

Väljaandja:  
Akti liik:  
Teksti liik:  
Redaktsiooni jõustumise kp:  
Redaktsiooni kehtivuse lõpp:  
Avaldamismärge:

Vabariigi Valitsus  
määrus  
terviktekst  
01.01.2025  
Hetkel kehtiv  
RT I, 29.12.2024, 28

# Iseseisva kasutusvõimaluseta maast maareformi käigus kinnisasjale juurdelõike tegemise kord

Vastu võetud 10.03.2022 nr 24  
[RT I, 12.03.2022, 22](#)  
jõustumine 15.03.2022

Muudetud järgmiste aktidega

Vastuvõtmine	Avaldamine	Jõustumine
19.12.2024	<a href="#">RT I, 29.12.2024, 4</a>	01.01.2025

Määrus kehtestatakse [maareformi seaduse](#) § 31<sup>3</sup>lõike 10 alusel.

## § 1. Reguleerimisala ja õigusaktide kohaldamine

(1) Määrusega reguleeritakse maareformi seaduse § 31<sup>2</sup>lõikes 1 sätestatud maast piirnevale kinnisasjale juurdelõike tegemist, tähtaegade määramist, juurdelõike eest hüvitise ja muude kulude tasumist ning määratakse menetlustoimingute tegijad.

(2) Maa liidetakse kinnisasjale juurdelõike tegemisega piiri muutmise teel maakorraldusseaduses sätestatud alustel, arvestades maareformi seaduses ja käesolevas määruses sätestatud erisusi.

## § 2. Kinnisasjaga liitmiseks sobiv maa

(1) Kinnisasjaga liitmiseks sobiv maa on üldjuhul riba-, siilu- või kiilukujuline või muu ebakorrapärase kujuga iseseisva kasutusvõimaluseta maatükk, mis on tekkinud maareformi käigus või järel näiteks järgmistel põhjustel või asjaoludel:

- 1) erineval ajal kasutusel olnud erinevast plaani- või kaardimaterjalist või erinevatest mõõdistamisviisidest tingitud vigade tõttu;
- 2) kinnisasja piiriks määratud situatsioonielemendi asukoht on maastikul muutunud;
- 3) avalikult kasutatava tee ja kinnisasja vahelist maatükki ei ole otstarbekas arvata teemaa hulka;
- 4) enne 27. novembrit 2005. a kehtestatud detailplaneeringu alusel rajatav või olemasolev ehitis või selle osa paikneb eraomandis oleva kinnisasjaga piirneval iseseisva kasutusvõimaluseta maal.

(2) Kui kinnisasjaga liitmiseks sobiv maa kuulub maareformi seaduse § 20 lõikes 1<sup>2</sup>nimetatud erastamisele mittekuuluva kaitstava maa hulka, võib kaitseala valitseja või Muinsuskaitseamet erandina lubada kaitstavast maast piirnevale kinnisasjale juurdelõike tegemist, arvestades kehtestatud kaitseriigi ja maareformi seaduse § 20 lõikes 1<sup>2</sup>sätestatud.

## § 3. Kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa väljaselgitamine

(1) Valla- või linnavalitsus selgitab välja kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa ja algatab kinnisasjale juurdelõike tegemise omal algatusel või eraomandis oleva kinnisasja omaniku taotlusel, mis sisaldab §-s 6 sätestatud andmeid.

(2) Maa- ja Ruumiamet selgitab välja kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa ja algatab kinnisasjale juurdelõike tegemise omal algatusel või selle riigivara valitseja või volitatud asutuse ettepaneku alusel, kelle valitsemisel oleva kinnisasjaga iseseisva kasutusvõimaluseta maa piirneb.  
[RT I, 29.12.2024, 4- jõust. 01.01.2025]

(3) Vajaduse korral koostab valla- või linnavalitsus või Maa- ja Ruumiamet kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa asendiplaani, millel on näidatud maaüksusel asuvad ehitised, piirnevate katastriüksuste piirid ja katastritunnused.

[RT I, 29.12.2024, 4- jõust. 01.01.2025]

(4) Valla- või linnavalitsus selgitab välja, kas kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa kohta on esitatud maa ostueesõigusega erastamise või õigusvastasel võõrandatud maa tagastamise avaldusi, kas nimetatud avalduste kohta on vastu võetud maa erastamise või maa tagastamise otsus, kas maaüksusel asub ehitisi ja kas need on püstitatud õiguslikel alustel ning muud maareformi läbiviimiseks olulised asjaolud. Kui menetluse algatab Maa- ja Ruumiamet, esitab valla- või linnavalitsus kinnituse lahendamata ostueesõigusega erastamise või tagastamise taotluste puudumise kohta, andmed ehitiste kohta ja muud olulised asjaolud Maa- ja Ruumiametile tühe kuu jooksul asjakohase taotluse saamisest.

[RT I, 29.12.2024, 4- jõust. 01.01.2025]

(5) Maakorralduse läbiviija selgitab välja, kas:

- 1) reformimata maa kohta on algatatud iseseisva katastriüksusena riigi omandisse jätmise menetlus;
- 2) piirneva kinnisasja riigivara valitseja on huvitatud selle maa liitmisest piirneva riigi omandis oleva kinnisasjaga;
- 3) maa on vaja anda iseseisva katastriüksusena munitsipaalomandisse;
- 4) maa on otstarbekas liita munitsipaalomandis oleva piirneva kinnisasjaga.

(6) Maakorralduse läbiviija käesoleva määruse mõistes on valla- või linnavalitsus või Maa- ja Ruumiamet. Riigi või munitsipaalomandis olevale kinnisasjale juurdelõike tegemiseks vajaliku maakorralduse viib läbi Maa- ja Ruumiamet.

[RT I, 29.12.2024, 4- jõust. 01.01.2025]

(7) Kui piirneva kinnisasja riigivara valitseja on huvitatud maa iseseisva katastriüksusena riigi omandisse jätmisest või on välja selgitatud, et maa on otstarbekas iseseisva katastriüksusena anda munitsipaalomandisse, lõpetab maakorralduse läbiviija käesoleva korra alusel algatatud menetluse ja teatab sellest maa omandamiseks taotluse esitanud isikule. Juhul kui maakorralduse läbiviija on valla- või linnavalitsus, teatab ta menetluse lõpetamisest ka Maa- ja Ruumiametile.

[RT I, 29.12.2024, 4- jõust. 01.01.2025]

(8) Iseseisva kasutusvõimaluseta maast maareformi käigus kinnisasjale juurdelõike tegemise menetluse lõpetamise korral jäetakse maa riigi omandisse Vabariigi Valitsuse 3. septembri 1996. a määruse nr 226 „Maa riigi omandisse jätmise korra kinnitamine” kohaselt või antakse munitsipaalomandisse Vabariigi Valitsuse 2. juuni 2006. a määruse nr 133 „Maa munitsipaalomandisse andmise kord” kohaselt.

(9) 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.

(10) Kui kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa hulka kuulub maakorralduse nõuete põhjal ka maareformi seaduse § 20 lõikes 1<sup>2</sup> nimetatud maa, taotleb maakorralduse läbiviija kaitseala valitsejalt või Muinsuskaitseametilt kirjalikku motiveeritud seisukohta, kas kaitstava maa hulka kuuluvat kinnisasjaga liitmiseks sobivat maad on eraomandis oleva kinnisasjaga liita võimalik või mitte. Seisukoha andmisel märgitakse ka kehtestatud kaitsereežiimist tulenevad kitsendused ja piirangud. Kui esitatud seisukoha kohaselt ei ole maad eraomandis oleva kinnisasjaga liita võimalik, siis maareformi seaduse § 20 lõikes 1<sup>2</sup> nimetatud maad eraomandis oleva kinnisasjaga ei liideta.

#### § 4. Maakorralduskava koostamine ja sellega seotud toimingud

(1) Maakorralduse läbiviija koostab maakorralduskava, arvestades juurdelõike liitmise otstarbekust ja maakorralduse nõudeid. Maakorralduskaval näidatakse vähemalt:

- 1) kinnisasjaga liitmiseks sobiv maa ja sellel asuvad ehitised;
- 2) piirnevate katastriüksuste piirid ja katastritunnused;
- 3) nende kinnisasja omanike nimed, kelle kinnisasjale kava kohaselt reformimata maast juurdelõige liidetakse;
- 4) maa jagamise ja piirnevale kinnisasjale juurdelõike tegemise ettepanek;
- 5) katastriüksuste piirid pärast maakorralduse läbiviimist.

(2) Kui menetluse algatab valla- või linnavalitsus, esitab ta maakorralduskava Maa- ja Ruumiametile kontrollimiseks ja piiride kooskõlastamiseks. Koos maakorralduskavaga esitatakse vastavalt asjaoludele:

[RT I, 29.12.2024, 4- jõust. 01.01.2025]

- 1) valla- või linnavalitsuse selgitus, miks maaüksus on iseseisva kasutusvõimaluseta;
- 2) kinnitus, et maaüksuse kohta puuduvad ostueesõigusega erastamise või tagastamise lahendamata taotlused;
- 3) detailplaneeringu väljavõte ja kehtestamise otsus või menetluses oleva detailplaneeringu andmed;
- 4) taotlus, mille alusel menetlus algatati;
- 5) kaitseala valitseja või Muinsuskaitseameti kirjalik seisukoht maa eraomandis oleva kinnisasjaga liitmise võimalikkuse kohta, kui kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa hulka kuulub maareformi seaduse § 20 lõikes 1<sup>2</sup> nimetatud maa;
- 6) maaüksusega piirneva riigi omandis oleva kinnisasja valitseja seisukoht;

7) muud olulised andmed.

(3) Maa- ja Ruumiamet teatab valla- või linnavalitsusele kahe kuu jooksul lõikes 2 nimetatud dokumentide saamisest arvates maakorralduskavaga nõustumisest või selle muutmise vajadusest või menetlust takistavatest või muudest asjaoludest.

[RT I, 29.12.2024, 4- jõust. 01.01.2025]

(4) Katastripidaja määrab maakorralduskava alusel ja maakatastriseaduse §-st 16 lähtudes katastrimõõdistamise ulatuse või selgitab maakatastriseaduse § 20 lõike 5 alusel välja võimaluse kaardimaterjali alusel kinnisasjale juurdelõike tegemiseks. Kui hiljem maakorralduskava oluliselt muudetakse, annab katastripidaja nimetatud seisukoha uuesti muudetud maakorralduskava alusel.

## **§ 5. Maakorralduskava edastamine piirneva kinnisasja omanikule**

(1) Pärast piirnevale kinnisasjale juurdelõike tegemise võimalikkuse väljaselgitamist edastab maakorralduse läbiviija maakorralduskava kinnisasjaga liitmiseks sobiva maaga piirnevate eraomandis olevate kinnisasjade omanikele, kelle kinnisasjaga on planeeringu ja maakorralduse nõuetest lähtudes võimalik juurdelõige liita. Koos maakorralduskava edastamisega tehakse juurdelõike omandamise ettepanek. Maakorralduskava ja ettepaneku edastamisele kohaldatakse haldusmenetluse seaduses dokumendi kättetoimetamise kohta sätestatud.

(2) Maakorralduse läbiviija annab lõikes 1 nimetatud isikule tähtaja maakorralduskava allkirjastamiseks ning juurdelõike omandamise ja katastriüksuse piiride muutmise taotluse esitamiseks või maakorralduskava muutmise ettepanekute esitamiseks või teatamiseks, et ta ei soovi juurdelõike liitmist talle kuuluva kinnisasjaga. Tähtaeg ei või olla lühem kui 15 päeva ega pikem kui kaks kuud. Kui juurdelõike tegemisega kaasnev kinnisasja piiride muutmise on võimalik kaardimaterjalil, määratakse kinnisasja omanikule sama tähtaeg teatamiseks, kas ta soovib juurdelõike kinnisasjaga liitmiseks katastrimõõdistamist või nõustub piiride muutmise kaardimaterjalil.

(3) Maakorralduskava ei saadeta ja ettepanekut ei tehta selle piirneva kinnisasja omanikule, kelle kinnisasi kuulub looduskaitseaduse § 20 alusel riigi poolt omandamisele, või juhul, kui kaitseala valitseja ei ole andnud nõusolekut kinnisasjale juurdelõike tegemiseks.

(4) Kui juurdelõikena liidetakse § 2 lõike 1 punktis 4 nimetatud maa, siis maakorralduskava teiste piirnevate kinnisasjade omanikele ei saadeta ja juurdelõike omandamise ettepanekut ei tehta.

(5) Kui juurdelõige liidetakse riigi või munitsipaalomandis olevale kinnisasjale, saadab Maa- ja Ruumiamet maakorralduskava valla- või linnavalitsusele või riigivara valitsejale või volitatud asutusele tutvumiseks ja määrab tähtaja arvamise andmiseks.

[RT I, 29.12.2024, 4- jõust. 01.01.2025]

## **§ 6. Juurdelõike omandamise ja katastriüksuse piiride muutmise taotluse esitamine**

(1) Juurdelõike omandamise ettepaneku saanud isikul on õigus määratud tähtjaks esitada maakorralduse läbiviijale taotlus juurdelõike omandamiseks ja katastriüksuse piiride muutmiseks. Kinnisasja kohta, millega juurdelõiget liita soovitakse, märgitakse taotluses vähemalt järgmist:

- 1) kinnistusregistriosa number ja katastritunnus;
- 2) omaniku nimi ja isiku- või registrikood, isikukoodi puudumisel sünniaeg;
- 3) omaniku kontaktandmed, sealhulgas e-posti aadress, telefoninumber ja elukohta või asukohta aadress;
- 4) juriidilisest isikust omaniku seadusliku või volitatud esindaja andmed.

(2) Juurdelõike omandamise ja katastriüksuse piiride muutmise taotlusega koos esitatakse maakorralduse läbiviijale allkirjastatud maakorralduskava.

(3) Kui juurdelõike tegemine kaardimaterjalil on võimalik, märgib kinnisasja omanik taotluses, kas ta nõustub katastriüksuse piiride määramisega kaardimaterjalil või soovib katastrimõõdistamist.

## **§ 7. Taotluste ja ettepanekute läbivaatamine**

(1) Kui maakorralduskava muutmiseks tehti ettepanekuid, kaalub maakorralduse läbiviija maakorralduskava muutmist ettepanekute põhjal. Kui ettepanek ei ole otstarbekas, kooskõlas maakorralduse nõuetega või seda ei ole muul põhjusel võimalik arvestada, teeb maakorralduse läbiviija oma ettepaneku maakorralduskava muutmiseks või jätab selle muutmata. Maakorralduse läbiviija põhjendab kirjalikult muudatusi või ettepanekute osaliselt või täielikult arvestamata jätmist.

(2) Kui mõni piirneva kinnisasja omanikest või kaas- või ühisomanikest juurdelõike liitmist ei soovi, muudetakse maakorralduskava. Kui maakorralduskava ei ole võimalik muuta, jäetakse vastav osa iseseisva kasutusvõimaluseta maast kinnisasjaga liitmata või lõpetatakse menetlus kogu reformimata maa ulatuses.

(3) Maakorralduskava muutmise korral edastab maakorralduse läbiviija muudetud maakorralduskava kõigile kinnisasja omanikele, kellele saadeti maakorralduskava § 5 lõike 1 kohaselt, ja annab tähtaja sama paragrahvi lõikes 2 nimetatud tahteavalduste esitamiseks ja kava allkirjastamiseks.

(4) Maakorralduskava alusel võib teha maakorraldustoiminguid, kui kava on allkirjastanud kõik maakorralduse osalised, kelle kinnisasjale kava kohaselt reformimata maast juurdelõige liidetakse.

## § 8. Katastrimõõdistamise korraldamine

(1) Kui maakorralduskava elluviimiseks tehakse katastrimõõdistamine, on juurdelõike saaja kohustatud tellima katastrimõõdistamise kahe kuu jooksul maakorralduse läbiviija teate kättesaamisest arvates ning teavitama tellimusest maakorralduse läbiviijat kirjalikult kümne päeva jooksul tellimuse esitamisest arvates, näidates ära, kellele ja millal on tellimus esitatud.

(2) Kui maakorralduskava alusel tehakse juurdelõige mitmele kinnisasjale või kui juurdelõike saaja ei ole tähtajaks lõikes 1 nimetatud toiminguid teinud, korraldab katastrimõõdistamise maakorralduse läbiviija. Kokkuleppel kinnisasja omanikuga võib maakorralduse läbiviija korraldada katastrimõõdistamise ka muudel juhtudel.

## § 9. Sihtotstarbe määramine ja maksustamishinna arvutamine

(1) Kui juurdelõike tegemine ei muuda katastriüksuse sihtotstarvet, ei ole muudetud piirides katastriüksuse kohta vaja teha sihtotstarbe määramise otsust.

(2) Kui juurdelõikena liidetava maa tegelik kasutus erineb katastriüksuse senisest sihtotstarbest, määratakse katastriüksusele mitu sihtotstarvet, arvestades maakatastriseaduse §-des 18–18<sup>2</sup> ja 19 sätestatud. Sihtotstarbe määramise otsuses märgitakse ka juurdelõike sihtotstarve.

(3) Valla- või linnavalitsus määrab sihtotstarbe ja arvutab maa maksustamishinna pärast seda, kui kõik osalised on maakorralduskava allkirjastanud, või pärast Maa- ja Ruumiametilt maakorralduskava saamist. Kui kinnisasjale juurdelõike liitmiseks tehakse katastrimõõdistamine, määratakse sihtotstarve ja arvutatakse maa maksustamishind pärast katastrimõõdistamist.

[RT I, 29.12.2024, 4- jõust. 01.01.2025]

(4) Valla- või linnavalitsus arvutab eraomandis olevale kinnisasjale juurdelõikena liidetava maa maksustamishinna, võttes aluseks katastriüksuse sihtotstarbe või lõikes 2 nimetatud juhul juurdelõike sihtotstarbe, katastripidajalt saadud juurdelõikena liidetava maa kõlvikulise koosseisu ja pindala andmed ning maa korraliste hindamiste tulemuste alusel määratud maa madalaima maksustamishinna.

(5) Valla- või linnavalitsus edastab Maa- ja Ruumiametile lõikes 4 nimetatud andmete saamisest arvates kahe kuu jooksul vastavalt asjaoludele:

[RT I, 29.12.2024, 4- jõust. 01.01.2025]

- 1) sihtotstarbe määramise otsuse;
- 2) maa maksustamishinna arvutamise dokumendi;
- 3) maakorralduskava ja selle koostamise käigus kogutud ja koostatud dokumendid.

(6) Kui valla- või linnavalitsus leiab, et Maa- ja Ruumiameti koostatud maakorralduskava ei ole võimalik ellu viia, tagastatakse maakorralduskava käesolevas paragrahvis nimetatud toiminguid tegemata koos kirjaliku põhjendusega maakorralduskava elluviimist takistavate asjaolude kohta.

[RT I, 29.12.2024, 4- jõust. 01.01.2025]

## § 10. Maakorralduse otsustamine

(1) Maa- ja Ruumiamet kontrollib pärast valla- või linnavalitsuselt maakorralduskava ja sellele lisatud dokumentide saamist kõikide esitatud dokumentide ja andmete õigsust. Muu hulgas kontrollitakse, kas kinnisasjale juurdelõikena liidetav maa vastab seaduses sätestatud kriteeriumidele ja § 2 lõikes 1 sätestatud tunnustele ning kas on arvestatud maareformi seaduses ja käesolevas määruses sätestatud asjaolusid, mis välistavad kinnisasjale reformimata maast juurdelõike tegemise.

[RT I, 29.12.2024, 4- jõust. 01.01.2025]

(2) Kui eraomandis olevale kinnisasjale juurdelõikena liidetava maa koosseisus on metsamaad, korraldab Maa- ja Ruumiamet vajaduse korral kasvava metsa hindamise. Kasvava metsa maksumus määratakse samadel alustel nagu maa ostueesõigusega erastamisel.

[RT I, 29.12.2024, 4- jõust. 01.01.2025]

(3) Juurdelõikena eraomandis oleva kinnisasjaga liidetava maa eest tasumisele kuuluva hüvitise summa määrab Maa- ja Ruumiamet maa maksustamishinna ja kasvava metsa maksumuse alusel.

[RT I, 29.12.2024, 4- jõust. 01.01.2025]

(4) Maa- ja Ruumiamet teeb maakorralduskava ja selle koostamisel kogutud ja koostatud dokumentide alusel maakorralduse otsuse, mille lisaks on maakorralduskava ning milles määratakse muu hulgas tasumisele kuuluva hüvitise suurus, tasumise tähtaeg ja muud tingimused.

[RT I, 29.12.2024, 4- jõust. 01.01.2025]

(5) Hüvitise tasumiseks või hüvitise järelmaksuga tasumise korral järelmaksulepingu sõlmimiseks ja hüpoteegi seadmiseks määratav tähtaeg on kuni kolm kuud maakorralduse otsustamisest.

(6) Otsus toimetatakse menetlusosalisele kätte maareformi seaduse §-s 38<sup>1</sup> sätestatu kohaselt ja tehakse teatavaks valla- või linnavalitsusele.

#### **§ 11. Juurdelõike eest hüvitise tasumine**

(1) Eraomandis oleva kinnisasja omanik, kellele kuuluvale kinnisasjale tehakse juurdelõige kinnisasjaga liitmiseks sobivast reformimata maast, tasub riigile hüvitise maakorralduse otsuses nimetatud suuruses ja tingimustel.

(2) Hüvitise järelmaksuga tasumise korral tasub kinnisasja omanik määratud tähtaja jooksul vähemalt maareformi seaduses sätestatud osa hüvitisest ning sõlmib järelmaksulepingu ja koormab hüpoteegiga kinnisasja, millega juurdelõige liidetakse.

(3) Hüvitise järelmaksuga tasumisele ja hüpoteegiga seotud toimingutele kohaldatakse maareformi seaduse VIII<sup>2</sup> osas sätestatut.

#### **§ 12. Kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa omandamise kulud**

(1) Maa omandaja kannab vastavalt asjaoludele järgmised maa omandamisega seotud kulud:

- 1) katastrimõõdistamise kulud;
- 2) kasvava metsa maksumuse määramisega seotud kulud;
- 3) hüpoteegi seadmise lepingu kulu, kui juurdelõike eest tasutakse hüvitis järelmaksuga;
- 4) maakorralduse läbiviija toimingute kulu 25 eurot iga kinnisasja kohta, millega juurdelõige liidetakse.

(2) Lõike 1 punktis 4 nimetatud summat ei tasuta, kui juurdelõike omandab riik või kohaliku omavalitsuse üksus.

#### **§ 13. Katastriüksuse piiride muutmine ja koha-aadressi määramine**

(1) Maakatastris muudetakse katastriüksuse piirid pärast maakorralduskavaga hõlmatud juurdelõigete eest hüvitise tasumist või hüpoteegilepingu sõlmimist.

(2) Kui kinnisasjale juurdelõike tegemise tõttu on vaja määrata katastriüksusele uus koha-aadress, teeb valla- või linnavalitsus vajalikud toimingud ühe kuu jooksul sellisest vajadusest teadasaamisest.

#### **§ 14. Toimiku koostamine ja dokumentide säilitamine**

Maa- ja Ruumiamet koostab maakorralduse läbiviimise kohta toimiku, mida säilitatakse maareformi seaduse § 44 kohaselt.

[RT I, 29.12.2024, 4- jõust. 01.01.2025]