



KORRALDUS

6. aprill 2026 nr 1-17/26/391

Kanali tee 1a/1c/1d kinnisasjade osade vahetamine ja piiride muutmine

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

A-VARAHALDUSE OSAÜHING (registrikood 10877307) volitatud esindaja tegi 03.06.2025 Maa- ja Ruumiametile ettepaneku Harju maakonnas Tallinnas Lasnamäe linnaosas asuvate alljärgnevate kinnisasjade osade vahetamiseks ja piiride muutmiseks:

- 1) Kanali tee 1d (registriosa nr 21261801, katastritunnus 78403:315:0101, pindala 15169 m², sihtotstarve sihtotstarbeta maa 100%), omanik A-VARAHALDUSE OSAÜHING;
- 2) Kanali tee 1c (registriosa nr 21270001, katastritunnus 78403:315:1841, pindala 5579 m², sihtotstarve sihtotstarbeta maa 100%), omanik A-VARAHALDUSE OSAÜHING;
- 3) Kanali tee 1a kinnisasja (registriosa nr 21881650, katastritunnus 78401:101:5408, pindala 14752 m², sihtotstarve sihtotstarbeta maa 100%). Riigivara valitsejaks on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, volitatud asutuseks Maa- ja Ruumiamet.

Vastavalt Tallinna Linnavalitsuse 30.03.2022 korraldusega nr 283 algatatud detailplaneeringus kavandatud kruntide moodustamise skeemile viiakse kinnisasjade osade vahetamine ja piiride muutmine läbi pindvõrdselt *ca* 2553 m² ulatuses.

Maa- ja Ruumiamet teatas 09.09.2025 kirjaga nr 7-5/25/9099-7, et on nõus osalema maakorralduses vastavalt ettepanekus esitatud kruntide moodustamise skeemile. Maakorralduse käigus eraldatakse riigimaast Kanali tee 1a kinnisasjast *ca* 2553 m² selleks, et oleks võimalik kompaktselt koos kasutada Kanali tee 1c ja Kanali tee 1d kinnisasju ning Kanali tee 1d kinnisasjast eraldatakse pindvõrdne osa, mis liidetakse riigile kuuluva Kanali tee 1a kinnistu koosseisu. Maa- ja Ruumiameti kinnisvara hindamise ja analüüsi osakond selgitas maakorraldusseaduse (MaaKS) § 12 lõigete 3 ja 4 ja § 23 lõike 1 alusel välja kinnisasjade harilikud väärtused. 27.08.2025 koostatud hindamisaruande kohaselt on Kanali tee 1a harilik väärtus 4 €/m² ning pindvõrdse maakorralduse käigus riigimaa väärtus ei muutu. Maakorralduse käigus paranevad Kanali tee 1c ja Kanali tee 1d maaüksuste kui ühtse terviku kasutusvõimalused, s.t nende väärtus ei lange. Seega ei vähene maakorralduse käigus kummagi osapoole kinnisasjade väärtus ning MaaKS §-s 12 viidatud hüvitise maksmise kohustust või hüvitise küsimise võimalust pindvõrdse maakorralduse korral ei teki. Katastrimõõdistamisel võivad vahetatavate osade suurused täpsustuda, kuid nad peavad jääma pindvõrdseks.

Lisaks selgitas Maa- ja Ruumiamet, et kuna maakorralduse läbiviimine tuleneb erahuvist, siis Kanali tee 1d, Kanali tee 1c ja Kanali tee 1a kinnisasjade maakorraldustoimingu läbiviimisega kaasnevad kulud (katastrimõõdistamine, notariaalsete toimingute tegemine) tuleb kanda Kanali tee 1c ja Kanali tee 1d kinnisasjade omanikul.

Kanali tee 1d ja Kanali tee 1c kinnisasjade omaniku volitatud esindaja nõustus 11.09.2025 maakorralduse läbiviimisega Maa- ja Ruumiameti 09.09.2025 kirjas nr 7-5/25/9099-7 toodud tingimustel ning allkirjastas 25.09.2025 maakorralduskava.

A-VARAHALDUSE OSAÜHING korraldas Kanali tee 1d, Kanali tee 1c ja Kanali tee 1a kinnisasjade uutes piirides mõõdistamise. Mõõdistusandmete kohaselt on täpsustunud maakorraldusse kaasatud kinnisasjade pindalad: Kanali tee 1d pindala 15 166 m², Kanali tee 1c pindala 5571 m² ja Kanali tee 1a pindala 14 728 m², ehk kogupindalaga 35 465 m².

Riigile kuuluvast Kanali tee 1a kinnisasjast liidetakse eraomandisse moodustatud katastriüksuste koosseisu 2555 m² suurune osa, millest

- Kanali tee 19a katastriüksuse koosseisu 27 m²;
- Kanali tee 19 katastriüksuse koosseisu 1322 m²;
- Kanali tee 21 katastriüksuse koosseisu 1206 m².

Kanali tee 1d kinnisasjast liidetakse riigile moodustatud Kanali tee 21a katastriüksuse koosseisu 2555 m² suurune osa.

Eeltoodust tulenevalt on riigimaa ja A-VARAHALDUSE OSAÜHINGULE kuuluvate kinnisasjade piiride muutmisel vahetatavad osad pindvõrdsed. Katastripidajalt saadud andmete kohaselt moodustuvad maakorralduse läbiviimise tulemusena järgmised katastriüksused:

- 1) kinnistu registriosa nr 21270001 koosseisu Kanali tee 19a katastriüksus (katastritunnus 78401:001:0474, pindala 178 m², sihtotstarve sihtotstarbeta maa 100%) ja Kanali tee 19 katastriüksus (katastritunnus 78401:001:0477, pindala 6476 m², sihtotstarve sihtotstarbeta maa 100%);
- 2) kinnistu registriosa nr 21881650 koosseisu Kanali tee 21a katastriüksus (katastritunnus 78401:001:0475, pindala 14 728 m², sihtotstarve sihtotstarbeta maa 100%);
- 3) kinnistu registriosa nr 21261801 koosseisu Kanali tee 21 katastriüksus (katastritunnus 78401:001:0476, pindala 14 083 m², sihtotstarve sihtotstarbeta maa 100%).

2. ÕIGUSLIKUD PÕHJENDUSED

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. Majandus- ja tööstusministri 22.01.2025 käskkirjaga nr 8 on volitatud Maa- ja Ruumiametit esindama maakorraldustoimingutes riiki kui kinnisasja omanikku kinnisasja osas, mille valitseja on Majandus- ja Kommunikatsiooniministerium ja volitatud asutus Maa- ja Ruumiamet.

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.

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 sätestatud.

MaaKS § 23 lõike 1 kohaselt võib kinnisasja hariliku väärtuse selgitada Maa- ja Ruumiamet maakatastriseaduse § 9 lõike 2¹ alusel peetavas tehingute andmebaasis sisalduvate tehinguandmete ja turuanalüüsi alusel, lähtudes maa hindamise seaduse, looduskaitseaduse, riigivaraseaduse või muu asjakohase seaduse alusel kinnitatud meetodikast.

3. OTSUS

Arvestades eeltoodut ning lähtudes MaaKS § 7 lõigetest 1 ja 3, § 10 lõikest 4 ja § 12 lõikest 1 ning tuginedes majandus- ja tööstusministri 22.01.2025 käskkirjale nr 8 „Volituse andmine Maa- ja Ruumiametile“, Maa- ja Ruumiameti peadirektori 15.04.2025 käskkirjale nr 1-17/25/640 „Volituse andmine allkirjastamiseks“ ja Tallinna Linnavalitsuse 21.10.2025 korraldusele nr 998 „Kanali tee 1a, Kanali tee 1c ja Kanali tee 1d katastriüksuste piiride muutmisel aadresside ja sihtotstarvete määramine Lasnamäe linnaosas“:

- 3.1. Nõustuda Eesti Vabariigi omandis oleva Kanali tee 1a (kinnistu registriosas nr 21881650, riigi kinnisvararegistri objekti kood KV104342) ning A-VARAHALDUSE OSAÜHINGU (registrikood 10877307) omandis olevate Kanali tee 1d (kinnistu registriosas nr 21261801) ja Kanali tee 1c (kinnistu registriosas nr 21270001) kinnisasjade piiride muutmise ja osade vahetamisega ning teha maakatastris ja kinnistusraamatus järgmised muudatused:
 - 3.1.1. kustutada kinnistu registriosast nr 21881650 Harju maakonnas Tallinnas Lasnamäe linnaosas paiknev Kanali tee 1a katastriüksus katastritunnusega 78401:101:5408, pindalaga 14 752 m², sihtotstarbega sihtotstarbeta maa 100%, ning sisse kanda Kanali tee 21a katastriüksus katastritunnusega 78401:001:0475, pindalaga 14 728 m², sihtotstarbega sihtotstarbeta maa 100%;
 - 3.1.2. kustutada kinnistu registriosast nr 21261801 Harju maakonnas Tallinnas Lasnamäe linnaosas paiknev Kanali tee 1d katastriüksus katastritunnusega 78403:315:0101, pindalaga 15 169 m², sihtotstarbega sihtotstarbeta maa 100%, ning sisse kanda Kanali tee 21 katastriüksus katastritunnusega 78401:001:0476, pindalaga 14 083 m², sihtotstarbega sihtotstarbeta maa 100%;
 - 3.1.3. kustutada kinnistu registriosast nr 21270001 Harju maakonnas Tallinnas Lasnamäe linnaosas paiknev Kanali tee 1c katastriüksus katastritunnusega 78403:315:1841, pindalaga 5579 m², sihtotstarbega sihtotstarbeta maa 100%, ning sisse kanda:
 - 3.1.3.1 Kanali tee 19 katastriüksus katastritunnusega 78401:001:0477, pindalaga 6476 m², sihtotstarbega sihtotstarbeta maa 100%;
 - 3.1.3.2 Kanali tee 19a katastriüksus katastritunnusega 78401:001:0474, pindalaga 178 m², sihtotstarbega sihtotstarbeta maa 100%.
- 3.2. Kuna kinnisasjade väärtused maakorralduse läbiviimisel ei vähene, siis hüvitisi ei maksta.
- 3.3. Maa- ja Ruumiameti riigile maade omandamise ja maakorralduse osakonnal korraldada notariaalse kokkuleppe sõlmimine maakorralduse läbiviimiseks kahe kuu jooksul kinnisasja omanikele käesoleva otsuse teatavaks tegemisest arvates. Notariaalse kokkuleppe sõlmimise kulud kannab Kanali tee 1d ja Kanali tee 1c kinnisasjade omanik.

4. VAIDLUSTAMISVIIDE

Korraldust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul haldusakti teatavaks tegemisest, esitades vaide Maa- ja Ruumiametile haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse Tallinna Halduskohtusse halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

(allkirjastatud digitaalselt)

Merje Krinal

Riigile maade omandamise ja maakorralduse osakonna juhataja

Lisa: Maakorralduskava

Saata: Maa- ja Ruumiameti maade omandamise ja maakorralduse osakond, A-VARAHALDUSE OSAÜHING, Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium