



KORRALDUS

17. september 2025 nr 1-17/25/1485

Riigi maakorralduse läbiviimine Tali, Taali metskond 48 ja Rapla-Pärnu raudtee 424 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 energeetika- 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 registriora nr 2795506 koosseisu kuuluv Tali katastriüksus (katastritunnus 80901:001:0849, pindala 65 242 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%), edaspidi Tali kinnisasi, jäi Rail Baltic raudtee põhiprojekti kohaselt osaliselt, ca 0,50 ha ulatuses raudtee teenindustee maaeralduse alale. Kinnisasja omanikena on kinnistusraamatusse 05.09.2023 sisse kantud Jaanus Liivamägi (isikukood 38902070213) 1/2 kaasomandist ja Kristjana Liivamägi (isikukood 49211270228) 1/2 kaasomandist, kes on omandanud kinnisasja 28.08.2023 sõlmitud kinkelepingu aluselt oma vanaemalt.

Maa-amet teavitas 06.11.2024 kirjaga nr 7-21/24/13741 kinnisasja omanikke 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 korraldab seejärel hindamise lähtudes KAHOS § 12 lõikest 2.

Kinnisasja omanikud avaldasid läbirääkimiste käigus soovi lisaks rahalisele pakkumusele saada vahetusmaa pakkumust Tali kinnisasjaga piirnevast riigile kuuluvast Taali metskond 48 kinnisasjast.

Maa- ja Ruumiamet esitas kinnisasja omanikele 18.03.2025 kirjaga nr 7-21/24/13741-4 pakkumuse Tali kinnisasja ca 0,50 ha suuruse omandamiseks rahas makstava tasu eest või maakorralduse läbiviimiseks sellega piirneva riigimaaga. Kinnisasjade piiride muutmisel ja osade vahetamisel eraldatakse Tali kinnisasjast ca 0,50 ha suurune osa, mis liidetakse Rapla-Pärnu raudtee 424 katastriüksusega (registriora nr 20181250, katastritunnus 80901:001:0850, riigivara valitseja Kliimaministeerium) üheks katastriüksuseks. Tali kinnisasja omanikele allesjäävale osale liidetakse Taali metskond 48 kinnisasjast (registriora nr 7199550, katastritunnus 80901:001:0894, riigivara valitseja Kliimaministeerium, volitatud asutus Riigimetsa Majandamise Keskus) ca 0,29 ha suurune osa ja moodustatakse üheks katastriüksuseks, mis jääb kinnistu registriora nr 2795506 koosseisu.

Maa- ja Ruumiameti kinnisvara hindamise ja analüüsi osakonna 10.03.2025 hindamisaruande kohaselt on Tali kinnisasja ca 0,50 ha suuruse osa harilik väärtus 3327 eurot ja Taali metskond 48 kinnisasja ca 0,29 ha suurune osa harilik väärtus 3290 eurot. Väärtuste vahe 37 eurot hüvitab riik kinnisasja omanikele. Kinnisasja omanikud nõustusid maakorralduse pakkumusega 07.04.2025 ja 11.04.2025 ja allkirjastasid maakorralduskava 09.05.2025 ja 10.05.2025.

Riigimetsa Majandamise Keskus kooskõlastas 20.12.2024 kirjaga nr 3-1.1/2024/7302 Taali metskond 48 kinnisasja piiride muutmise, allkirjastas 12.05.2025 maakorralduskava ning andis 12.09.2025 käskkirja nr 9-56/67 „Taali metskond 48 ja Tali kinnisasjade osade vahetamine ja piiride muutmine“.

Taali metskond 48 kinnistu registriora nr 7199550 III jakku on kannetena 2 ja 3 sisse kantud isiklikud kasutusõigused Elering AS (registrikood 11022625) kasuks. Elering AS volitatud esindaja andis 27.08.2025 nõusoleku, et nimetatud isiklikud kasutusõigused jäävad koormama üksnes kinnistut, kuhu hakkab kuuluma moodustatav Taali metskond 48 katastriüksus, ning isiklike kasutusõigusi ei kanta üle kinnistule, kuhu hakkab kuuluma moodustatav Tali katastriüksus.

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

- 1) registriora nr 2795506 koosseisu Tali (katastritunnus 80601:001:0059, pindala 63 153 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%);
- 2) registriora nr 7199550 koosseisu Taali metskond 48 (katastritunnus 80601:001:0060, pindala 1 222 774 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%);
- 3) registriora nr 20181250 koosseisu Rapla-Pärnu raudtee 424 (katastritunnus 80601:001:0058, pindala 10 881 m²).

2. 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.

3. OTSUS

Tulenevalt eeltoodust ja lähtudes KAHOS § 4 lõike 1 punktist 7, § 6 lõikest 3, § 22 lõike 1 punktist 4, § 25 lõikest 2, MaaKS § 7 lõigetest 1 ja 3, §-st 12, §-st 29¹, §-st 29², taristuministri ning energeetika- ja keskkonnaministri 20.05.2025 Maa- ja Ruumiameti peadirektorile antud notariaalsest volitusest, Tori Vallavalitsuse 30.04.2025 korraldusest nr 244 „Tali, Rapla-Pärnu raudtee 424 ja Taali metskond 48 katastriüksuste vahelise piiri muutmine, lähiaadresside ning maa sihtotstarbe määramine“ ja Riigimetsa Majandamise Keskuse 12.09.2025 käskkirjast nr 9-56/67 „Taali metskond 48 ja Tali 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. Jaanus Liivamägi (isikukood 38902070213) ja Kristjana Liivamägi (isikukood 49211270228) kaasomandis oleva kinnistu registriosast nr 2795506 kustutada Pärnu maakonnas Tori vallas Selja külas paiknev Tali katastriüksus (katastritunnusega 80901:001:0849, pindalaga 65 246 m², sihtotstarbega maatulundusmaa 100%) ning sisse kanda Pärnu maakonnas Tori vallas Selja külas paiknev Tali katastriüksus (katastritunnusega 80601:001:0059, pindalaga 63 153 m², sihtotstarbega maatulundusmaa 100%);

3.1.2. Eesti Vabariigi omandis, Kliimaministeeriumi valitsemisel (riigi kinnisvararegistri objekti kood KV2103) ja Riigimetsa Majandamise Keskuse volitatud valitsemisel oleva kinnistu registriosast nr 7199550 kustutada Pärnu maakonnas Tori vallas Selja külas paiknev Taali metskond 48 katastriüksus (katastritunnusega 80901:001:0894, pindalaga 1 225 668 m², sihtotstarbega maatulundusmaa 100%) ning sisse kanda Pärnu maakonnas Tori vallas Selja külas paiknev Taali metskond 48 katastriüksus (katastritunnusega 80601:001:0060, pindalaga 1 222 774 m², sihtotstarbega maatulundusmaa 100%);

3.1.3. Eesti Vabariigi omandis, Kliimaministeeriumi valitsemisel (riigi kinnisvararegistri objekti kood KV90794) oleva kinnistu registriosast nr 20181250 kustutada Pärnu maakonnas Tori vallas Selja külas paiknev Rapla-Pärnu raudtee 424 katastriüksus (katastritunnusega 80901:001:0850, pindalaga 5888 m², sihtotstarbega maatulundusmaa 100%) ning sisse kanda Pärnu maakonnas Tori vallas Selja külas paiknev Rapla-Pärnu raudtee 424 katastriüksus (katastritunnusega 80601:001:0058, pindalaga 10 881 m², sihtotstarbega maatulundusmaa 100%).

3.2. Jaanus Liivamägi ja Kristjana Liivamägi kaasomandis olevast kinnistu registriosast nr 2795506 vahetatava ca 0,50 ha suuruse osa harilik väärtus on 3327 eurot ning riigimaast vahetatava ca 0,29 ha suuruse osa harilik väärtus on 3290 eurot.

3.3. Vahetatavate kinnisasjade osade väärtuste vahe 37 eurot hüvitab riik Tali kinnisasja kaasomanikele (mõlemale kaasomanikule 18 eurot ja 50 senti) 14 tööpäeva jooksul käesoleva otsuse teatavaks tegemisest.

3.4. Maa- ja Ruumiameti riigile maade omandamise ja maakorralduse osakonnal korraldada notariaalse kokkuleppe sõlmimine maakorralduse läbiviimiseks ühe 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: Jaanus Liivamägi, Kristjana Liivamägi, Kliimaministeerium, Maa- ja Ruumiameti riigile maade omandamise ja maakorralduse osakond, Riigimetsa Majandamise Keskus