



KORRALDUS

15. september 2025 nr 1-17/25/1468

Riigi maakorralduse läbiviimine Pikasilla, Taali metskond 21 ja Rapla- Pärnu raudtee 425 kinnisasjadel

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

Riigihalduse ministri 13.02.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/40 kehtestati Pärnu 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). VVS § 105²⁰ kohaselt on alates 01.01.2025 Maa-amet korraldatud ümber Maa- ja Ruumiametiks ning on ReM-i asemel MKM-i valitsemisalas. Taristuminister ning energia- ja keskkonnaminister andsid Maa- ja Ruumiameti peadirektorile 20.05.2025 notariaalse volituse esindada riiki KLIM-i valitsemisele kuuluvate kinnistutega maakorraldustoimingute läbiviimisel.

Pärnu maakonnas Tori vallas Selja külas paikneva kinnistu registriosa nr 3790106 (edaspidi Pikasilla kinnistu) koosseisu kuuluv Pikasilla katastriüksus katastritunnusega 80901:001:0859 jääb Rail Baltic raudtee põhiprojekti kohaselt osaliselt, ca 0,61 ha ulatuses, raudteest tingitud juurdepääsutee maaeralduse alale ja Pikasilla katastriüksus katastritunnusega 80901:001:0861 osaliselt, ca 2,14 ha ulatuses, Selja alajaama ja juurdepääsutee maaeralduste alale. Kinnistu omanikuna on kinnistusraamatusse 16.11.2007 sisse kantud Metsamaahalduse Aktsiaselts (registrikood 10052156).

Kinnistu registriosa nr 3790106 III jakku on 02.04.2014 kandena nr 1 sisse kantud tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus Eesti Vabariigi (Riigimetsa Majandamise Keskuse kaudu) kasuks tee kasutamiseks. Isikliku kasutusõiguse ala asub Pikasilla katastriüksusel (katastritunnus 80901:001:0861).

Maa-amet teavitas 08.11.2024 kirjaga nr 7-21/24/13864 kinnistu omanikku kinnisasja avalikes huvides omandamise menetlusest.

Raudtee maaeralduste tõttu tükeldeb Pikasilla katastriüksus katastritunnusega 80901:001:0861

selliselt, et alles jäävad kaks lahustükki pindaladega ca 0,58 ha ja ca 0,88 ha, mida ei ole võimalik enam otstarbekalt kasutada, seetõttu avaldas kinnisasja omanik soovi võõrandada nimetatud katastriüksus KAHOS § 10 lõike 1 alusel riigile tervikuna. Samuti soovis kinnisasja omanik vahetusmaa pakkumust.

Maa- ja Ruumiamet esitas 25.03.2025 kirjaga nr 7-21/24/13864-8 pakkumuse Pikasilla kinnistu ca 4,21 ha omandamiseks rahas makstava tasu eest või maakorralduse läbiviimiseks sellega piirnevate riigile kuuluvate Taali metskond 21 (registriosa nr 8093050, katastritunnus 80901:001:0858, riigivara valitseja Kliimaministeerium, volitatud asutus Riigimetsa Majandamise Keskus) ja Rapla-Pärnu raudtee 425 (registriosa nr 20183750, katastritunnus 80901:001:0860, riigivara valitseja Kliimaministeerium) kinnisasjade vahel. Kinnisasjade piiride muutmisel ja osade vahetamisel eraldatakse Pikasilla katastriüksusest 80901:001:0859 ca 0,61 ha suurune osa ja see liidetakse Rapla-Pärnu raudtee 425 katastriüksusega üheks katastriüksuseks. Pikasilla katastriüksus 80901:001:0861 tervikuna liidetakse sama kinnistu ehk registriosa nr 20183750 koosseisu. Taali metskond 21 kinnisasjast eraldatakse ca 6,51 ha suurune osa ja see liidetakse Pikasilla katastriüksusest 80901:001:0859 kinnistu omanikule allesjääva osaga ja moodustatakse üheks katastriüksuseks, mis jääb kinnistu registriosa nr 3790106 koosseisu.

Vastavalt Maa- ja Ruumiameti kinnisvara hindamise ja analüüsi osakonna 17.03.2025 koostatud hindamisaruandele on Pikasilla kinnistu ca 4,21 ha suuruse osa harilik väärtus 43 398 eurot ning Taali metskond 21 kinnisasja ca 6,51 ha suuruse osa harilik väärtus 43 405 eurot. Vahetatavate kinnisasjade väärtuste vahe 7 eurot tuleb Metsamaahalduse Aktsiaseltsil hüvitada riigile enne piiride muutmise kande tegemist maakatastris ja kinnistusraamatus. Metsamaahalduse Aktsiaselts nõustus maakorralduse pakkumusega 03.04.2025 ja allkirjastas maakorralduskava 23.04.2025.

Riigimetsa Majandamise Keskus andis 14.03.2025 digitaalselt allkirjastatud nõusoleku kinnisasjade piiride muutmiseks, allkirjastas maakorralduskava 02.05.2025 ja võttis 04.09.2025 vastu käskkirja nr 9-56/64 „Taali metskond 21, Rapla-Pärnu raudtee 425 ja Pikasilla kinnisasjade osade vahetamine ja piiride muutmine“.

Riigimetsa Majandamise Keskus andis 12.05.2025 nõusoleku piiride muutmiseks ja kinnisasjade osade vahetamiseks vastavalt maakorralduskava skeemile selliselt, et kinnistu nr 3790106 (Pikasilla) III jaost kustutatakse kanne nr 1, mille kohaselt on nimetatud kinnistu koormatud isikliku kasutusõigusega Eesti Vabariigi kasuks, ning nimetatud isikliku kasutusõiguse kanne kantakse üle registriosas nr 20183750 (Rapla-Pärnu raudtee 425).

Maa- ja Ruumiamet korraldas kooskõlastatud maakorralduskava alusel kinnisasjade uutes piirides katastrimõõdistamise. Lähtudes kinnistusraamatu andmetest ja 13.08.2025 katastrikande teatisest muutuvad maakorralduse läbiviimise tulemusena kinnisasjade andmed järgmiselt:

- 1) registriosa nr 3790106 koosseisu hakkavad kuuluma Pikasilla (katastritunnus 80601:001:0045, pindala 119 016 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%) ja Pikasilla (katastritunnus 80801:001:0630, pindala 152 593 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%);
- 2) registriosa nr 8093050 koosseisu hakkab kuuluma Taali metskond 21 (katastritunnus 80601:001:0046, pindala 1 147 512 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%);
- 3) registriosa nr 20183750 koosseisu hakkavad kuuluma Rapla-Pärnu raudtee 425 (katastritunnus 80601:001:0044, pindala 29 452 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%) ja Pikasilla katastriüksus (katastritunnus 80901:001:0861, pindala 35 969 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%).

2. ÕIGUSLIKUD PÕHJENDUSED

Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (edaspidi 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 maakorralduses 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.

3. OTSUS

Tulenevalt eeltoodust ja lähtudes KAHOS § 4 lõike 1 punktist 7, § 6 lõikest 3, § 10 lõikest 1, § 22 lõike 1 punktist 4, § 25 lõikest 2, MaaKS § 7 lõigetest 1 ja 3, §-st 12, §-st 29¹, §-st 29², Maa- ja Ruumiameti peadirektorile 20.05.2025 antud notariaalsest volitusest ning Tori Vallavalitsuse 30.04.2025 korraldusest nr 243 „Pikasilla, Rapla-Pärnu raudtee 425 ja Taali metskond 21 katastriüksuste vahelise piiri muutmine, lähiaadresside ning maa sihtotstarbe määramine“ ja RMK 04.09.2025 käskkirjast nr 9-56/64 „Taali metskond 21, Rapla-Pärnu raudtee 425 ja Pikasilla kinnisasjade osade vahetamine ja piiride muutmine“ ning tuginedes Maa- ja Ruumiameti peadirektori 15.04.2025 käskkirjale nr 1-17/25/640 „Volituse andmine allkirjastamiseks“:

- 3.1. Riigi maakorralduse käigus läbi viidud kinnisasjade osade vahetamise ja piiride muutmise tulemusel teha maakatastris ja kinnistusraamatus järgmised muudatused:
 - 3.1.1. Metsamaahalduse Aktsiaselts (registrikood 10052156) omandis oleva kinnistu registriosast nr 3790106 kustutada Pärnu maakonnas Tori vallas Selja külas paiknev Pikasilla katastriüksus katastritunnusega 80901:001:0859, pindalaga 60 014 m², sihtotstarbega maatulundusmaa 100%, ja Pikasilla katastriüksus katastritunnusega 80901:001:0861, pindala 35 969 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%, ning sisse kanda Pärnu maakonnas Tori vallas Selja külas paiknev Pikasilla katastriüksus katastritunnusega 80601:001:0045, pindalaga 119 016 m², sihtotstarbega maatulundusmaa 100%. Kinnistu registriosa nr 3790106 koosseisus oleva Pärnu maakonnas Tori vallas Muti külas asuva Pikasilla katastriüksuse katastritunnusega 80801:001:0630, pindalaga 152 593 m², sihtotstarbega maatulundusmaa 100%, osas andmed ei muutu;
 - 3.1.2. Eesti Vabariigi omandis, Kliimaministeeriumi valitsemisel (riigi kinnisvararegistri objekti kood KV2101) ja Riigimetsa Majandamise Keskuse volitatud valitsemisel oleva kinnistu registriosast nr 8093050 kustutada Pärnu maakonnas Tori vallas Selja külas paiknev Taali metskond 21 katastriüksus katastritunnusega 80901:001:0858, pindalaga 1 212 640 m², sihtotstarbega

maatulundusmaa 100%, ning sisse kanda Pärnu maakonnas Tori vallas Selja külas paiknev Taali metskond 21 katastriüksus katastritunnusega 80601:001:0046, 1 147 512 m², sihtotstarbega maatulundusmaa 100%;

- 3.1.3. Eesti Vabariigi omandis, Kliimaministeeriumi valitsemisel (riigi kinnisvararegistri objekti kood KV90816) oleva kinnistu registriosast nr 20183750 kustutada Pärnu maakonnas Tori vallas Selja külas paiknev Rapla-Pärnu raudtee 425 katastriüksus katastritunnusega 80901:001:0860, pindalaga 23 327 m², sihtotstarbega maatulundusmaa 100%, ning sisse kanda Pärnu maakonnas Tori vallas Selja külas paiknev Rapla-Pärnu raudtee 425 katastriüksus katastritunnusega 80601:001:0044, pindalaga 29 452 m², sihtotstarbega maatulundusmaa 100% ja Pärnu maakonnas Tori vallas Selja külas paiknev Pikasilla katastriüksus (katastritunnus 80901:001:0861, pindala 35 969 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%).
- 3.2. Metsamaahalduse Aktsiaselts omandis olevast kinnistu registriosast nr 3790106 vahetatava 4,21 ha suuruse osa harilik väärtus kokku on **43 398 eurot**, millest Pikasilla katastriüksuse 80901:001:0859 ca 0,61 ha suuruse osa harilik väärtus on 5543 eurot ja Pikasilla 80901:001:0861 katastriüksuse harilik väärtus 37 855 eurot) ning Taali metskonna kinnisasjast vahetatava ca 6,51 ha suuruse osa harilik väärtus on **43 405 eurot**.
- 3.3. Vahetatavate kinnisasjade osade väärtuste vahe 7 eurot tuleb Pikasilla kinnisasja omanikul hüvitada riigile 14 päeva jooksul käesoleva otsuse teatavaks tegemisest Riigimetsa Majandamise Keskuse arvelduskontole nr EE881010002021370008, makse selgituseks märkida „Riigi maakorraldus (Taali metskond 21)“.
- 3.4. Maa- ja Ruumiameti riigile maade omandamise ja maakorralduse osakonnal korraldada notariaalse kokkuleppe sõlmimine maakorralduse läbiviimiseks kahe kuu jooksul kinnisasja omanikule käesoleva otsuse teatavaks tegemisest arvates.

4. 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

riigile maade omandamise ja maakorralduse osakonna juhataja

Lisa: Maakorralduskava

Saata: Maa- ja Ruumiameti maade omandamise ja maakorralduse osakond, Metsamaahalduse Aktsiaselts, Kliimaministeerium, Riigimetsa Majandamise Keskus