



KORRALDUS

30. aprill 2025 nr 1-17/25/718

Kinnisasjale juurdelõike tegemine (Lääne-Nigula vald Kingu tn 4)

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 Lääne maakonnas Lääne-Nigula vallas Palivere alevikus asuvast seni reformimata maast maakatastris kaardimaterjali alusel teiste hulgas katastriüksuse Lähtru tee 18a 44101:001:0871.

Võttes aluseks MaaRS § 31³ lõike 2, mille kohaselt on Maa- ja Ruumiametil õigus välja selgitada kinnisasjaga liitmiseks sobiv maa, selgitas Maa- ja Ruumiamet katastriüksuse 44101:001:0871 välja piirneva Kingu tn 4 kinnisasjaga (registriosa nr 3012832, katastritunnus 77601:003:0407) liitmiseks sobiva maana. Kingu tn 4 kinnisasja omanik on Eesti Vabariik, riigivara valitseja Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium ja volitatud asutus Maa- ja Ruumiamet.

Maa- ja Ruumiamet maakorralduse läbiviijana koostas maakorralduskava ja edastas selle 28.03.2025 kirjaga nr 6-1/25/5467 Lääne-Nigula Vallavalitsusele tutvumiseks. Lääne-Nigula Vallavalitsus teatas 07.04.2025 kirjaga nr 5-4/25-528-2, et iseseisva kasutusvõimaluseta Lähtru tee 18 katastriüksuse liitmine Kingu tn 4 kinnisasjaga ei ole vallavalitsuse arvates maakorralduslikult mõistlik. Kingu tn 4 kinnisasjale Lähtru tee 18a katastriüksuse liitmiseks soovib vallavalitsus eelnevalt küsida arvamust ka teiste piirnevate kinnisasjade omanikelt.

Maa- ja Ruumiamet selgitas 24.04.2025 kirjaga nr 6-1/25/5467-4 Lääne-Nigula Vallavalitsusele järgmist ning palus esitada Lähtru tee 18a katastriüksuse osas kinnitus lahendamata ostueesõigusega erastamise ja tagastamise taotluste puudumise kohta. Määruse nr 24 § 3 lõike 9 kohaselt, kui piirneva kinnisasja riigivara valitseja või kohaliku omavalitsuse üksus soovib kinnisasjaga liitmiseks sobivast maast juurdelõike tegemist piirnevale riigi või munitsipaalomandis olevale kinnisasjale, ei kuulu see osa maast jagamisele teiste piirnevate kinnisasjade omanike vahel. Lähtru tee 18a maaga piirnevatest kinnisasjadest puudub ainsana Kingu tn 4 kinnisasjal vaba juurdepääs avalikult kasutatavale teele. Riigi omandis olevale maale

pääseb vaid läbi võõra kinnisasja. Maareformi käigus juurdelõike tegemise menetluses on võimalik viia Kingu tn 4 kinnisasja piirid maakorraldusnõuetele vastavaks tagades muuhulgas sellele otstarbekas juurdepääs. Kingu tn 4 kinnisasi on elumumaa sihtotstarbega hoonestatav krunt, kuhu tuleb kavandada üldjuhul ka parkimiskohad, vajalik taristu jms. Maa- ja Ruumiamet on huvitatud Lähtru tee 18a katastriüksuse liitmise riigile kuuluva kinnisasjaga kuna kinnisasja paremaks majandamiseks võib tekkida tulevikus maavajadus, mida praegu ei ole võimalik ette näha, mistõttu on kogu reformimata maa riigile kinnisasja teenindamiseks vajalik.

Lääne-Nigula Vallavalitsus kinnitas 28.04.2025 kirjaga nr 5-4/25-528-4, et Kingu tn 4 kinnisasjaga liitmiseks sobiva maana välja selgitatud Lähtru tee 18a katastriüksusel puuduvad ehitised ning selle osas puuduvad lahendamata ostueesõigusega erastamise ja tagastamise taotlused. Sama kirjaga teatati, et Kingu tn 4 katastriüksuse sihtotstarve (elumumaa) peale juurdelõike tegemist ei muutu, seega ei ole määruse nr 24 § 9 lõikest 1 tulenevalt vajalik sihtotstarbe määramise otsuse tegemine.

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.

Vastavalt MaaRS § 22 lõikele 1³ ning MaaKS § 30¹ lõikele 1 kuulub iseseisva kasutusvõimaluseta Lähtru tee 18a katastriüksus kogu ulatuses liitmisele piirneva Kingu tn 4 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 Lääne maakonnas Lääne-Nigula vallas Palivere alevikus asuvale Kingu tn 4 kinnisasjale (registriora nr 3012832, katastritunnus 77601:003:0407, omanik Eesti Vabariik, riigivara valitseja Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, volitatud

asutus Maa- ja Ruumiameti) ligikaudu 1880 m² suurune juurdelõige piiride muutmise teel korraldusele lisatud maakorralduskava alusel.

- 3.2. Nõustuda punktis 3.1 nimetatud katastriüksuse piiride muutmisega kaardimaterjalil.
- 3.3. Katastritoimingute osakonnal registreerida punktis 3.1 nimetatud katastriüksuse kande muudatus maakatastris.
- 3.4. Klienditeeninduse ja teabehalduse osakonnal teha korraldus teatavaks Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumile ning Lääne-Nigula 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)

Maire Salu

maareformi osakonna juhataja