



MAA-AMET

KORRALDUS

10. detsember 2024 nr 1-17/24/2431

**Maa-ameti peadirektori 07.11.2024
korralduse nr 1-17/24/2221 kehtetuks
tunnistamine ning maareformi käigus
sõlmitud kasutusvalduse lepingu
pikendamine (Põlendiku)**

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

Eesti Vabariigile kuulub Jõgeva maakonnas Põltsamaa vallas Annikvere külas asuv Põlendiku kinnisasi (kinnistusregistriosa nr 2742235, katastritunnus 61605:002:0173, sihtotstarve maatulundusmaa, pindala 107833 m², riigi kinnisvararegistri objekti kood KV24913), mille riigivara valitseja on Regionaal- ja Põllumajandusministeerium ja volitatud asutus Maa-amet.

Põltsamaa Vallavolikogu 19.06.2008 otsusega nr 188 kinnitati Põlendiku kinnistule kasutusvalduse seadmise õigustatud isikuks VÕHMANÕMME Põllumajandusühistu (registrikood 10354495). Jõgeva maavanema 02.06.2009 korralduse nr 311 „Riigimaa kasutusvaldusesse andmine ja riigimaale kasutusvalduse seadmine“ alusel on 02.09.2009 kinnisasjale seatud kasutusvaldus, mis on kinnistusregistrisse kantud 22.10.2009 tähtajaga 15 aastat.

Kasutusvaldaja esitas 16.07.2024 Maa-ametile taotluse Põlendiku kinnisasja omandamiseks ning tasus seaduses sätestatud korras riigilõivu. Maa-ameti peadirektori 07.11.2024 korraldusega nr 1-17/24/2221 „Maareformi käigus kasutusvaldusega koormatud Põlendiku kinnisasja otsustuskorras võõrandamine“ otsustati kinnisasi võõrandada kasutusvaldajale.

Kasutusvaldaja esitas 08.11.2024 avalduse Põlendiku kinnisasja omandamisest loobumiseks, taotledes ühtlasi 08.11.2024 ka tähtaja ennistamist kasutusvalduse lepingu pikendamise taotluse esitamiseks ning kasutusvalduse lepingu pikendamist veel 15 aastaks. Maa-amet võttis kasutusvaldaja taotluse vastu ja alustas ettevalmistusi kasutusvalduse lepingu pikendamiseks. Seega on vajalik kasutusvaldaja poolse kinnisasja omandamisest loobumise tõttu tunnistada kehtetuks Maa-ameti peadirektori 07.11.2024 korraldus nr 1-17/24/2221.

Kasutusvaldaja tegeleb põllumajandusliku tootmisega, on kasutanud maad sihtotstarbeliselt ja head põllumajandustava järgides ning maaüksus on registreeritud PRIA põllumassiivide registris. Kasutusvaldajal ei ole kinnisasja suhtes täitmata kohustusi ega võlgnevusi.

Maa-amet teatas 05.04.2024 riigi kinnisvararegistris Põlendiku kinnisasjale kasutusvalduse seadmise kavatsusest, et välja selgitada kinnisasja vajalikkus riigile või muul avalikul eesmärgil. Seaduses sätestatud tähtaja jooksul teatas 25.04.2024 Riigimetsa Majandamise Keskus (edaspidi RMK) õigustatud isikuna, et neil on huvi kasutada Põlendiku kinnistut juurdepääsuna RMK hallatavale Põltsamaa metskond 129 kinnisasjale (katastritunnus 61605:002:0202). Igasugune Põlendiku kinnistu kasutamine saab toimuda kokkuleppel Põlendiku kinnistu kasutusvaldajaga. Juurdepääsuala suurus on ligikaudu 3114 m² ning juurdepääsuala asub valdavalt Põlendiku kinnistu idaosas. Juurdepääsuala asukoht on märgitud korraldusele lisatud kaardil (Lisa 1). Antud asjaolu märgitakse ka sõlmitavas kasutusvalduse lepingu pikendamise lepingus.

Lähtuvalt sellest, et Põlendiku kinnisasja kasutusvalduse lepingut pikendatakse ning RMK vajadusest kasutada Põlendiku kinnisasja läbivat eelnimetatud juurdepääsuala RMK valduses olevale kinnisasjale juurdepääsuks, kohustub kasutusvaldaja tagama juurdepääsuala tasuta kasutamise RMK poolt.

Põlendiku kinnistu jääb avalikult kasutatava tee (14176 Annikvere-Umbusi tee) kaitsevööndisse, Transpordiamet kinnitas 06.05.2024 kirjas nr 8-4/24/6329-2, et neil puudub huvi kinnistu osas ning nad nõustuvad Põlendiku kinnisasja võõrandamisega kasutusvaldajale.

Vastavalt Maa-ameti 23.08.2024 koostatud hindamisaruandele nr 2024/358 on Põlendiku kinnistu kasutustasu 1528 eurot/aastas.

Maa-amet edastas 27.08.2024 kasutustasu ja 12.06.2024 muud tingimused kasutusvaldajale tutvumiseks ja kasutusvaldaja teatas 08.11.2024 kirjaga, et soovib nendel tingimustel kasutusvalduse lepingu pikendamist.

Riigilõivuseaduse (edaspidi RLS) § 77 lõike 5 kohaselt tasutakse kinnistusraamatusse kantud piiratud asjaõiguse kohta tehtud kande kustutamise eest riigilõivu 25 protsenti riigilõivu täismäärast. RLS § 362 lõike 2 kohaselt on kinnistusraamatu kande kustutamisel tehinguväärtuseks märke või vastava asjaõiguse kinnistamise tehinguväärtus. RLS § 355 lõike 1 kohaselt on kasutusvalduse aastaväärtuseks neli protsenti koormatava kinnisasja maksustamishinnast ning lõike 2 kohaselt on tähtjalise kasutusvalduse seadmisel tehinguväärtuseks üksikute aastaväärtuste summa, kuid mitte rohkem kui 25 aasta eest.

RLS § 362 lõike 1 kohaselt on kinnistusraamatu kande muutmisel tehinguväärtuseks sissekantud asjaõiguse muudetud sisuga kinnistamise tehinguväärtus. Eelnevast lähtuvalt võetakse kinnisasja kasutusvalduse kustutamise puhul aluseks 2001.a maa maksustamishind ning muudetud sisuga kasutusvalduse kande sissekandmisel 2024.a maa maksustamishind.

Põlendiku kinnisasja (kinnistusregistriosa nr 2742235) 2001.a maa maksustamishind on 1410 eurot ja 2024.a maa maksustamishind on 44 886 eurot. Tasuda tuleb riigilõivu kasutusvalduse kinnistusraamatusse kandmise eest 33 eurot ning eelmise kande kustutamise eest 1,50 eurot ehk kokku 34,50 eurot. Riigilõiv tuleb tasuda Rahandusministeeriumi arveldusarvele (SEB Pank – EE571010220229377229, Swedbank – EE062200221059223099, Luminor Bank – EE221700017003510302, LHV Pank – EE567700771003819792). Maksedokumendil tuleb selgitusse märkida kinnistu nimi, kinnistu registriosa number ning kasutusvaldaja nimi. Maksedokumendile ei märgita viitenumbrit.

Põlendiku kinnisasjal lasuvad kitsendused ja kasutuspiirangud on näidatud käesoleva korralduse lisaks oleval Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse väljavõttel seisuga 03.12.2024.

2. ÕIGUSLIKUD JÄRELDUSED

Haldusmenetluse seaduse (edaspidi HMS) § 65 lõike 2 kohaselt võib õiguspärase haldusakti edasiulatuvalt kehtetuks tunnistada isiku kasuks, välja arvatud juhul, kui sama sisuga haldusakt tuleks uuesti välja anda või kui kehtetuks tunnistamine oleks vastuolus seadusega. HMS § 68 lõike 2 alusel otsustab haldusakti kehtetuks tunnistamise haldusorgan, kelle pädevuses oleks haldusakti andmine kehtetuks tunnistamise ajal. Kuna kasutusvaldaja loobus kinnisasja omandamisest, siis tuleb Maa-ameti peadirektori 07.11.2024 korraldus nr 1-17/24/2221 „Maareformi käigus kasutusvaldusega koormatud Põlendiku kinnisasja otsustuskorras võõrandamine“ tunnistada kehtetuks.

Maareformi seaduse (edaspidi MaaRS) § 34¹ lõike 2 kohaselt on põllumajandusliku tootmisega tegeleva, MaaRS § 23³ alusel maa kasutusvaldusesse saamise õiguse omandanud isikul õigus kasutusvalduse lepingu pikendamiseks veel 15 aastaks. Kasutusvalduse pikendamiseks esitab kasutusvaldaja kirjaliku taotluse Maa-ametile hiljemalt kolm kuud enne kasutusvalduse lõppemist. Lepingut ei pikendata, kui kasutusvaldusesse antud maa on vajalik riigivõimu teostamiseks, kohalikule omavalitsusele tema ülesannete täitmiseks või muul avalikul eesmärgil.

Vastavalt MaaRS §-le 34¹ on Maa-amet välja selgitanud, et kasutusvaldusesse antud maa ei ole vajalik riigivõimu teostamiseks, kohalikule omavalitsusele tema ülesannete täitmiseks või muul avalikul eesmärgil ning kasutusvalduse seadmiseks ei esine ühtegi samas paragrahvis nimetatud piirangut.

MaaRS § 34² lõike 1 kohaselt kohaldatakse kasutusvalduse lepingu pikendamisel kasutuslepingute kohta riigivaraseaduses sätestatud. MaaRS § 34² lõike 3 kohaselt otsustab Maa-amet kasutusvalduse lepingu pikendamise, sõlmib kasutusvaldajaga kirjalikus vormis asjaõiguslepingu ja esitab kirjalikus vormis kinnistamisavalduse kasutusvalduse kandmiseks kinnistusraamatusse.

MaaRS § 34² lõike 2 punkti 1 kohaselt on kasutusvalduse tasu turupõhine kasutustasu. Riigivaraseaduse (edaspidi RVS) § 18 lõike 1 kohaselt antakse riigivara teisele isikule kasutamiseks vähemalt turupõhise kasutustasu eest. Tuginedes RVS § 18¹ lõike 2 punktile 6 on Maa-amet välja selgitanud kinnisasja turupõhise kasutustasu turuanalüüsi alusel Vabariigi Valitsuse 18.03.2023 jõustunud määruse nr 22 „Kinnisasja erakorralise hindamise kord“ metoodikale tuginedes. Määruse § 25 lõike 2 punkti 2 alusel on hoonestamata kinnisasja kasutustasu 3% aastas kasutusse antava osa väärtusest. Hindamisel on kasutusalana käsitletud ainult põllumajanduslikult kasutatavat osa.

3. OTSUS

Lähtudes eeltoodust ning juhindudes haldusmenetluse seaduse § 65 lõikest 2 ja § 68 lõigetest 2 ja 3, maareformi seaduse § 34¹ lõigetest 2, 6¹, 6², 7 ja 8, § 34² ja riigivaraseaduse § 18 lõigetest 1 ja 5-7, § 18¹ lõike 2 punktist 6, §-st 28 ning kooskõlas asjaõigusseadusega:

- 3.1. Tunnistada kehtetuks Maa-ameti peadirektori 07.11.2024 korraldus nr 1-17/24/2221 „Maareformi käigus kasutusvaldusega koormatud Põlendiku kinnisasja otsustuskorras võõrandamine“.
- 3.2. Pikendada maareformi käigus sõlmitud Jõgeva maakonnas Põltsamaa vallas Annikvere külas asuva Põlendiku kinnisasja kasutusvalduse leping (kinnistusregistriosa nr 2742235, katastritunnus 61605:002:0173, sihtotstarve maatulundusmaa, pindala 107833 m², riigi kinnisvararegistri objekti kood KV24913).
- 3.3. Sõlmida kahe kuu jooksul käesoleva korralduse välja andmisest arvates punktis 3.2 nimetatud kinnisasja suhtes kasutusvalduse pikendamise leping, milles kasutusvaldajaks on VÕHMANÕMME Põllumajandusühistu (registrikood 10354495).

3.4. Sõlmitavas lepingus sätestada vähemalt järgmised tingimused:

- 3.4.1. Kasutusvaldus kehtib 15 aastat arvates pikendatud kasutusvalduse kinnistusraamatusse kandmise kuupäevast.
- 3.4.2. Kasutusvalduse turupõhine tasu on Põlendiku kinnisasjal 1528 eurot/aastas. Kasutusvalduse tasu maksmise kohustus tekib pikendatud kasutusvalduse kinnistusraamatusse kandmise kuupäevast.
- 3.4.3. Kasutusvaldaja kohustub maksma aastas tasumisele kuuluva summa kaks korda aastas võrdsete osadena hiljemalt 1. jaanuariks ja 1. juuliks ettemaksuna järgmise poolaasta eest. Kui leping sõlmitakse maksetähtaegade vahepealsel perioodil, siis arvestatakse esimese perioodi kasutustasu proportsionaalselt lepingu jõustumisest kuni esimese maksetähtajani jääva ajavahemiku eest.
- 3.4.4. Kasutusvalduse tasu maksmisega viivitamise korral tuleb kasutusvaldajal maksta tähtaegselt tasumata summalt viivist 0,05 protsenti iga tasumisega viivitatud päeva eest.
- 3.4.5. Kasutusvalduse tasu võib muuta viie aasta möödudes kasutusvalduse seadmisest ning uuesti viis aastat pärast viimase tasu muutmist.
- 3.4.6. Kasutusvaldajal on kohustus tasuda maamaks ning muud kinnisasjaga seotud kõrvalkulud, maksud ja koormised, sh maaparandusühistu liikmeks olemisega seotud kulud maaparandusühistu liikmeks olemise korral.
- 3.4.7. Kasutusvaldaja kohustub kinnisasja kasutama põllumajanduslikul eesmärgil, sihtotstarbeliselt ja head põllumajandutava järgides, tagades oma kulul kinnisasja korrashoiu.
- 3.4.8. Kasutusvaldaja võib teha kinnisasjal tavapärasest korrashoidu ületavaid parendusi vaid kasutusvalduse seadja kirjalikul nõusolekul. Kasutusvaldaja poolt asja parendamiseks tehtud kulutuste hüvitamiseks võib teha tasaarvestusi, kui parendused on tehtud kasutusvalduse seadja nõusolekul. Tasaarvestuste tegemiseks nähakse kasutusvalduse lepingus ette tasaarvestuste tegemise aeg, ulatus ja tingimused.
- 3.4.9. Kasutusvaldusesse antud maal võib kasvavat metsa raiuda üksnes kasutusvalduse seadja kirjalikul nõusolekul, tasudes metsamaterjali eest kohaliku keskmise riigimetsa müügihinna. Kasutusvaldajal on kohustus võimaldada juurdepääs metsamaa kõlvikutele metsa majandamise vajadusteks.
- 3.4.10. Kasutusvalduse seadjal on õigus sõlmida kokkuleppeid kasutusvaldusesse antud kinnisasjal jahindustegevuse korraldamiseks tingimusel, et jahitegevus kooskõlastatakse kasutusvaldajaga, kellel on õigus seada jahipidamise tingimusi ja keelata jahipidamist.
- 3.4.11. Kasutusvaldajal on õigus pärast kasutusvalduse seadmist taotleda maa omandamist vastavalt maareformi käigus kasutusvaldusesse antud maa omandamise seadusele.
- 3.4.12. Kasutusvaldusest tulenevaid õigusi ja kohustusi ei või teostada teine isik, välja arvatud maareformi seaduse § 34¹ lõigetes 6¹, 6² ja 7 nimetatud isik.
- 3.4.13. Kui kasutusvaldaja rikub maareformi seaduse §-s 34² sätestatud tingimusi, on kasutusvalduse seadjal õigus kasutusvalduse leping lõpetada ja nõuda leppetrahvi ühe aasta kasutusvalduse tasu ulatuses.

- 3.4.14. Kasutusvaldaja peab arvestama kinnisasjal lasuvate objektidest tulenevate kitsenduste ja kasutuspiirangutega ning kehtivate või kehtestatavate käesolevas korralduses nimetatata Eesti Vabariigi õigusaktidega sätestatud piirangute või kohustustega.
- 3.4.15. Kasutusvaldaja kohustub tagama hariliku teede, radade, kraavide, tammide, tarade, veejuhtmete ja muude lepingu eseme ja/või sellega piirnevate kinnisasjade kasutamiseks ja teenindamiseks vajalike rajatiste ja seadmete korrashoiu ning võimaldama lepingu esemel paiknevate teede ja radade kasutamist isikutel, kellel puudub muu juurdepääs enda omandis või kasutuses olevale kinnisasjale. Kasutusvaldaja kohustub taluma lepingu esemel paiknevaid või rajatavaid tehnovõrke ja/või -rajatise ning neid mitte kahjustama ega ümber paigutama ning andma puudutatud isiku nõusoleku, kui riik maa omanikuna koormab kinnistu servituudiga, mis on seotud tehnovõrgu või -rajatise või juurdepääsuteega.
- 3.4.16 Kasutusvaldaja kohustub Põlendiku kinnistul tagama RMK-le tasuta juurdepääsu RMK valduses olevale kinnisasjale. Juurdepääs tagatakse Põlendiku kinnistu valdavalt idaosas asuva juurdepääsuala (suurus on ligikaudu 3114 m²) kaudu.
- 3.4.17. Kasutusvaldaja kohustub andma nõusoleku kinnistu jagamiseks ja kinnistust eraldataval osal kasutusvalduse lõpetamiseks, kui kinnistu jagamine on vajalik riigivõimu teostamiseks või muul avalikul eesmärgil.
- 3.5. Kasutusvaldaja on kohustatud kandma kasutusvalduse pikendamiseks kinnistusraamatusse kande tegemisega seotud kulud, sealhulgas tasuma vastavalt punktis 1 märgitud andmetele riigilõivu ja esitama Maa-ametile hiljemalt koos kasutusvaldaja poolt allkirjastatud kasutusvalduse lepinguga riigilõivu tasumist tõendava dokumendi.

3.6. Teha käesolev korraldus teatavaks kasutusvaldajale.

4. VAIDLUSTAMISVIIDE

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

(allkirjastatud digitaalselt)
Tambet Tiits
peadirektor