

Vabariigi Valitsuse määruse „Ümberkruntimiskava koostamise kord“ eelnõu seletuskiri

1. Sissejuhatus

1.1. Sisukokkuvõte

Vabariigi Valitsuse 29. veebruari 2000. a määrus nr 74 „Ümberkruntimiskava koostamise kord“ kehtestati tol hetkel kehtinud maakorraldusseaduse (MaaKS) rakendamiseks. Kinnisasja avalikes huvides omandamise seadusega (KAHOS) muudeti maakorraldusseadust ning vastavad muudatused hakkasid kehtima 01.07.2018. Muu hulgas muutus regulatsioonis oluliselt ka ümberkruntimise toimingu osa. Selleks, et viia ümberkruntimiskava koostamise regulatsioon vastavusse praegu kehtiva MaaKSiga, on vaja uuendada kogu määruse teksti, mistõttu tunnistatakse olemasolev määrus kehtetuks ja antakse selle asemel uus määrus.

1.2 Eelnõu ettevalmistaja

Määruse eelnõu ja seletuskirja on koostanud Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi maa- ja ruumipoliitika osakonna nõunik Tea Faber (tea.faber@mkm.ee, 5385 9554) ning Maa- ja Ruumiameti teenistujad:

- 1) maade omandamise ja maakorralduse osakonna juhataja Merje Krinal (merje.krinal@maaruum.ee);
- 2) maade omandamise ja maakorralduse osakonna nõunik Märt Torop (mart.torop@maaruum.ee);
- 3) kinnisvara hindamise ja analüüsi osakonna juhataja Marje Kolmar-Grüner (marje.kolmar-gruner@maaruum.ee);
- 4) kinnisvara hindamise ja analüüsi osakonna peaspetsialist Rudolf Halapuu (rudolf.halapuu@maaruum.ee);
- 5) maade omandamise ja maakorralduse osakonna jurist Hellis Võsu (hellis.vosu@maaruum.ee).

Õiguslikke ettepanekuid on teinud Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi õigusosakonna õigusnõunik Ragnar Kass (ragnar.kass@mkm.ee). Eelnõu on keeleteimetanud Justiits- ja Digiministeeriumi toimetaja Moonika Kuusk (moonika.kuusk@justdigi.ee).

1.3. Märkused

Eelnõu ei ole seotud Vabariigi Valitsuse tegevusprogrammiga, ühegi menetluses oleva teise eelnõuga ega Euroopa Liidu õiguse rakendamisega.

2. Määruse eesmärk

Ümberkruntimiskava koostamist reguleerib seaduse tasandil MaaKSi § 25 ning eelnõu eesmärk on neid nõudeid täpsustada. Määrus annab ühtsed menetlusnõuded kinnisasjade ümberkruntimiskava koostamiseks.

3. Eelnõu sisu ja võrdlev analüüs

Eelnõu koosneb üheksast paragrahvist ja kahest lisast.

Paragrahvis 1 on välja toodud määruse reguleerimisala. Võrreldes kehtiva määrusega on reguleerimisalast välja jäetud täiendus „sealhulgas maareformi käigus läbiviidaval ümberkruntimisel“, kuna sätte üldine sõnastus võimaldab ka ilma vastava täienduseta koostada ümberkruntimiskava reformimata maa jaoks, mistõttu ei ole vaja seda eraldi välja tuua. Reformimata maa kaasamist ümberkruntimisse reguleerivad üldnormidena MaaKSi vastavad sätted ning erisused on sätestatud MaaKSi §-s 31.

Paragrahv 2 reguleerib ümberkruntimiskava koostamise algatamist. Ümberkruntimiskava koostatakse pärast ümberkruntimise algatamise otsuse vastuvõtmist. Vastavalt MaaKSi sätestatud ümberkruntimise protsessile on ümberkruntimiskava koostamise hetkeks välja selgitatud maakorralduspiirkond ja osalised ning korraldatud osaliste koosolek, kus osalised saavad kirjeldada oma huvi ümberkruntimise ja piiride muutmise vastu. Koosoleku tulemusena koostatakse protokoll, mille osalised allkirjastavad ning mille lisa on dokument, milles on näidatud kinnisasjade paiknemine enne ja pärast ümberkruntimist koos ligilähedaste hüvitamise summadega. MaaKSi § 21 lõike 1 kohaselt algatatakse ümberkruntimine pärast koosoleku protokolli koostamist. Kui vastav otsus on vastu võetud, alustatakse ümberkruntimiskava koostamist.

Paragrahvis 3 on sätestatud nõuded ümberkruntimiskava seletavale osale. Ümberkruntimiskava koosneb seletavast osast, kaartidest ja tabelitest. Seletav osa peab sisaldama selgitust ümberkruntimise eesmärgi kohta, andmeid kinnisasjade ümberkrunditavate osade (pindala, ümberkrunditavate ja ümberkrunditud osade väärtused ja väärtuste vahe, hüvitamiskohustus, kui see tekib), aga ka infot hindaja kohta, ehk viidet isikule või asutusele, kes tegelikult viis läbi kinnisasjade hindamise (nt kutseline hindaja, maakorraldaja või Maa- ja Ruumiamet) ja ka kasutatud hindamise metoodika kohta. Kajastada tuleb ka kinnisasjade omanike ettepanekuid ja vastuväiteid. Samuti tuleb seletavas osas välja tuua andmed kinnisasju koormavate piiratud asjaõiguste kohta, näidates ära ka nende ruumilise ulatuse ja paiknemise ning selle, kas kitsendus jääb püsima samas registriosas või kuulub kustutamisele ja ülekandmisele mõnda teise registriossa, vajaduse korral tuuakse välja ka järjekoha andmed. Asjaõigusseaduse § 59 lõike 1 järgi saavad asjaõigused järjekoha kinnistusraamatusse kandmisega. Sätet on aga võimalik mitmeti tõlgendada, mistõttu on otstarbekas juba ümberkruntimiskava koostamise käigus näidata, mis registriosas ja mitmendale järjekohale kanne tehakse. See võimaldab juba varem ka kandest puudutatud isikute nõusolekut küsida.

Peale kaartide esitatakse ka andmetabelid hindamise ja kinnisasjade väärtuste kohta (määruse lisad 1 ja 2). Kindlate vormide andmine määruses lihtsustab maakorralduse läbiviijate jaoks ümberkruntimiskavade koostamist, samuti kavade kooskõlastamist, aidates vältida olukorda, kus iga ümberkruntimiskava on koostatud erinevalt.

Paragrahv 4 loetleb ümberkruntimiskava koosseisus koostatavad kaardid: maakorralduspiirkonna kaart, hindamise kaart, ümberkruntimiskava kaart ja ümberkruntimiskava kaart kitsendustega.

Paragrahvis 5 käsitletakse maakorralduspiirkonna kaardile esitatavaid nõudeid. Maakorralduspiirkonna kaardil tuleb näidata maakorralduspiirkonna ulatus ja maakorralduses osalevate katastriüksuste piirid ja koha-aadressid või katastritunnused. Selleks, et kaardil oleks võimalik selgelt eristada osalevaid kinnisasju, tuleb need kaardil tähistada erineva kujundusega (värv, viirutus vms). Sama tähistust tuleb hiljem kasutada ka ümberkruntimiskava kaardil ümberkruntimise käigus moodustatavate uute katastriüksuste piiride ja paiknemise kujutamisel eesmärgiga tagada ümberkruntimise ülevaatlikkus.

Paragrahvis 6 käsitletakse hindamise kaardile kantavaid andmeid ning selle alusel koostatavat hindamise koondtabelit.

Lõige 1 reguleerib, et hindamiskaardi koostamine on ümberkruntimise menetluses oluline ja keskne tööetapp, sest hindamise kaardi alusel toimub ümberkruntimises osalevate kinnisasjade või nende ümberkrunditavate osade väärtuste hindamine enne ümberkruntimist. Samuti määratakse kinnisasjade või nende osade ümberkruntimiseelse väärtuse ja hindamise kaardi alusel ümberkrunditud kinnisasjade või ümberkrunditud kinnisasjade osade ulatus.

Hindamise kaart koostatakse maakorralduspiirkonna ümberkrunditava ala kohta, millest moodustub hindamisala. Maakorralduspiirkonda tervikuna hindama ei pea, hindamisalast võib välja jätta need osalevate kinnisasjade osad, mida ei ole kavas ümber kruntida. Lähtuda tuleb põhimõttest, et ümberkruntimist tehakse ühetaolise kasutusega maadega. Ehitusmaa ja õuealade laiendamine ei peaks olema ümberkruntimiskava koosseisus ja tuleks lahendada teiste meetoditega. Hindamisala sees jaotatakse sarnase väärtusega alad eraldisteks ning eraldised nummerdatakse (näiteks küpse metsaga eraldis, noorendikuga eraldis, põllumaaeraldis). Igale eraldisele omistatakse ühikuväärtus (ruutmeetri või hektari väärtus), määratakse pindala ja kõlvik ning leitakse eraldise väärtus.

Hindamise metoodikat on kirjeldatud MaaKSi §-s 23, mille lõige 4 sätestab, et ümberkrunditava ala hindamise kaardi koostamisel võetakse aluseks katastri kõlvikukaart. Kui andmed kõlvikukaardil ei vasta tegelikule olukorrale looduses, tuleks lähtuda siiski tegelikest andmetest ja lasta muudatused enne Eesti Topograafia Andmekogusse kanda, misjärel kajastab kõlvikukaart ajakohaseid andmeid.

Ümberkrunditava kinnisasja või selle osa väärtus võib ühe kõlviku sees erinevates asukohtades erineda, seega ühe kõlviku ulatuses võib moodustada mitu väiksemat eraldist. Näiteks metsakõlviku puhul kajastab metsaregister takseerandmete alusel määratletud metsaeraldisi, kus igal eraldisel on erinev kasvukohatüüp ning puistu liigiline ja vanuseline koosseis. Samuti võib haritavat maad jaotada mulla boniteedi ja omaduste alusel väiksemateks eraldisteks, sest mineraalmuldade ja turvasmuldade tootlikkus ja sellest tulenevalt ka maa väärtus võivad olla väga erinevad. Hindamiskaardi eraldiste moodustamisel võib arvesse võtta ka muid tegureid, mis maa väärtust antud asukohas mõjutavad.

MaaKSi § 23 lõike 1 kohaselt korraldab maakorralduse läbiviija ümberkruntimises osalevate kinnisasjade hariliku väärtuse hindamise. Ümberkruntimisel ei koostata osalevate kinnisasjade väärtuse hindamiseks ekspordihinnangut. Kutselise hindaja kaasamisel on tema ülesanne nõustada ümberkruntimiskava hindamise kaardi koostamist ning vajaduse korral ka hinnata maa ja metsa ühikuväärtust (ruutmeeter või hektar). Kui maakorralduse osalised peavad avalikult kättesaadavaid andmeid (korralise hindamise tulemused ja tehingute statistika) hindamise aluseks piisavaks, siis ei ole kutselise hindaja kaasamine tingimata vajalik.

Lõige 2 käsitleb metsaeraldiste väärtuse leidmist, milleks kasutatakse Vabariigi Valitsuse 9. märtsi 2023. a määruse nr 2 „Kinnisasja erakorralise hindamise kord“ §-des 33–35 sätestatud metoodikat. Kui tegemist on metsata metsamaaga, võetakse aluseks Maa- ja Ruumiameti kodulehel avaldatud turuülevaates metsata metsamaa viimase nelja kvartali mediaankeskmine tehinguhind. Kõikide teiste kõlvikute puhul lähtutakse maa korralise hindamise tulemustest. Maakorralduse osalised võivad hindamise käigus leppida põllumajandusmaal kokku hindade jaotamises hinnaklassidesse, kus sama kõlviku paremate ja halvemate omadustega eraldiste hind diferentseeritakse näiteks viieks või kümneks erinevaks hinnaklassiks. Sellisel juhul on keskmiste omadustega maa hind keskmine hind, mida kohandatakse maa kvaliteediomaduste ja muude tähtsust omavate asjaolude järgi, mis mõjutavad maa väärtust (nt arenduspotentsiaal jne). Juhul, kui hindamiskaardi koostamisse kaasatakse ka kutseline hindaja, võib ta eraldiste väärtused leida turuanalüüsi alusel.

Lõige 3 käsitleb kinnisasjade ümberkrunditavate osade väärtuse määramist maakorralduseelsetes piirides ja selle alusel väärtuste koondtabeli koostamist (määruse lisa 2).

Kinnisasjade ümberkrunditavate osade ümberkruntimiseelne väärtus määratakse hindamiskaardi alusel. Hindamises osalevate kinnisasjade või kinnisasja osade välispiiriga tehakse hindamiskaardist väljalõige ning summeeritakse kõik eraldiste osade väärtused, mis jäävad hinnatava maaüksuse sisse. Selliselt määratakse kõigi osalevate kinnisasjade osade väärtus. Kinnisasjade osade väärtuste kohta koostatakse koondtabel. Kõigi ümberkruntimises osalevate kinnisasjade osade pindalad ja väärtused summeeritakse ehk leitakse ümberkrunditava maa-ala kogupindala ja koguväärtus enne ümberkruntimist.

Paragrahvis 7 reguleeritakse ümberkruntimiskava kaardi koostamist.

Lõige 1 reguleerib, et ümberkruntimiskava kaardile tuleb kanda maakorralduspiirkonna piirid ja ümberkruntimise käigus moodustatavate uute katastriüksuste piirid, paiknemine ja kohaadressid. Seejuures tuleb lähtuda MaaKSis sätestatust, st järgida tuleb maakorralduse üldisi nõudeid. Uutes piirides kinnisasjade ulatuse määramisel lähtutakse kinnisasja või selle osa ümberkruntimiseelsest väärtusest ning uue moodustatava maaüksuse suurus määratakse hindamiskaardi alusel selliselt, et ümberkrunditud osa väärtus oleks ligikaudselt sama kinnisasja ümberkrunditava osa väärtusega enne ümberkruntimist. Uued kinnisasjad moodustatakse sarnaselt ümberkruntimiseelsete kinnisasjade või nende osade hindamisega, hindamiskaardi alusel kinnisasja välispiiridega väljalõike tegemise kaudu ning maaüksuse välispiiride sisse jäävate eraldiste pindalad ja väärtused summeeritakse, saades selliselt maaüksuse väärtuse uutes piirides. Uute maaüksuste moodustamisel on soovitatav lähtuda võimalikult palju ka maaüksuse endisest kõlvikulisest koosseisust ehk metsakinnistust moodustada samuti metsakinnistu ja põllumajandusliku kasutusega kinnisasjast samuti põllumajanduslik kinnisasi. Ümberkruntimiskava on võimalik tehniliselt koostada GIS-programmi tööriistaga või võtta kasutusele spetsiaalne infotehnoloogiline lahendus.

Lõige 2 reguleerib ümberkrunditud kinnisasjade või nende osade andmete (pindala ja väärtus) lisamist § 6 lõikes 3 nimetatud koondtabelisse. Kui on olemas koondtabel kinnisasjade ümberkrunditavate osade maakorralduseelsete pindalade ja väärtuste kohta, siis lisatakse samasse tabelisse samadele kinnisasjade ridadele andmed kinnisasjade kohta pärast ümberkruntimist. Sellisel kujul on võimalik tagada ülevaatlikkus kinnisasjade või nende osade pindalade ja väärtuste kohta enne ja pärast ümberkruntimist. Iga kinnisasja ümberkrunditava osa väärtusest enne ümberkruntimist lahutatakse väärtus pärast ümberkruntimist ning selgub, kas konkreetse kinnisasja eest tuleb maksta või saada hüvitist teistelt kinnistute omanikelt. Leitakse ümberkruntimisjärgsete kinnisasjade kogupindala ja koguväärtus, mis peab olema võrdne ümberkruntimiseelse kogupindala ja koguväärtusega.

Lõige 3 sätestab, et ümberkruntimiskava kaart koostatakse põhikaardil mõõtkavas 1 : 10 000 või 1 : 5000. Kasutatav mõõtkava peab tagama ümberkruntimiskava ja moodustatavate kinnisasjade piiride ühese mõistetavuse.

Paragrahvis 8 reguleeritakse ümberkruntimiskava kaardist väljavõtte koostamist. Väljavõttel tuleb näidata seadusjärgsete kitsenduste alad ning kinnistusraamatusse kantud ruumilise ulatusega seotud piiratud asjaõiguste asukoht ja ulatus.

Ümberkruntimiskava koostamisel tuleb aluseks võtta põhikaart. Kasutatav mõõtkava peab tagama selle, et nii ümberkrunditavate kui ka moodustatavate kinnisasjade piirid oleksid üheselt tuvastatavad ja kaardilt loetavad.

Paragrahv 9 on rakendussätted, millega tunnistatakse kehtetuks Vabariigi Valitsuse 29. veebruari 2000. a määrus nr 74 „Ümberkruntimiskava koostamise kord“. Kuivõrd muudatusi tuli teha kõikides sätetes, kehtestatakse selguse huvides ümberkruntimiskava koostamise kord uue määrusena. Paragrahvi pealkiri antakse mitmuses, et kui tulevikus on vajalik paragrahvi lisada täiendavaid rakendussätteid, ei ole vaja muuta paragrahvi pealkirja.

4. Eelnõu vastavus Euroopa Liidu õigusele

Eelnõu ei ole seotud Euroopa Liidu õigusaktidega.

5. Määruse mõju

MaaKS sisaldab ümberkruntimiskava koostamise üldnõudeid, mistõttu määrus üksnes täpsustab neid, sätestades menetlejale menetlusnormid. Määrusel ei ole otsest mõju majandusele, sotsiaalvaldkonnale, riigi julgeolekule ja välissuhetele ning regionaalarengule. Määrusega kehtestatakse vormid, mis lisatakse ümberkruntimiskavale, tagavad ümberkruntimiskava selguse ja läbipaistvuse ning lihtsustavad kava koostamist ja kooskõlastamist.

6. Määruse rakendamisega seotud tegevused, vajalikud kulud ja eeldatavad tulud

Määruse rakendamisega ei kaasne riigile ega kohalikule omavalitsusele lisategevusi, samuti ei kaasne eelnõuga kulusid ega tulusid.

7. Määruse jõustumine

Määrus jõustub üldises korras kuna muudatused ei ole nii ulatuslikud, mis vajaksid pikemat üleminekuaega.

8. Eelnõu kooskõlastamine

Eelnõu esitatakse kooskõlastamiseks eelnõude infosüsteemi (EIS) kaudu Justiits- ja Digiministeeriumile ning Kliimaministeeriumile ning arvamuse avaldamiseks Eesti Linnade ja Valdade Liidule.