeringuala kohta koostatav terviklik ruumilahendus, mis elluviimisel võimaldab planeeringuga kavandatud maa ja ehitiste sihtotstarbelist kasutamist planeeringuga määratud maakasutus- ja ehitustingimustest kinnipidamisel. Seega peab kohalik omavalitsus kehtiva detailplaneeringu alal asuva kinnisasja jagamise taotluse lahendamisel arvestama, et kinnisasja jagamine ei tohi minna vastuollu kehtiva detailplaneeringu maakasutus- ja ehitustingimuste ega ehitiste kasutamise otstarvetega. Kolleegium meenutab, et kui detailplaneeringut on asutud ellu viima, peab kohalik omavalitsus tagama, et detailplaneeringuga ettenähtu viiakse ellu nii, nagu planeering naabrite õigusi või avalikke huve kaitsvaid tingimusi silmas pidades kindlaks määras (Riigikohtu halduskolleegiumi 5. märtsi 2019. a otsus nr 3-13-385/90, p 12). Seetõttu saab kehtiva detailplaneeringu alal asuva kinnisasja jagamine detailplaneeringut muutmata olla lubatav pigem erandlikel juhtudel.“.*

Kohtuotsuse p. 22 kohaselt: „*Kuna MaaKS ei sätesta täpsemaid kriteeriume avaliku huvi hindamiseks, saab kolleegiumi arvates kehtiva detailplaneeringu alal asuva kinnisasja jagamise taotluse lahendamisel lähtuda sarnastest kriteeriumitest, nagu on sätestatud EhS § 27 lg-s 1. Tulenevalt EhS § 31 lg 1 teisest lausest, tuleks kohalikul omavalitsusel ka kehtiva detailplaneeringu alal asuva kinnisasja jagamise taotluse menetlemisel kaaluda menetluse läbiviimist avatud menetlusena (MaaKS § 1 lg 1¹ ja HMS § 46 lg 1).“*

**Kaalutlus Alamjooksu katastriüksuse jagamise menetluse läbiviimisel avatud menetlusena**

Alamjooksu katastriüksuse jagamine ja peale võõrandamine toimub KAHOS § 2 lg 1 kohaselt, mis sätestab, et kinnisasja avalikes huvides omandamine, sealhulgas sundvõõrandamine (edaspidi kinnisasja omandamine), on kinnisasja omandamine üldistes huvides õiglase ja kohese hüvitise eest. Kinnisasi omandatakse kokkuleppel omanikuga (edaspidi kokkuleppemenetlus) või sundvõõrandatakse, kui omanikuga kokkulepet ei saavutata. Smolkatorni krundi omandamine on suunatud Eesti Vabariigi kaitseks.

Alamjooksu maaüksuse serval asub Smolka vaatlustorni (katastritunnus 85101:003:0172) katastriüksus, mis on riigi omandis, Siseministeeriumi valitsemisel, volitatud asutus Politsei- ja Piirivalveamet. Käesoleval ajal kulgeb Smolka vaatlustorni maaüksuse juurdepääs Alamjooksu maaüksuse kaudu. Smolkatorni maaüksuse võõrandamine Eesti Vabariigi kasuks tagab Smolka vaatlustorni maaüksusele juurdepääsu.

Narva-Jõesuu Linnavalitsus on seisukohal, et krundi jagamine ei riiva omanike õigusi ja huve, kuna Alamjooksu maaüksuse detailplaneeringu terviklahendus säilib ning seda saab realiseerida.

Lähtudes ülaltoodust, ei pea Narva-Jõesuu Linnavalitsus vajalikuks Alamjooksu katastriüksuse jagamist läbi viia avatud menetlusena.

Juhindudes kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse § 6 lg-st 3 ja § 10 lg-st 4, maakorraldusseaduse § 10 lõigetest 1, 3 ja 4, § 13 lõigetest 1 ja 2, maakatastriseaduse § 18 lg 1 punktist 2, § 18¹ lg 12 punktist 2, ruumiandmete seaduse §-st 42, § 48 lõikest 1, § 54 lõikest 1, § 55 lõikest 1, Keskkonnaministri 16.06.2021 määruse nr 32 „Aadressandmete süsteem“ § 6 lg 1 punktist 6 ja lg-st 2, Alamjooksu maaüksuse detailplaneeringust, Riigikohtu otsusest nr 3-20-952,

annab Narva-Jõesuu Linnavalitsus

**k o r r a l d u s e**:

1. Jagada Narva-Jõesuu linnas, Kudrukülas asuv Alamjooksu (katastritunnus 85101:003:1242, maakasutuse sihtotstarve üldkasutatav maa 100%, pindala 2755 m², registriosa number 3622308) katastriüksus ning määrata tekkivatele katastriüksustele aadressid vastavalt maakorralduskavale ja sihtotstarbed vastavalt kehtestatud Alamjooksu maaüksuse detailplaneeringule alljärgnevalt:

1.1. Alamjooksu, maakasutuse sihtotstarve on üldkasutatav maa 100%, krundi ligikaudne pindala on 814 m²;

1.2. Smolkatorni, maakasutuse sihtotstarve on üldkasutatav maa 100%, krundi ligikaudne pindala on 1941 m².

2. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

Käesoleva korralduse peale võib esitada Narva-Jõesuu Linnavalitsusele vaide haldusmenetluses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või esitada kaebuse Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajale halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

*/digiallkirjastatud/*

Maksim Iljin

linnapea */digiallkirjastatud/*

Monika Tinno

linnasekretär