



MAA-AMET



Andrus Umboja
Jõelähtme Vallavalitsus
kantselei@joelahtme.ee

Teie 09.08.2018 nr 5-2/2831

Meie 21.09.2018 nr 11-2/18/12257-2

**Maatulundusmaa sihtotstarbe
määramisest Jõelähtme vallas Ülgase ja
Kallavere külas asuvatele aiamaadele**

Olete pöördunud Maa-ameti poole sihtotstarbe määramist puudutava küsimusega. Märkite, et Mardi 4 detailplaneeringu ning Kure 1 ja Kure 4 detailplaneeringu alal moodustatud kruntidele on määratud maatulundusmaa sihtotstarve. Viidatud planeeringutega sooviti moodustada elamumaa sihtotstarbega krundid. Kuivõrd Maa-amet on planeeringumenetluses asunud seisukohale, et elamumaa sihtotstarbe määramine kõnealustele maaüksustele halvendab maavara kaevandamisväärsena säilimise ja maavarule juurdepääsu osas olemasolevat olukorda ja on seetõttu vastuolus maapõueseaduse (MaaPS) § 14 lõikes 2 sätestatuga, ei nõustunud moodustatavatele kruntidele elamumaa sihtotstarbe planeerimisega.

Selgitate, et maatulundusmaa sihtotstarbega kruntide müümisel määratlemata kodakondsusega isikutele rakenduvad kinnisasja omandamise kitsendamise seadusest (KAOKS) tulenevad piirangud. KAOKS § 5 lõige 1 lubab kolmanda riigi kodanikul omandada põllumajandus- ja metsamaad sisaldav kinnisasi üksnes volikogu loal. Viitate, et Maaeluministeerium on asunud seisukohale, et maatulundusmaa sihtotstarbega kinnisasja, sõltumata sellest kas maakatastris on selle kõlvikuline koosseis registreeritud või mitte, tuleb järgida KAOKS-st tulenevaid tingimusi. Maaeluministeerium on kirjutanud, et nende arvates ei ole seaduspärane, kui maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusele ei ole määratud kõlvikulist koosseisu.

Maaeluministeeriumi seisukohast lähtuvalt pöördusite Õiguskantsleri poole küsimusega KAOKS-i sätete kooskõlast põhiseadusega. Õiguskantsler asus antud küsimuses seisukohale, et KAOKS-st tulenevat loakohustust ei ole, kui maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksusele ei ole määratud loodusliku rohumaa või haritava maa kõlvikut. Viitate, et õiguskantsler märkis, et pöördus antud küsimuses ka maakatastri poole ning maakataster juhtis tähelepanu, et Mardi 4 detailplaneeringu ala maaüksuste sihtotstarbeks võib olla ekslikult määratud maatulundusmaa. Kuivõrd tegemist on aia- või suvilamaaga, võib olla kohasem elamumaa sihtotstarve. Juhite tähelepanu ka maakatastriseaduse (MaaKatS) muudatustele, mis puudutab sihtotstarvete määramist ning milles rõhutatakse, et maakasutuse sihtotstarve peab vastama tegelikule olukorrale.

Kõike eeltoodut arvesse võttes soovite Maa-ameti selgitust, kas aiamaana kasutatavale maale tuleb määrata sihtotstarbeks elamu- või maatulundusmaa. Tuginedes pöördumises toodule anname alljärgneva vastuse.

Maaüksusele sihtotstarbe määramise alused on sätestatud MaaKatS §-s 18. MaaKatS § 18 lõige 1 punkti 2 kohaselt määratakse detailplaneeringu koostamise kohustuse korral katastriüksusele sihtotstarve kehtestatud detailplaneeringu alusel. Kui maaüksused asuvad detailplaneeringukohustusega alal nagu Mardi 4 ning Kure 1 ja 4 detailplaneeringutega hõlmatud maa-alad, tuleb katastriüksustele sihtotstarbe määramisel lähtuda kehtestatud detailplaneeringust.

Vastavalt MaaPS § 15 lõikele 7 tuleb juhul, kui planeeritaval maa-alal asub maardla või selle osa, kooskõlastada nii maakonnaplaneering, üldplaneering, detailplaneering ja riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneering planeerimisseaduses sätestatud korras Keskkonnaministeeriumi või valdkonna eest vastutava ministri volitatud asutusega. Kõnealused aiamaana kasutatavad krundid asuvad maardla alal. Maa-amet ei nõustunud planeeringute kooskõlastamise käigus maaüksustele elamumaa sihtotstarbe planeerimisega. Ehk Maa-amet hindas MaaPS §-s 14 sätestatud põhimõtteid ja leidis, et alale elamumaa juhtotstarbe määramine halvendab maavara kaevandamisväärsuse ja maavarale juurdepääsu osas olemasolevat olukorda. Planeeringud kehtestati selliselt, et maaüksustele nähti ette nende senine otstarve- maatulundusmaa.

Tõdeme, et MaaKatS § 18¹ lõikete 1 ja 9 sõnastust lugedes võib asuda seisukohale, et aiamaale võib määrata ka elamumaa sihtotstarbe. Samas ei ole välistatud, et aiamaa on käsitletav ka perspektiivse põllumaana. Käesoleval juhul on detailplaneeringu menetluses riigi huvist lähtuvalt keeldutud maa sihtotstarbe muutmisest. Maa senisel viisil kasutamise jätkamine aiamaadena ja sinna ajutiste ehitiste (kuurid ja kasvuhooned) lubamine ei takista aga perspektiivset kaevandamist tulevikus, kui selleks peaks vajadus esinema. Seega, olenemata Maaeluministeeriumi käsitlest MaaKatS § 18¹ lõike 9 sisu osas, ei ole võimalik kõnealustele maaüksustele detailplaneeringuga vastuolus oleva sihtotstarbe määramine.

Lisaks soovib Maa-amet anda selgituse Maaeluministeeriumi seisukohale, justkui on õigusvastane olukord, kui ei ole maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusele määratud kõlvikulist koosseisu. Nimelt, kuni 1. juulini 2018 kehtinud katastrimõõdistamise teostamise ja katastrimõõdistamise kontrollimise korra § 16 lõike 1 kohaselt võis maakatastris kasutada lühikest eksplikatsiooni, kus tihealadel või detailplaneeringuga kaetud hajaasustuse maaüksusel kõlvikulist koosseisu ei määratud ning näidati vaid ehitiste aluse maa pindala. Eeltoodut arvesse võttes ei ole õigusvastane, kui täna ei ole maaüksusel maakatastris nähtav kõlvikuline koosseis. Juhime aga tähelepanu asjaolule, et alates 1. jaanuarist 2019 määratakse kõlvikud kõikidele katastriüksustele asukohast ja sihtotstarbest olenemata. 1. jaanuaril 2019 jõustub MaaKatS § 13¹, mis sätestab, et maakatastri koosseisu kuuluv kõlvikukaart luuakse Eesti topograafia andmekogu andmete alusel ja kõlvikukaardi alusel arvutatakse kord aastas katastriüksuste kõlvikute pindala.

Tulles tagasi Teie pöördumise ajendi juurde, KAOKS-i piirangud kolmandate riikide kodanikele kinnisasja omandamisel, soovib ka Maa-amet anda arvamuse olukorra lahendamiseks. Rõhutame, et KAOKS-i selgitamine kuulub küll Maaeluministeeriumi pädevusse, kuid regulatsiooni lugedes ja seaduse mõtet arvesse võttes nõustub Maa-amet Õiguskantsleri seisukohaga, et loakohustus ei laiene, kui maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksusel ei asu haritava maa, loodusliku rohumaa või metsamaa kõlvikut. Lisaks, KAOKS-i § 1 lõike 4 kohaselt tehakse omandatava kinnisasja kõlvikuline koosseis kindlaks maakatastri andmete alusel. MaaKatS § 14¹ lõike 1 kohaselt on katastri aluskaardiks ka Eesti põhikaart, mis tehakse Eesti Topograafia andmekogu andmete alusel ehk tuginedes kaardistatud kõlvikutele. Sellest lähtuvalt on kohane kasutada kuni maakatastris

kõlvikukaardi kasutuselevõtmiseni omandatava kinnisasja kõlvikulise koosseisu kindlakstegemisel põhikaardi andmeid. Põhikaardi kohaselt on Mardi 4 ning Kure 1 ja Kure 4 detailplaneeringutega kaetud maa-alad käesoleval hetkel kaardistatud õuena, mistõttu Maa-ameti hinnangul KAOKS-st tulenevat loakohustust maaüksuse võõrandamisel kolmanda riigi kodanikele ei ole.

Vabandame vastuse viibimise pärast.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Mari-Liis Tamme
õigusosakonna juhataja