

Väljaandja:	Vabariigi Valitsus
Akti liik:	määrus
Teksti liik:	algtekst-terviktekst
Redaktsiooni jõustumise kp:	15.08.2025
Redaktsiooni kehtivuse lõpp:	Hetkel kehtiv
Avaldamismärge:	RT I, 12.08.2025, 2

Ümberkruntimiskava koostamise kord

Vastu võetud 08.08.2025 nr 63

Määrus kehtestatakse [maakorraldusseaduse](#) § 25 lõike 6 alusel.

§ 1. Reguleerimisala

Kord reguleerib ümberkruntimiskava koostamist kinnisasjade ümberkruntimisel ning täpsustab ümberkruntimiskavale ja selle lisadele esitatavaid nõudeid.

§ 2. Ümberkruntimiskava koostamise algatamine

Ümberkruntimiskava koostamist alustatakse pärast ümberkruntimise algatamise otsuse vastuvõtmist.

§ 3. Ümberkruntimiskava seletav osa

Ümberkruntimiskava seletavas osas märgitakse:

- 1) ümberkruntimise algatamise otsuse kuupäev ja number;
- 2) haldusorgan, kes on ümberkruntimise läbiviija;
- 3) ümberkruntimise eesmärk;
- 4) ümberkruntimises osalevate kinnisasjade kinnistu registriosa number, kinnisasja omaniku nimi, katastritunnus, koha-aadress, sihtotstarve ja pindala, kinnisasjaga seotud kolmandate isikute õigused;
- 5) ümberkruntimises osalevate kinnisasjade omanike ettepanekud ja vastuväited;
- 6) ümberkruntimisel kasutatava hindamise meetodika kirjeldus ja kas hindamise läbiviimisel osales 7. taseme vara hindaja või Maa- ja Ruumiamet;
- 7) kinnisasjade ümberkrunditavate osade pindalad, väärtused ja väärtuste vahed ning milline osaleja ja millises summas kohustub hüvitise maksuma ning millisele osalisele ja millises summas hüvitist makstakse;
- 8) katastriüksuste kõlvikuline koosseis enne ümberkruntimist ja ligilähedane kõlvikuline koosseis pärast ümberkruntimist;
- 9) maakorraldusprotsessi kirjeldus, põhjendused koostatud lahenduse kohta ning maaomanike kokkulepped;
- 10) kokkulepped kinnistusraamatus piiratud asjaõiguste seadmise, kustutamise või ülekandmise ja vajaduse korral järjekoha kohta ning näidates piiratud asjaõiguste ruumilist ulatust ja paiknemist moodustatavatel kinnisasjadel;
- 11) kokkulepped uutes piirides kinnisasjade valduse üleandmise kohta;
- 12) muud vajalikud asjaolud.

§ 4. Ümberkruntimiskava teemakaardid

Ümberkruntimiskava koosseisus koostatakse järgmised teemakaardid:

- 1) maakorralduspiirkonna kaart;
- 2) hindamise kaart;
- 3) ümberkruntimiskava kaart ja
- 4) ümberkruntimiskava kaart koos kitsenduste aladega.

§ 5. Maakorralduspiirkonna kaart

Maakorralduspiirkonna kaardil näidatakse maakorralduspiirkonna ulatus, maakorralduses osalevate katastriüksuste piirid ja koha-aadressid või katastritunnused. Samale omanikule kuuluvad kinnisasjad kajastatakse ühesuguse kujundusega.

§ 6. Hindamise kaart

(1) Hindamise kaart koostatakse ümberkrunditava ala kohta ning alasse ei pea arvama kinnisasjade osasid, mida ümber ei krundita. Hindamise kaardil jaotatakse sarnase väärtusega alad eraldisteks ning eraldised nummerdatakse.

(2) Igale eraldisele määratakse pindala ja leitakse maa harilik väärtus ning kasvava metsa olemasolul maa ja metsa harilik väärtus summeeritult ruutmeetri või hektari ühikuväärtusena. Andmed koondatakse hindamistabelisse vastavalt määruse lisale 1.

(3) Metsa eraldise väärtuse leidmisel lähtutakse Vabariigi Valitsuse 9. märtsi 2023. a määruse nr 22 „Kinnisasja erakorralise hindamise kord” §-des 33–35 sätestatust.

(4) Teiste kõlvikute hariliku väärtuse leidmiseks võib kasutada korralise hindamise tulemusi. Haritava maa ja loodusliku rohumaal lepitakse vajaduse korral maakorralduses osalejatega kokku väärtuse jaotumises hinnaklassideks, kus keskmiste omadustega maa hinnaks võetakse piirkonna keskmine hind ning keskmisest paremate ja halvemate omadustega maa hinda diferentseeritakse maa kvaliteedi ja muude väärtust mõjutavate tegurite põhjal.

(5) Kutselise hindaja kaasamisel võib hindamiskaardi eraldiste harilikud väärtused leida turuanalüüsi alusel.

(6) Maakorralduse läbiviija määrab hindamise kaardi ja määruse lisa 1 oleva hindamistabeli alusel kinnisasjade ümberkrunditavate osade väärtused maakorralduseelsetes piirides. Määruse lisa 2 kohaselt koostatakse ümberkruntimise koondtabel, mis sisaldab iga kinnisasja ümberkrunditava osa pindala ja väärtust, ning leitakse kõigi ümberkruntimisalas olevate kinnisasjade ümberkrunditavate osade kogupindala ja koguväärtus.

§ 7. Ümberkruntimiskava kaart

(1) Ümberkruntimiskava kaardil näidatakse maakorralduspiirkonna piirid ja ümberkruntimise käigus moodustatavate uute kinnisasjade piirid, paiknemine ja koha-aadressid, kajastades ühele omanikule kuuluvad kinnisasjad sama kujundusega, mida kasutati maakorralduspiirkonna kaardil.

(2) Kinnisasjade uute piiride määramisel arvestatakse maakorraldusseaduses kehtestatud maakorraldusnõudeid ja ümberkruntimise põhimõtteid. Uutes piirides kinnisasjad moodustatakse hindamise kaardi alusel, lähtudes kinnisasja ümberkrunditava osa maakorralduseelsetes piirides määratud väärtusest, maaomanike soovidest ning ümberkruntimise eesmärgist.

(3) Andmed ümberkrunditud kinnisasja pindala ja väärtuse kohta lisatakse § 6 lõikes 6 nimetatud koondtabelisse ning leitakse kinnisasja ümberkrunditava osa väärtus enne ja pärast ümberkruntimist ning iga kinnisasja kohta väärtuste vahe järgi leitud hüvitis. Koondtabelis näidatakse kõigi kinnisasjade ümberkrunditavate osade kogupindalad, koguväärtused ja summeeritud hüvitis.

(4) Ümberkruntimiskava kaart koostatakse põhikaardil mõõtkavas 1 : 10 000 või 1 : 5000. Kasutatav mõõtkava peab tagama ümberkruntimiskava ja moodustatavate kinnisasjade piiride ühese mõistetavuse.

§ 8. Ümberkruntimiskava kaart koos kitsenduste aladega

(1) Ümberkruntimiskava kaardist koostatakse väljavõte koos seadusjärgsete kitsenduste aladega ning kinnistusraamatusse kantud ruumilise ulatusega seotud piiratud asjaõiguste asukoha ja ulatuse kohta.

(2) Kitsenduste ja piiratud asjaõiguste ulatus märgitakse kaardil erineva tähistusega, kusjuures samaliigiliste kitsenduste ja piiratud asjaõiguste ulatuse kajastamisel kasutatakse kogu maakorralduspiirkonna ulatuses sama kujundust.

§ 9. Määruse rakendamine

Vabariigi Valitsuse 29. veebruari 2000. a määrus nr 74 „Ümberkruntimiskava koostamise kord” tunnistatakse kehtetuks.

Kristen Michal
Peaminister

Erkki Keldo
Majandus- ja tööstusminister

Kristi Purtsak
Riigikantselei õigusosakonna juhataja riigisekretäri ülesannetes

[Lisa 1](#) Hindamistabel

[Lisa 2](#) Ümberkruntimise koondtabel