



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

oktoober 2023 nr

Soodevahe külas asuva Soone katastriüksuse jagamisest keeldumine

Maa-amet, kes viib vastavalt kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (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.

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 (MaaKS) § 3 lõige 1 sätestab, et maakorralduse läbiviimine linna või valla territooriumil kuulub kohaliku omavalitsuse pädevusse.

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.

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 väljamöödistatav 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.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (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.

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 lõike 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.

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.

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.

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, 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