



KORRALDUS

2. september 2025 nr 1-17/25/1417

Kinnisasjale juurdelõike tegemine (Põltsamaa vald Asu)

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 10.03.2022 määrusega nr 24 „Iseseisva kasutusvõimaluseta maast maareformi käigus kinnisasjale juurdelõike tegemise kord“ (edaspidi määrus nr 24).

1. ASJAOLUD JA MENETLUSKÄIK

Lähtudes Maa-ameti peadirektori 04.12.2019 korraldusest nr 1-17/19/3147 moodustas katastripidaja Jõgeva maakonnas Põltsamaa vallas Kursi külas asuvast seni reformimata maast maakatastris kaardimaterjali alusel teiste hulgas Asu katastriüksuse 61801:001:0537.

Võttes aluseks MaaRS § 31³ lõike 2, mille kohaselt on Maa- ja Ruumiametil õigus välja selgitada kinnisasjaga liitmiseks sobiv maa, selgitas Maa- ja Ruumiamet katastriüksuse 61801:001:0537 välja piirneva Asu kinnisasjaga (registriosa nr 2727135, katastritunnus 61102:001:0188) liitmiseks sobiva maana. Asu kinnisasja omanik on Eesti Vabariik, riigivara valitseja Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium ja volitatud asutus Maa- ja Ruumiamet. Maa põllumajanduslikuks kasutamiseks on Maa-amet (alates 01.01.2025 Maa- ja Ruumiamet) sõlminud Asu kinnisasja osas kasutusvalduse lepingu.

Kuna katastriüksuse 61801:001:0537 liitmine riigile kuuluva kinnisasjaga on kooskõlas maakorralduse nõuetega ja võimaldab maad otstarbekalt kasutada, koostas Maa- ja Ruumiamet maakorralduse läbiviijana maakorralduskava ja edastas selle 27.01.2025 kirjaga nr 6-1/25/1418 Põltsamaa Vallavalitsusele tutvumiseks. Põltsamaa Vallavalitsuse 27.08.2025 kirja nr 5-3/2025/174-2 kohaselt iseseisva kasutusvõimaluseta katastriüksuse 61801:001:0537 kohta puuduvad ostueesõigusega erastamise ja tagastamise taotlused. Samas teatati, et maakorralduskava elluviimiseks ei ole vajalik Asu katastriüksuse sihtotstarbe muutmine.

Katastriüksusel 61801:001:0537 paikneb lagunenenud ehitis, mille omanik on teadmata. Põltsamaa Vallavalitsus viis 12.08.2025 läbi paikvaatluse, mille tulemusel kinnitati, et tegemist on MaaRS § 6 lõike 3¹ kohaselt lagunenenud ja kasutusest väljalangenud ümbrust või maastikupilti tunduvalt kahjustava ehitisega ning seega puuduvad katastriüksusel hooned, mis vastaksid MaaRS § 6 lõikes 3 sätestatud tingimustele.

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, 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.

Eesti topograafia andmekogu andmetel asub Asu katastriüksusel hoone (vare). MaaRS § 6 lõige 3¹ sätestab, et MaaRS-i tähenduses ei käsitata ehitisena lagunenud ja kasutusest väljalangenud ümbrust või maastikupilti tunduvalt kahjustavaid ehitisi ning nimetatud ehitised kõrvaldab omanik määratud tähtpäevaks. Tähtpäevaks kõrvaldamata ehitised muutuvad maareformi käigus maatüki oluliseks osaks ning sellised ehitised ei takista iseseisva kasutusvõimaluseta maa liitmist piirneva kinnisasjaga. Seoses asjaoluga, et nimetatud ehitise omanikku ei õnnestunud menetluses välja selgitada, ei ole võimalik selle kõrvaldamiseks tähtpäeva määrata.

Vastavalt MaaRS § 22 lõikele 1³ ning MaaKS § 30¹ lõikele 1 kuulub iseseisva kasutusvõimaluseta katastriüksus 61801:001:0537 kogu ulatuses liitmisele piirneva Asu 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 Jõgeva maakonnas Põltsamaa vallas Kursi külas asuvale Asu kinnisasjale (registriosa nr 2727135, katastritunnus 61102:001:0188, omanik Eesti Vabariik, riigivara valitseja Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, volitatud asutus Maa- ja Ruumiamet) ligikaudu 2957 m² suurune juurdelõike piiride muutmise teel korraldusele lisatud maakorralduskava alusel.
- 3.2. Nõustuda punktis 3.1 nimetatud katastriüksuse piiride muutmise kaardimaterjalil.
- 3.3. Katastritoimingute osakonnal registreerida punktis 3.1 nimetatud katastriüksuse kande muudatus maakatastris.

- 3.4. Maa tehingute ja toimingute osakonnal vaadata üle punktis 3.1. nimetatud kinnisasja osas kehtiv leping ja vajadusel korraldada lepingu muutmine.
- 3.5. Klienditeeninduse ja teabehalduse osakonnal teha korraldus teatavaks Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumile ning Põltsamaa Vallavalitsusele.

4. VAIDLUSTAMISVIIDE

Korralduse peale võib esitada vaide Maa- ja Ruumiametile haldusmenetluse seaduses sätestatud alustel, tähtaegadel ja korras või kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud alustel, tähtaegadel ja korras.

(allkirjastatud digitaalselt)

Anu Nemvalts

maaparanduse ja riigimaade teen. direktor