



MAAELUMINISTEERIUM



Andrus Umboja  
Jõelähtme Vallavalitsus

Teie: 10.05.2018 nr 5-2/1418

Meie: 11.06.2018 nr 4.1-3/2601-1

### **Maaeluministeeriumi selgitus kinnisasja omandamise kitsendamise seaduse rakendamise kohta**

Austatud härra Umboja

Pöördusite Maaeluministeeriumi poole selgitustaotlusega, mis käsitleb kinnisasja omandamise kitsendamise seaduse (edaspidi *KAOKS*) rakendamist juhul, kui Eestis elamisloa alusel elav kodakondsuseta isik soovib omandada Jõelähtme vallas Ülgase külas Kivinurme tee 15 (24501:001:0974) asuvat maaüksust suurusega 1287m<sup>2</sup>, mille sihtotstarve on 100% ulatuses maatulundusmaa, kuid mille kõlvikulist koosseisu ei ole määratletud (maakatastris on fikseeritud üksnes ehitiste alune maa 102 m<sup>2</sup>). Jõelähtme vallavalitsuse hinnangul ei ole sellisel juhul vajalik kohaldada KAOKSist tulenevaid kitsendusi. Lisaks märgite, et samale seisukohale on jõudnud ka notar, kellega vallavalitsus antud küsimuses konsulteeris.

Teie kirjas märgitud andmetel kuulub kõnealune maaüksus Jõelähtme vallavolikogu 16. märtsi 2017. a otsusega nr 433 kehtestatud Mardi 4 kinnistu detailplaneeringu alasse, kus asuvatele kruntidele, sealhulgas krundile aadressiga Kivinurme tee 15, on määratud maatulundusmaa sihtotstarve.

Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008. a määruse nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“ § 6 punkti 9 kohaselt on maatulundusmaa põllumajandussaaduste tootmiseks või metsakasvatuseks kasutatav maa või maa, millel on metsa- või põllumajanduslik potentsiaal. Sama määruse § 7 lõike 4 kohaselt arvatakse maatulundusmaa sihtotstarbe koosseisu haritava maa, metsamaa, loodusliku rohumaa, õuema ja muu maa kõlvik. Seega maasihtotstarbe määramisel on peamine lähtepunkt maa metsa- või põllumajanduslik kasutamine ning kõlvikud tuleb määrata sellele vastavalt. Teie kirjast nähtub, et Kivinurme tee 15 maaüksust kasutatakse aiamaana, millest saab järeldada, et antud maa on just põllumajanduslikus, mitte metsamajanduslikus kasutuses.

Vaadelles nimetatud sätteid koostoimes ja vaatamata sellele, et Kivinurme tee 15 maaüksuse osas ei ole täpset kõlvikulist koosseisu näidatud, ei saa eeldada, et Jõelähtme vallavolikogu tahe on vastava detailplaneeringu kehtestamisega kõnealusele maaüksusele maatulundusmaa sihtotstarbe määramine, ilma et selle kõlvikulises koosseisus oleks haritavat maad või looduslikku rohumaad, mida saab kasutada põllumajandussaaduste tootmiseks. Maatulundusmaa koosseisus olev õuema või muu maa kõlvik saab olla siiski üksnes vähetähtis või kaasnev osa haritava maa või loodusliku rohumaa kõlviku kõrval. Selline

mittepõllumajandusliku kasutusega kõlviku määramise võimalus on tingitud maa sihtotstarbe määramise põhimõttest, et maatulundusmaale ei määrata samaaegselt elamumaa sihtotstarvet.

KAOKS § 1 lõike 1 kohaselt sätestab seadus avalikust huvist tulenevad maatulundusmaa sihtotstarbega kinnisasja ning riigi julgeoleku kaalutlustest lähtuvad kinnisasja omandamise kitsendused.

Tulenevalt eeltoodud selgitustest on Maaeluministerium seisukohal, et maatulundusmaa sihtotstarbega kinnisasja, sõltumata sellest, kas maakatastri andmetel on selle kõlvikuline koosseis määratud või mitte, omandamise korral tuleb jälgida KAOKSist tulenevaid tingimusi.

Märgime, et maakatastriseaduse § 10 lõike 1 kohaselt peab katastriüksuse plaanile, mis kuulub katastriüksuse moodustamise toimiku koosseisu, olema kantud muu hulgas kõlvikute paiknemine ning andmed kõlvikute pindalade kohta. Seejuures on katastriüksuse plaan katastriüksuse piiride ja kitsendusi põhjustavate objektide asukohta tõendavaks algdokumendiks katastrisse kandmisel. Lähtuvalt sellest ei ole meie arvates seaduspärane, kui maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusele ei ole määratud selle kõlvikulist koosseisu.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Tarmo Tamm  
Maaeluminister

Teadmiseks: Maa-amet, Notarite Koda

Helve Hunt  
625 6511 [helve.hunt@agri.ee](mailto:helve.hunt@agri.ee)