



KORRALDUS

27. november 2025 nr 1-17/25/1872

Kinnisasjale juurdelõigete tegemine (Viimsi vald Viimsi metskond 94)

Korraldus kehtestatakse maareformi seaduse (edaspidi MaaRS) § 22 lõike 1³, § 31², § 31³, maakorraldusseaduse (edaspidi MaaKS) § 30¹, maakatastriseaduse (edaspidi MaaKatS) § 20 lõike 16 ja maakorralduskava alusel ning kooskõlas Vabariigi Valitsuse 10. märtsi 2022 määrusega nr 24 „Iseseisva kasutusvõimaluseta maast maareformi käigus kinnisasjale juurdelõike tegemise kord“ (edaspidi määrus nr 24).

1. ASJAOLUD JA MENETLUSKÄIK

Lähtudes Maa-ameti peadirektori 4. detsembri 2019 korraldusest nr 1-17/19/3147 moodustas katastripidaja Harju maakonnas Viimsi vallas Tagakülas / Bakbynis asuvast seni reformimata maast maakatastris kaardimaterjali alusel teiste hulgas Metsniku 89001:001:2942 ja Väike-Metsa 89001:001:1584 katastriüksused.

Viimsi Vallavalitsus teatas 3. juuni 2025 kirjaga nr 11-3/1973 Maa- ja Ruumiametile, et soovib taotleda Metsniku katastriüksuse Viimsi valla munitsipaalomandisse üldkasutatava maana kohaliku omavalitsusüksuse ülesannete täitmiseks. Kirjas selgitati, et maa munitsipaalomandisse andmine annaks Viimsi vallale hea võimaluse maaüksuse kasutamiseks haljasalana ja ühtlasi tagaks suurepärase võimaluse kallasrajale ja randa pääsemiseks.

Kuna Metsniku katastriüksus piirneb Viimsi metskond 94 kinnisasjaga (registriora nr 9110102, katastritunnus 89001:001:0055), mille omanik on Eesti Vabariik, riigivara valitseja Kliimaministeerium ja volitatud asutus Riigimetsa Majandamise Keskuse (edaspidi RMK) ning katastriüksus asub Naissaare looduspargi Põhjaküla piiranguvööndis, samuti jääb Metsniku katastriüksus vähesel määral vääriselupaiga VEP nr 154166 alale ja projekteeritava metsaelupaikade looduskaitseala maa-alale, pöördus Maa- ja Ruumiamet 6. juuni 2025 kirjaga nr 6-8/25/9092-2 riigi huvi väljaselgitamiseks ning maa munitsipaalomandisse andmise osas seisukoha saamiseks Keskkonnaameti ning RMK poole.

Kuigi Keskkonnaamet teatas 8. juuli 2025 kirjaga nr 7-9/25/11548-2 Maa- ja Ruumiametile, et Metsniku katastriüksuse võib anda munitsipaalomandisse, asus RMK 20. juuni 2025 kirjaga nr 3-1.1/2025/4255 ja 8. augusti 2025 kirjaga nr 3-1.1/2025/4255 seisukohale, et kuna katastriüksus asub kaitsealusel maal, tuleb katastriüksus jätta riigi omandisse. Lisaks märkis RMK, et riigi omand tagab samuti maa avaliku kasutuse ning ligipääsu kallasrajale.

MaaRS § 31³ lõige 2 annab Maa- ja Ruumiametile õiguse välja selgitada kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa. Arvestades, et RMK oli huvitatud Metsniku katastriüksuse riigi omandisse jätmisest, Metsniku katastriüksus piirneb RMK volitusel oleva Viimsi metskond 94 kinnisasjaga ning Metsniku katastriüksus vastab kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa tunnustele, selgitas Maa- ja Ruumiamet Metsniku katastriüksuse välja piirneva Viimsi metskond 94 kinnisasjaga liitmiseks sobiva maana. Lisaks selgitas Maa- ja Ruumiamet Viimsi metskond 94 kinnisasjaga liitmiseks sobiva maana välja ka reformimata Väike-Metsa katastriüksuse, mis asub samuti Naissaare looduspargi kaitsealal ning on maareformi läbiviimiseks otstarbekas liita Viimsi metskond 94 kinnisasjaga. Nimetatud katastriüksuste liitmine piirneva riigi omandis oleva kinnisasjaga on kooskõlas maakorralduse nõuetega.

Eelnimetatud juurdelõigete tegemiseks koostas Maa- ja Ruumiamet maakorralduse läbiviijana maakorralduskava ja edastas selle 30. septembri 2025 kirjaga nr 6-7/25/14985 RMK-le kooskõlastamiseks.

RMK tagastas 3. oktoobri 2025 kirjaga nr 3-1.63/2025/6666 kooskõlastatud maakorralduskava ning taotles eelnimetatud juurdelõigete omandamist ning Viimsi metskond 94 katastriüksuse piiri muutmist. Samas kirjas märkis RMK, et nõustub katastriüksuse piiri muutmisega kaardimaterjali alusel.

Maa- ja Ruumiamet teatas 27. oktoobri 2025 kirjaga nr 6-8/25/9092-7 Viimsi Vallavalitsusele, et kuna RMK on huvitatud Metsniku katastriüksuse riigi omandisse jätmisest, st maa on vajalik riigi ülesannete täitmiseks, ei ole võimalik katastriüksust maareformi käigus munitsipaalomandisse anda, mistõttu ei algata Maa- ja Ruumiamet Metsniku katastriüksuse maa munitsipaalomandisse andmise menetlust. Sama kirjaga esitas Maa- ja Ruumiamet maakorralduskava Viimsi Vallavalitsusele tutvumiseks ning palus juhul, kui maakorralduskava ei ole võimalik ellu viia, esitada seda takistavad asjaolud.

Viimsi Vallavalitsus kooskõlastas 5. novembri 2025 õiendiga nr 11-3/1973-2 maakorralduskava ning tõendas, et Metsniku ja Väike-Metsa katastriüksuste osas lahendamata maa ostueesõigusega või tagastamise taotlused puuduvad, katastriüksused ei jää kehtivale detailplaneeringu alale ning neil ei asu ehitisi. Sama õiendiga teatas Viimsi Vallavalitsus, et muudetud piirides Viimsi metskond 94 katastriüksusele sihtotstarbe määramiseks puudub vajadus.

2. ÕIGUSLIKUD PÕHJENDUSED

MaaRS § 22 lõige 1³ sätestab, et kui era-, munitsipaal- või riigi omandis oleva kinnisasjaga piirneval maal ei ole võimalik moodustada iseseisvalt kasutatavat kinnisasja ning planeeringu ja maakorralduse nõuetest tulenevalt on otstarbekas see maa liita piirneva kinnisasjaga, on piirneva kinnisasja omanikul õigus taotleda selle maa omandamist liitmiseks oma kinnisasjaga.

MaaRS §-st 31² tulenevalt käsitatakse kinnisasjaga liitmiseks sobiva maana üldjuhul riba-, siilu- või kiilukujulist või muud ebakorrapärase kujuga või selle väiksusest tingitud iseseisva kasutusvõimaluseta maatükki, millele üldjuhul puudub juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt ning mis on üldjuhul looduses tekkinud maareformi läbiviimise käigus või järel peamiselt eri aegadel kasutusel olnud erinevast plaani- või kaardimaterjalist või erinevatest mõõdistusviisidest tingitud vigade tõttu ning mis ei kuulu erastamisele, tagastamisele, iseseisvalt kasutatava maaüksusena munitsipaalomandisse andmisele või riigi omandisse jätmisele.

MaaRS § 31³ lõige 1 sätestab, et kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa omandamise menetlus algab piirneva kinnisasja omaniku taotluse esitamisega või menetluse algatamisega valla- või linnavalitsuse või Maa- ja Ruumiameti poolt. Maa liidetakse kinnisasjale juurdelõike tegemisega piiri muutmise teel MaaKSis sätestatud alustel. MaaKS § 30¹ lõike 1 kohaselt võib MaaRS § 31 lõikes 2 nimetatud maast, mis vastab MaaRS §-s 31² sätestatud tingimustele, teha piiri muutmiseks

juurdelõike piirnevale kinnisasjale. MaaKS § 30¹ lõige 4 sätestab, et nimetatud maakorralduse otsustab Maa- ja Ruumiamet. MaaKatS § 20 lõike 16 kohaselt kantakse sellisel juhul kinnisasja piiride muudatus maakatastrisse Maa- ja Ruumiameti otsuse ja maakorralduse osalise avalduse alusel ning kinnistusraamatus uuendatakse kinnisasja andmed automaatselt elektroonilise andmevahetuse käigus.

MaaRS § 31³ lõige 6 sätestab, et kui kinnisasjaga liitmiseks sobivat maad taotletakse osaliselt või tervikuna riigi omandisse ja selle liitmine riigi omandis oleva maaga on planeeringu ja maakorralduse nõuetega kooskõlas, ei kuulu riigi omandisse taotletav osa maast jagamisele teiste maad omandada soovivate isikute vahel.

Vastavalt MaaRS § 22 lõikele 1³ ning MaaKS § 30¹ lõikele 1 kuuluvad Metsniku ja Väike-Metsa katastriüksused liitmisele piirneva riigi omandis oleva Viimsi metskond 94 kinnisasjaga. MaaKS § 30¹ lõike 3 kohaselt hüvitist ei maksta, kui piiri muutmine viiakse läbi riigi omandis oleva kinnisasjaga.

3. OTSUS

Lähtudes eeltoodust ja juhindudes MaaRS § 22 lõikest 1³, §-dest 31² ja 31³, MaaKS §-st 30¹, MaaKatS § 20 lõikest 16, määrusest nr 24 ning maakorralduskavast:

- 3.1. Teha Harju maakonnas Viimsi vallas Tagakülas / Bakbynis asuvale Viimsi metskond 94 kinnisasjale (registriosa nr 9110102, katastritunnus 89001:001:0055), mille omanik on Eesti Vabariik, riigivara valitseja Kliimaministeerium, volitatud asutus Riigimetsa Majandamise Keskus, ligikaudu 2818 m² ja 595 m² suurused juurdelõiked korraldusele lisatud maakorralduskava alusel.
- 3.2. Katastritoimingute osakonnal registreerida punktis 3.1 nimetatud katastriüksuse kande muudatus maakatastris.
- 3.3. Klienditeeninduse ja teabehalduse osakonnal teha korraldus teatavaks Kliimaministeeriumile, Riigimetsa Majandamise Keskusele ja Viimsi Vallavalitsusele.

4. VAIDLUSTAMISVIIDE

Korralduse peale on võimalik esitada vaie Maa- ja Ruumiametile haldusmenetluse seaduses sätestatud tähtajal, tingimustel ja korras või kaebus halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tähtajal, tingimustel ja korras.

(allkirjastatud digitaalselt)

Raul Ermus

maaomandi määramise büroo juhataja