



**MAJANDUS- JA
KOMMUNIKATSIOONI-
MINISTEERIUM**

Põlva Vallavalitsus
info@polva.ee
Kesk 15
Põlva vald, 63308, Põlva linn, Põlva
maakond

Teie 06.01.2025 nr 7-3.1/25-2-1

Meie 06.03.2025 nr 13-6/360-2

**Riigimaa ja reformimata maa
munitsipaalomandisse andmisest (Kuuse tn 11,
Kuuse tn 3a)**

Põlva Vallavalitsus pöördus Maa- ja Ruumiameti poole 06.01.2025 kirjaga nr 7-3.1/25-2-1, milles taotlete Põlva maakonnas Põlva vallas Põlva linnas asuva Kuuse tn 11 kinnisasja (katastritunnus 62201:001:1570, pindala 38 238 m², sihtotstarbeta maa) ligikaudu 8862 m² suuruse osa ning reformimata Kuuse tn 3a katastriüksuse (katastritunnus 62201:001:1155, pindala 863 m², sihtotstarbeta maa) otsustuskorras tasuta võõrandamist vallale riigivaraseaduse (edaspidi *RVS*) § 33 lõike 1 punkti 1 alusel. Eelnimetatud maa-alade taotlemine avalikult kasutatava tänavavõrgu rajamiseks on otsustatud Põlva Vallavolikogu 19.12.2024 otsusega nr 1-3/31 (digiallkirjastatud 20.12.2024).

Kirjas selgitate, et Põlva vald on huvitatud kehtivas üldplaneeringus (kehtestatud Põlva Vallavolikogu 27.06.2024 otsusega nr 1-3/16) tänavavõrgu alla planeeritud maa omandamisest, võttes tänavaala moodustamise aluseks üldplaneeringu ja EVS 843:2016 "Linnatänavad, kvartalisisesele tänavale kehtestatud normid". Standardi järgi on äärekividega kaheajalise sõidutee laius 7,5 m millele lisandub 1 m ohutusriba. Kvartalisisesele tänavale korral peab tänavamaa piir olema sõidutee servast 3,5 m kaugusel. Seega on minimaalne tänavamaa laius $7,5+1+3,5+3,5=15,5$ m, mis kokku moodustab Kuuse tn 11 kinnisasjast ligikaudu 8862 m² suuruse ala. Selgitate, et tealune maa annab võimaluse tänavavalgustuse, kaasaegse haljastuse ning keskkonnasäästlike sademeveelahenduste projekteerimiseks, aga ka võimaluse ettevõtlusalade puhul suuremate veokite liikumiseks. Suuremate veokite liikluse võimaldamiseks on võimalus kokku leppida eraomandis oleva Ringtee 4 kinnisasja (katastritunnus 62101:001:0209) omanikuga, et osa teed võtta avalikuks kasutamiseks. Teealuse maa kavandamisel on arvestatud minimaalsete mõõtmetega ringristmiku rajamisel. Taotletava teemaa piiri määramisel ei ole teada, kas ja millistel tingimustel on võimalik Ringtee 4 kinnisasja omanikuga kokku leppida juba olemasolevate teede kasutamise avaliku teena. Kui Ringtee 4 kinnisasja omanikuga kokkuleppeid sõlmida ei õnnestu, on vajalik tänavavõrgu arendamiseks vajalik omandada maad Kuuse tn 7 kinnisasja omanikult, mis võimaldaks tänavale ehitamist olemasoleva sissesõidutee kõrvale.

Kuuse tn 11 kinnisaj on riigivara, mille valitseja on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium ning volitatud asutus Maa- ja Ruumiamet. Kuuse tn 3a katastriüksus on moodustatud lähtudes Maa-ameti peadirektori 04.12.2019 korraldusest nr 1-17/19/3147 ja selle osas ei ole veel

maareformi läbi viidud.

Põlva valla üldplaneeringu kohaselt asuvad eelnimetatud maaüksused tiheasustuse piirkonnas segakasutusega äri- ja teeninduse juhtotstarbega maa-alal. Kuuse tn 11 kinnisasja ja Kuuse tn 3a katastriüksust läbib üldplaneeringu kohaselt sõidutee.

RVS § 33 lõike 1 punkt 1 alusel võib riigivara tasuta või alla hariliku väärtuse võõrandada kohalikele omavalitsusele, kui vara on vajalik kohaliku omavalitsuse üksusele tema seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks. Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1 kohaselt on omavalitsusüksuse ülesanne korraldada linna teede ehitamist ja korrashoidu.

Kuna Põlva vald vajab Kuuse tn 11 kinnisasjast tehtavat äralõiget talle seadusega pandud ülesannete täitmiseks, on kinnisasja osa võõrandamine vallale põhjendatud. Nõustume Kuuse tn 11 kinnisasja jagamisega vastavalt vallavolikogu 19.12.2024 otsusele lisatud asendiplaanile. Kuivõrd jagamine tuleneb valla huvist, siis tuleb jagamine korraldada Põlva vallal ning kanda sellega seotud kulud. Maakorralduse läbiviimist puudutavate küsimuste korral palume võtta ühendust Maa- ja Ruumiameti maade omandamise ja maakorralduse osakonna peaspetsialisti Kätlin Jõgiste (e-post katlin.jogiste@maaruum.ee, telefon 5693 3268).

RVS § 96 lõike 1 kohaselt selgitatakse enne kinnisasja võõrandamist välja kinnisasja vajalikkus riigile ning vastav menetlus viiakse läbi riigi kinnisvararegistri kaudu. Kinnisasja vajalikkuse väljaselgitamise menetluses osalevad RVS § 96 lõike 1 punktides 1-7 nimetatud asutused ja isikud. Vastavalt RVS §-le 46 määratakse kinnisvara harilik väärtus, mis fikseeritakse võõrandamislepingus ning sellest lähtutakse, kui osutub vajalikuks rakendada RVS § 33 lõigetes 3¹-5 sätestatud. Kinnisasja vajalikkuse väljaselgitamise menetluse algatamine ja väärtuse määramine on võimalik pärast võõrandatava kinnisasja moodustamist. Edasistest toimingutest teavitatakse vallavalitsust kirja teel.

Reformimata Kuuse tn 3a katastriüksusega seoses selgitame, et maareformi seaduse (edaspidi *MaaRS*) § 22 lõike 1³ kohaselt kui era-, munitsipaal- või riigi omandis oleva kinnisasjaga piirneval maal ei ole võimalik moodustada iseseisvalt kasutatavat kinnisasja (edaspidi *kinnisasjaga liitmiseks sobiv maa*) 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. Kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa omandamine toimub MaaRS VI¹ osas sätestatud ja Vabariigi Valitsuse 10.03.2022 määruse nr 24 „Iseseisva kasutusvõimaluseta maast maareformi käigus kinnisasjale juurdelõike tegemise kord“ (edaspidi *Määrus*) alusel. MaaRS § 31² lõike 1 kohaselt 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.

Meie hinnangul on Kuuse tn 3a katastriüksuse puhul tegemist MaaRS § 31² lõikes 1 nimetatud maaga, mida on maakorralduse nõuetest tulenevalt võimalik liita piirnevate kinnisasjadega ja samuti puudub huvi Kuuse tn 3a katastriüksuse reservmaana riigi omandisse jätmiseks.

Palume Põlva Vallavalitsusel kaaluda, kas maa on otstarbekas iseseisva katastriüksusena anda munitsipaalomandisse või liita juurdelõikena munitsipaalomandis olevale Jaama tänav T3 kinnisasjale (katastritunnus 62101:001:0115). Määruse § 3 lõike 9 kohaselt kui kohaliku omavalitsuse üksus soovib kinnisasjaga liitmiseks sobivast maast juurdelõike tegemist piirnevale munitsipaalomandis olevale kinnisasjale, ei kuulu see osa maast jagamisele teiste piirnevate

kinnisasjade omanike vahel. Palume Maa- ja Ruumiametit teavitada vallavalitsuse seisukohast.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Erkki Keldo
majandus- ja tööstusminister

Lisa: asendiplaan/

Lisaadressaat: Maa- ja Ruumiamet

Antti Pääsukene
+372 5305 2318 antti.paasukene@mkm.ee