



**OMANIKU JA KÜLALISE  
ÕIGUSED ERAMAAL**

## HEA MAAOMANIK, HEA LOODUSES LIIKUJA!

Seadusetähe järgi on (maa)omandiõigus piiramatult õigus. Siiski ei tähenda see eramaal liikumise automaatset keeldu. Ometigi peab looduses liikuja arvestama, et ajad, mil maaressurss oli avaliku võimu oma, on jäänud minevikku. Maareformi tulemusena on igale maatükile tekkimas **omanik**, kes võib oma maal viibimise suhtes reegleid kehtestada. Samas peab ka maaomanik maakasutamise piiramisel järgima seadustega etteantud piire. Ei saa unustada, et reeglid on olemas nii maaomanike kui ka võõral maal liikujate jaoks. Et looduses liikumisel võimalikke arusaamatusi ja konflikte ära hoida, ongi koostatud käesolev infomaterjal. Voldik annab ülevaate võõral maal viibimise ja eramaa piiramise nõuetest. Tegemist on mõned aastad tagasi ilmunud infomaterjali kordustrükiga, mis on uuendatud ja täiendatud advokaat Mirjam Vili poolt.

Olulisemgi aga kui seadusesätetest täht-täheline kinnipidamine on metsas toimetajate vastastikune austus. Või kui veelkord õigusmaailma appi võtta, siis nagu ühes kohtuotsuses on kirja pandud: **probleemid tuleb lahendada inimeste mõistliku ühiselu ja vastastikuse arvestamise ning austuse põhimõtete alusel.**

**Jaanus Aun,**  
*SA Erametsakeskus juhatusel liige*

## **IGAÜHEÕIGUS**

Üldpõhimõtte kohaselt on Eestis igaühel õigus viibida looduses ja ka loodusande korjata. Seadus on aga igaüheõigust piiranud. Nii kehtivad teatud kitsendused võõral eramaal viibimise suhtes, aga lisaks on riik kehtestanud liikumispiiranguid ka paikades, kus inimese külastamine võib ohustada väärtuslikku looduskeskkonda või muul moel meie kõigi huvidele kahjulik olla.

## VÕÕRAL ERAMAAL VIIBIMISE ÜLDISED REEGLID

### *Kui eramaa on piiramata ja tähistamata*

Võõral eramaal viibimise reeglid on seotud sellega, kas maa on piiratud või tähistatud. Kui eramaa on piiramata ja tähistamata, siis üldreegli kohaselt ei või **kõrvalised isikud sellel omaniku loata viibida päikeseloojangust päikesetõusuni**<sup>1</sup>, st viibida võib maatükil vaid päeva-valges. Lihtsamalt öeldes peaks pärast päikese loojaminekut eramaal viibimiseks alati välja selgitama maa-omaniku ja temalt nõusoleku küsima. Päevasel ajal võib aga tähistamata või piiramata eramaal viibida ilma, et peaks maaomanikult eraldi luba küsima. Silmas tuleks pidada seda, et isegi kui eramaa ei ole tähistatud või piiratud ja sellel viibimine on seetõttu lubatud, võib maa-omanik siiski ka kohapealse ühekordse tahteavaldusega oma maal viibimise keelata.

Eramaal viibimisel tuleks vältida maaomaniku või -valdaja kodurahu häirimist ning seetõttu mitte viibida taluõues või aiamaal. Samuti ei tohi eramaal viibides tekitada kahju maaomanikule või -valdajale.

### *Kui eramaa on piiratud ja tähistatud*

**Kui eramaa on piiratud või tähistatud, ei või teised isikud seal omaniku loata viibida**<sup>2</sup>.

Seadus ei täpsusta, mida piiramise ja tähistamise all mõeldakse. On asutud seisukohale, et **maatüki piiramisena tuleb käsitleda igasugust tarastamist, piirdeaedade, kaasa arvatud karjaaedade tegemist, hoia-tusmärkide ülesseadmist**<sup>3</sup>. Seega, kui eramaal on aed ümber, peaks sisenemiseks omanikult luba küsima.

Samas võib maaomanik **sissepääsu sulgeda** ka vastavate **siltide, viitade** või muude **märkide** ülesseadmisega. Õigusaktidega ei ole kehtestatud eraldi nõudeid eramaad tähistavatele siltidele. Seaduse tõlgendajate poolt on aga asutud seisukohale, et **tähistusest peab selgelt ilm-nema, et tegemist on suletud territooriumiga**<sup>4</sup>. Silt, millel lihtsalt kirjas “eramaa” või “eramets”, ei tähenda, et omanik sooviks maal viibimist keelata. Selline silt on käsitletav lihtsalt informatiivse teatena, mis ütleb, et vastav maatükk on eraomandis. Sildil peaks olema omaniku vastav soov väljendatud võõraste isikute viibimiskeeluna koos maaomaniku kontaktandmetega. Nii saaks huviline vajadusel omanikuga ühendust võtta ja on lootus, et hilisem konfliktsituatsioon jääb olemata. Eramaa tähistamise kord võib olla reguleeritud ka kohaliku omavalitsusüksuse poolt.

Kinnisasja piiramiseks ja tähistamiseks ei loeta ka vanu lagunenuid aedu ega rajatud piirisihte ning piirimärgistusi. Kui omanik soovib oma maa sulgeda, on korrektsete siltide paigutamine siiski tema mure. Kui tähistus on ebapiisav ning mittenähtav, ei saa juhuslikku eramaale sattujat võõrale territooriumile tungimises süüdistada.

Õöpäevaringselt on lubatud sõltumata kinnisasja tähistamisest viibida kallasrajal, avalikul veekogul ja avalikult kasutataval teel.

*Omanik soovib  
oma maa sulgemist.  
Üldiselt korrektne silt,  
kuid lisatud peaks  
olema maaomaniku  
kontaktandmed.*



*Selle sildi puhul tuleks  
aga meeles pidada, et  
liiklusvälist teabevahendit,  
mis oma kujult, värvilt  
või kujunduselt on selline,  
et seda võidakse pidada  
liiklus-korraldusvahendiks  
(nt liiklusmärgiks), ei tohi  
paigaldada teele ja tee  
kaitsevööndi alale<sup>5</sup>.*

*Korrektne silt.  
Omanik annab teada,  
et see on tema eramets.  
Metsas viibimist ei ole  
keelatud. Marjade,  
seente, pähklite jms.  
korjamiseks peaks  
omanikuga ühendust  
võtma.*



*Maal viibimist ei  
keelata.  
Lubatud ei ole  
jahipidamine.*

## **TÄIENDAVID NÕUDED METSAS VIIBIMISEL**

Oluline on ka teada, et metsaseadus on metsas viibimisele kehtestanud täiendavad nõuded.

**Avalik-õigusliku isiku omandis olevas metsas ja piiramata või tähistamata erametsas tohib:**

- 1) viibida ja metsasaadusi varuda metsaomaniku huve põhjendamatult kahjustamata;
- 2) viibida ja metsasaadusi varuda jahiulukeid ja kaitsealuseid loomi nende paljunemisperioodil ja teisi metsas viibijaid häirimata;
- 3) viibida ja metsasaadusi varuda metsa püsivaid jälgi jätmata ning tuleohutusnõudeid ja metsaomaniku nõudeid järgides;
- 4) telkida ja lõket teha üksnes selleks ettevalmistatud ja tähistatud kohtades või metsaomaniku loal;
- 5) koertega liikuda neid rihma otsas pidades, välja arvatud teenistuskoerad teenistusülesannete täitmisel ja jahikoerad jahil;
- 6) sõita sõidukiga metsamaal paiknevatel teedel ja metsaomaniku loal ka väljaspool teid<sup>6</sup>.

Piiramata või tähistamata erametsas viibimisele kehtib lisaks piirang, et tegevusi võib teha ainult päeval ajal.

Omaniku poolt piiratud või tähistatud erametsas on teistel isikutel lubatud metsasaadusi korjata metsaomaniku loal<sup>7</sup>.

Metsaseadus käsitleb metsasaadustena marju, seeni ja pähkleid, dekoratiivoksi, ravim- ja dekoratiivtaimi ning nende osi. Seega ei ole lubatud tehnilise toorme (korvivitsad, männikasvud, sammal, vaik, puukoor jne) korjamine.

Vaatamata õigusele võõras metsas viibida, ei tohi sellega maaomanikule kahju tekitada. Vastasel korral on omanikul õigus nõuda kahju hüvitamist.

Jahipidamine igäüheõiguse alla ei kuulu. See on reguleeritud jahiseadusega.



## **ERATEEDE JA RADADE KASUTAMINE**

Seadus on ka täpsustanud eratee – rajatis, mis paikneb juriidilise või füüsilise isiku kinnisasjal – kasutamise reegleid. Erateed võib kasutada üksnes kinnisasja omaniku loal<sup>8</sup>. Eratee tähistamiseks on liikluseaduse alusel kehtestatud liiklusmärgid.

Üldise arvamuse kohaselt peab omanik taluma ega tohi sulgeda jalgteede ja radade (st selliste teede, mis ei ole rajatised) kasutamist, kui see põhineb väljakujunenud taval ega ole omanikule koormav<sup>9</sup>. Selliseid teid ja radu võib kasutada jalgsi, jalgrattaga, suuskadel, ratsa või muul sarnasel viisil liikumiseks.

## **JUHTUMID, MIL ERAMAAD SULGEDA EI SAA**

### *Kallasraja kasutamine*

Siiski on ka terve hulk olukordi, mil eramaa omanik ei tohi oma maad avaliku kasutamise eest sulgeda. Üheks nendest on kallasraja kasutamine. Rannal või kaldal asuva kinnisasja valdaja on kohustatud tagama inimeste ja loomade vaba läbipääsu **kallasrajal** ning seda ööpäevaringselt. Kallasrada võib igaüks kasutada veekogu ääres liikumiseks ja viibimiseks, kalastamiseks ning veesõidukite randumiseks. Kallasrada on kaldariba avaliku veekogu ja avalikuks kasutamiseks määratud veekogu ääres (kallasraja laius on laevatavatatel veekogudel 10 meetrit, teistel veekogudel 4 meetrit ning suurvee ajal, kui kallasrada on üle ujutatud, 2 meetrit). Oluline on meeles pidada, et kallasrajale saamiseks ei või rikkuda võõral maatükil viibimise reegleid.

Veeseadus sätestab juhtumid, millal avalikult kasutataval veekogul kallasrada puudub. Sellisel juhul tuleb kinnine territoorium tähistada ning võimaldada sellest möödapääsu. Näiteks puudub kallasrada sadamal ning enne asjaõigusseaduse jõustumist õiguspäraselt kallasrajale püstitatud ehitisel<sup>10</sup>.

Rannal või kaldal asuva kinnisasja valdaja võib kohaliku omavalitsuse kirjalikul nõusolekul kallasrada tõkestada põhjendatud vajaduse korral, nagu loomade karjatamine või maa kuivendamine, kuid ta peab tagama tõkkest üle- või läbipääsu kallasrada mööda liikumiseks<sup>11</sup>.

### *Liikumine kaitstaval loodusobjektil*

**Kaitseala sihtkaitse- ja piiranguvööndis või hoiualal olevad või kaitstava looduse üksikobjekti juurde viivad teed ja rajad on päikesetõusust päikeseloojanguni avalikuks kasutamiseks ning neid maaomanik või muu kinnisasja valdaja sulgeda ei või.** Siiski, kui kaitstav looduse üksikobjekt asub õuemaal, siis võivad teised isikud viibida seal vaid kinnisasja valdaja nõusolekul.<sup>12</sup>

### *Avalik juurdepääs kinnismälestisele*

Kui eramaal asub kinnismälestis või kui eramaal paikneb mälestiseni viiv tee, peab maaomanik tagama **igaühe vaba läbipääsu mälestiseni** päikesetõusust loo-  
jangu<sup>13</sup>.

### *Eratee kasutamine*

Eratee võib olla avalikult kasutatav ajutiselt kindlatel seaduses sätestatud juhtudel või määratud selleks alaliselt. Erateel võib sõita ilma omaniku loata alarmsõiduk ja erakorralise või sõjaseisukorra ajal kaitseväge sõiduk. Muud sõidukid võivad sõita erateel ilma omaniku loata ainult juhul, kui avalikult kasutatav tee on avarii või loodusõnnetuse tagajärgede likvideerimiseks suletud<sup>14</sup>. Erandi teeb siinkohal siiski metsaseadus, mis lubab piiramata või tähistamata erametsas sõita sõidukiga metsamaal paiknevatel teedel ja metsaomaniku loal ka väljaspool teid.

Alaliselt määratakse eratee avalikuks kasutamiseks teeseaduses sätestatud korras. Omanik, kelle kinnisasja läbib avalikult kasutatav tee, ei või takistada ega lõpetada selle tee kasutamist ka siis, kui tee ei ole kantud kinnistusraamatusse avalikult kasutatava teena.<sup>15</sup> Avalikult kasutatava tee kasutamise õigus kehtib ööpäevaringelt.

### *Eriõigusega isikute viibimine eramaal*

Lisaks on mõnedel erijuhtudel lubatud kindlatel isikutel eramaal viibida ka omaniku tahte vastaselt. Nii tohivad **järelevalveametnikud, kes teostavad avalikku võimu** (politsei, keskkonnainspeksioon jms.), siseneda tähistatud eramaale oma tööülesannete täitmiseks. Aga näiteks on ka **jahipidajal** õigus korraldada maaomaniku nõusolekuta tema maal jahiulukite loendust ning kasutada maad jahisaaduste jahipiirkonnast äraviimiseks<sup>16</sup>. Kaitsealuse maa omanik aga ei saa keelata vastava keskkonnaministri väljastatud õiendit omava **teadustöötaja ja kaitstava loodusobjekti valitseja esindaja** viibimist kaitsealusel maal<sup>17</sup>. Maaomanik ei saa takistada oma maal ka **maaparanduslike uurimis- ja järelvalvetööde**<sup>18</sup> tegemist ega keelata **veeproovide veest**<sup>19</sup> võtmist.

## KÕIGILE SULETUD ALAD

### *Looduskaitsealad*

Igasugune inimtegevus (s.h. inimeste viibimine) on keelatud **loodusreservaadis**. Inimeste viibimine loodusreservaadis on lubatud järelevalve ja päästetööde ning loodusobjekti valitsemise ja kaitse korraldamise eesmärgil. Teadustegevuse ning loodusobjektide seisundi jälgimise ja hindamise eesmärgil tohib loodusreservaadis viibida kaitseala valitseja nõusolekul<sup>20</sup>. Täpsemad reeglid looduskaitsealal viibimise kohta on kehtestatud **looduskaitseseadusega** või **kaitse-eeskirjadega**. Võimalike probleemide vältimiseks oleks enne kaitseala külastamist õige küsida lisateavet **Keskkonnaametilt**.

### *Metsade sulgemine*

Erakordselt suure **tuleohu korral** võib kohaliku omavalitsuse täitevorgan loodusõnnetuse ennetamiseks **keelata** aga hoopiski **võõras metsas viibimise**. Samuti on võimalik kohaliku omavalitsuse täitevorganil erakordselt suure tuleohu korral **keelustada metsa kasutamine** puidu saamiseks, kõrvalkasutuseks, jahinduseks, teadus- ja õppetööks ning rekreatsiooniks<sup>21</sup>. Metsade sulgemise korral pannakse metsaserva välja vastav märgistus ning kohalik omavalitsus peab sellest teatama kohalikus või maakonna ajalehes ja ka muudes kohalikes massiteabevahendites.

### *Riigikaitseks kasutatavad alad*

Kaitsejõudude käsutusse antud aladele on **pääs suletud** seal toimuvate **õppuste ajal**. Laskeharjutuste ajaks paigaldatakse hoiatusviidad harjutusvälja välispiirile enne harjutuste algust ning tagatakse nende olemasolu laskeharjutuste lõpuni<sup>22</sup>.

## **MIDA TEHA, KUI VÕÕRAS KEELDU RIKUB?**

Eramaa ebaseadusliku kasutamise (s.h. seal viibimise korral) saab omanik võõrale kindlasti teha korralekutsuva märkuse. Kui see ei aita, lubab asjaõigusseadus kasutada omaabi korras ka füüsilist jõudu<sup>23</sup>. Siiski peab vaatama, et jõu kasutamisega liiale ei mindaks – hädakaitse piire ületada ei tohi. Omanikule õigusvastaselt tekitatud kahju tuleb hüvitada.

Kui aga sissetungija omaniku korraldustele ei allu, on võimalus paluda politsei abi. Nimelt sätestab karistusseadustik, et valdaja tahte vastaselt võõrasse hoonesse, ruumi, sõidukisse või piirdega alale ebaseadusliku tungimise eest karistatakse rahalise karistuse või kuni üheaastase vangistusega<sup>24</sup>. Seega on võimalus, et piiratud või tähistatud alale omaniku tahte vastaselt sisenemise eest võib ka kriminaalkorras karistatud saada. Siin tuleb silmas pidada, et oluline on just see, et loa puudumine piirdega alale sisenemiseks oleks selgelt tuvastatav. Piirdega alaks ei loeta õiguslase kirjanduse kohaselt näiteks okastraadiga ümbritsetud karjamaad, kus okastraat on mõeldud vaid loomade laialijooksmise takistamiseks, mitte aga inimese sisenemise takistamiseks<sup>25</sup>.

Samuti võimaldab karistusseadustik karistada rahatrahviga kuni sada trahviühikut või arestiga isikut, kes jätab ebaseaduslikult täitmata võõrast hoonest, ruumist, sõidukist või piirdega alalt selle valdaja poolt esitatud lahkumise nõude<sup>26</sup>.

Kui loodusekülastaja peaks metsale liiga tegema, on õigus sekkuda keskkonnainspeksioonil.

## KASUTATUD ALLIKAD:

- 1 Asjaõigusseadus § 142 lg 2.
- 2 Asjaõigusseadus § 142 lg 1.
- 3 Priidu Pärna, Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne. Kirjastus: Juura, Tallinn 2004, lk 267.
- 4 Priidu Pärna, Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne. Kirjastus: Juura, Tallinn 2004, lk 267.
- 5 Teeseadus § 34 lg 4.
- 6 Metsaseadus § 35 lg 1.
- 7 Asjaõigusseadus § 167 lg 2.
- 8 Teeseadus § 5<sup>2</sup>.
- 9 Priidu Pärna, Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne. Kirjastus: Juura, Tallinn 2004, lk 286.
- 10 Looduskaitseadus § 36, veeseadus § 10, asjaõigusseadus § 161.
- 11 Looduskaitseadus § 36 lg 1<sup>1</sup>.
- 12 Looduskaitseadus § 15 lg 1 ja 2.
- 13 Muinsuskaitseadus § 26 lg 2.
- 14 Teeseadus § 5<sup>2</sup> ja § 33 lg 8.
- 15 Asjaõigusseadus § 155 lg 1.
- 16 Jahiseadus § 7 lg 1.
- 17 Looduskaitseadus § 15 lg 3.
- 18 Maaparandusseadus § 12 ja 65 lg 3.
- 19 Veeseadus § 12<sup>1</sup> lg 2.
- 20 Looduskaitseadus § 29.
- 21 Metsaseadus § 35 lg 3.
- 22 Kaitseministri 28.12.2010.a. määrus nr 26 „Kaitseväe ja Kaitseliidu harjutusväljale ja lasketiirule esitatavad nõuded ja kasutamise kord“
- 23 Asjaõigusseadus § 41.
- 24 Karistusseadustik § 266.
- 25 Jaan Sootak, Priit Pikamäe, Karistusseadustik. Kommenteeritud väljaanne. Kirjastus: Juura, Tallinn 2009, lk 697.
- 26 Karistusseadustik § 267.

## **AUSTAGE MAAOMANDIT, AUSTAGE IGAÜHEÕIGUST!**

Et looduses liikumisel pahandusi ei sünniks, peavad nii maaomanikud kui ka looduses viibijad säilitama teineteise suhtes lugupidamise ning austama mõlema osapoole soove ja õigusi. Teise inimese maaomand, aga ka tema privaatsus ja eraldiolemise soov vajavad kindlasti respekti. Samas ei saa unustada, et looduses liikumine on hea puhkamisvorm, mis peaks olema kättesaadav kõigile eestimaalastele. Mõistlikult käitudes on piisavalt tegutsemisruumi nii maaomanikel kui looduse küllastajatel.

**Mirjam Vili**

*advokaat, advokaadibüroo Glimstedt*

SA Erametsakeskus tellimisel koostas:  
Mirjam Vili, advokaadibüroo Glimstedt  
Väljaandmist finantseerib  
SA Keskkonnainvesteeringute Keskus  
Trükikoda Paar, 2013



KESKKONNAINVESTEERINGUTE  
KESKUS