

Väljaandja:
Akti liik:
Teksti liik:
Avaldamismärge:

Riigikogu
seadus
algtekst
RT I 1995, 14, 169

Välja kuulutanud
Vabariigi President
07.02.1995 otsus nr 481

Maakorraldusseadus

Vastu võetud 25.01.1995

1. peatükk ÜLDSÄTTED

§ 1. Seaduse ülesanne

Käesolev seadus sätestab maakorralduse läbiviimise korra ja põhimõtted.

§ 2. Maakorralduse mõiste

- (1) Maakorraldus käesoleva seaduse tähenduses on tegevus, mille eesmärk on maakorraldustoimingute läbiviimisega võimaluste loomine kinnisasja otstarbekamaks kasutamiseks ja majandamiseks.
- (2) Maakorraldustoimingud on kinnisasja ümberkruntimine, vahetamine, jagamine, kinnisomandi kitsenduste selgitamine ja kinnisasja piiri kindlaksmääramine.
- (3) Maakorralduse läbiviimisel lähtutakse maakorralduse nõuetest, territoriaalplaneeringuga määratud kinnisasja sihtotstarbest, kinnisasja omaniku õigustest ja üldistest huvidest.
- (4) Maakorralduse läbiviimisel võib kohalik omavalitsus muuta territoriaalplaneeringut ja kinnisasja sihtotstarvet.

§ 3. Riigi maakorraldusasutus

- (1) Riigi maakorraldusasutused määrab kindlaks Vabariigi Valitsus.
- (2) Riigi maakorraldusasutus teostab käesoleva seaduse alusel järelevalvet maakorralduse seaduslikkuse ja otstarbekuse üle.

§ 4. Maakorralduse läbiviijad ning nende õigused ja kohustused

- (1) Maakorralduse läbiviija on vannutatud maamõõtja või vastavat litsentsi omav isik.
- (2) Maakorralduse läbiviijal on õigus:
 - 1) maakorralduse läbiviimise eesmärgil viibida päikesetõusust kuni päikeseloojanguni võõral kinnisasjal;
 - 2) saada maakorralduse osalistelt, riigiasutustelt ja kohalikel omavalitsustelt maakorralduse läbiviimiseks vajalikke andmeid;
 - 3) teha kinnisasjade omanikele ettepanekuid kinnisasjade vahelise piiri muutmiseks vastavalt algatatud maakorraldustoimingutele;
 - 4) otstarbeka maakorralduse läbiviimiseks teha ettepanekuid riigi reservmaast juurdelõike tegemiseks korraldatavale kinnisasjale;
 - 5) kinnitada maakorralduskavast tehtavaid väljavõtteid.
- (3) Maakorralduse läbiviija on kohustatud:
 - 1) teatama kirjalikult lihtsate maakorraldustoimingute läbiviimisest kahe nädala jooksul enne toimingu algatamist kohalikule omavalitsusele ja riigi maakorraldusasutusele;
 - 2) välja selgitama osaliste arvamused maakorralduse läbiviimiseks;
 - 3) hoidma temale seoses maakorralduse läbiviimisega teatavaks saanud maakorralduse osaliste saladusi.

§ 5. Maakorralduse nõuded

(1) Maakorralduse nõuded on seadusest, tehnilistest ja majanduslikest teguritest tulenevad tingimused, mille täitmine tagab kinnisasja otstarbeka kasutamise ja majandamise.

(2) Maakorralduse läbiviimisel lähtutakse eelkõige järgmistest nõuetest:

- 1) omaniku taotlus kinnisasja otstarbekaks kasutamiseks;
- 2) loodusvarade säästlik kasutamine, terve elukeskkonna tagamine ja maastiku omapära hoidmine;
- 3) kinnisasja sobivus ettenähtud sihtotstarbeks;
- 4) kinnisasjale otstarbeka juurdepääsutee tagamine;
- 5) kinnisasja terviklikkuse ja otstarbeka kuju tagamine, lihtsate ja selgete piiride loomine ning looduslike piiride arvestamine;
- 6) kinnisasja kiildumise ja ribasuse vältimine;
- 7) teede, liinide, muude ehitiste ja maaparandussüsteemide otstarbekas rajamine ja kasutamine.

§ 6. Maakorralduse finantseerimine

(1) Maakorraldust finantseerib kinnisasja omanik, kui seaduse või lepinguga ei ole sätestatud teisiti.

(2) Maakorralduse rahastamise, riiklike toetusrahade määramise ja krediteerimise korra kehtestab Vabariigi Valitsus.

(3) Kui maakorraldustoimingute läbiviimisel tehtud muudatuste kinnistusraamatusse kandmise ajaks ei ole ümberkruntimisega seotud kulutused tasutud, kantakse maakorralduse läbiviija avalduse alusel kinnisasja kinnistusregistriosas reaalkoormatis. Kande tegemise alus on maakorralduskava või selle väljavõte. Kulude määramise alus on maakorraldustoimingute tegelikud teostus- ja menetluskulud. Kulude määramise korra kehtestab Vabariigi Valitsus.

2. peatükk MAAKORRALDUSE OSALISED

§ 7. Maakorralduse osalised

(1) Maakorralduse osaline (edaspidi *osaline*) on kinnisasja omanik, kelle õigusi maakorraldus puudutab.

(2) Kinnisasja omandiõiguse üleminekul maakorraldustoimingute läbiviimise ajal loetakse uus omanik maakorralduse osaliseks ja talle lähevad üle endise omaniku õigused ja kohustused.

(3) Riiki kui kinnisasja omanikku esindab maakorralduses osalisena kinnisasja valitsejaks määratud riigiasutus. Riiki kui kinnistamata kinnisasja omanikku esindab maakorraldustoimingute läbiviimisel osalisena kinnisasja asukohajärgne maavanem või tema poolt volitatud isik.

(4) Kui osaline on surnud, esindab kuni pärimisõiguse tunnistuse väljastamiseni osalist maakorraldustoimingu läbiviimisel osalisena kinnisasja asukohajärgne maavanem või tema poolt volitatud isik.

§ 8. Maakorralduse osaliste õigused

(1) Osalisel on õigus:

- 1) tutvuda maakorralduse materjalidega, saada nendest ära kirju;
- 2) saada kohalikul omavalitsusel, riigiasutustel ja maakorralduse läbiviijalt informatsiooni läbiviidava maakorralduse kohta;
- 3) võtta maakorraldusest osa isiklikult või esindaja kaudu;
- 4) teha ettepanekuid ebaotstarbekate või põhjendamatute kinnisomandi kitsenduste muutmiseks või tühistamiseks ning territoriaalplaneeringu muutmiseks või tühistamiseks;
- 5) nõuda kinnisasja piiri looduses kättenäitamist enne maakorralduskava kooskõlastamist;
- 6) nõuda maakorralduse tõttu kinnisasja väärtuse ja kasutamistingimuste muutumisel rendi- või hoonestusõiguse tasu muutmist;
- 7) vaidlustada läbiviidava maakorralduse otstarbekust;
- 8) sõlmida ühise tegutsemise leping või moodustada maakorraldusühistu maakorralduskava koostamiseks.

(2) Uuel osalisel ei ole õigust vaidlustada maakorraldustoiminguid, mis on tehtud enne osalise õiguste üleminekut.

§ 9. Maakorraldusühistu

(1) Maakorraldusühistu liikmeks võib olla kinnisasja omanik, kelle kinnisasjal viiakse läbi maakorraldustoiminguid.

(2) Maakorraldusühistu liige on kohustatud tasuma ühistule maakorralduse läbiviimisega seotud teostuskulud.

3. peatükk MAAKORRALDUS

1. jagu

Maakorralduse läbiviimine

§ 10. Maakorraldustoimingute läbiviimine

- (1) Lihtsad maakorraldustoimingud on käesoleva seaduse §-des 12–15 loetletud toimingud, mis viiakse läbi korraldatavate kinnisasjade omanike taotlusel.
- (2) Ümberkruntimist võib alata käesoleva seaduse § 17 2. lõikes nimetatud isikute taotlusel.
- (3) Maakorraldustoimingud viiakse läbi maakorralduskava alusel. Maakorralduskava on ümberkruntimiskava, kinnisasja vahetus- või jagamisplaan.
- (4) Lihtsate maakorraldustoimingute läbiviimisel toimub kinnisasjade jagamine, ühendamine, liitmine ja eraldamine vastavalt asjaõigusseaduse (RT I 1993, 39, 590) ja kinnistusraamatuseadusega (RT I 1993, 65, 922; 1994, 94, 1609) sätestatud korrale.
- (5) Maakorraldustoimingute läbiviimise tulemusel määrab maakorralduse läbiviija kinnisasjade vahelised piirid looduses ja koostab katastriüksuse moodustamise toimiku. Moodustatud kinnisasja ulatus maakorralduskaval ja looduses mõõdistatuna võib erineda kuni 1%, mille ulatuses ei ole osalisel õigust nõuda hüvitust.
- (6) Kinnisasja katastrimõõdistamine toimub maakorralduskava alusel seadusega sätestatud korras.
- (7) Vaidlused kinnisasja omandiõiguse üle ei takista ümberkruntimise läbiviimist. Kuni omaniku selgumiseni esindab osalist maakorraldustoimingu läbiviimisel osalisena kinnisasja asukohajärgne maavanem või tema poolt volitatud isik.

§ 11. Maakorraldustoimingute lõpetamine

- (1) Maakorraldustoimingud loetakse lõpetatuks, kui kinnisasi on registreeritud riigi maakatastris ning maakorraldusest tulenenud muudatused on kantud kinnistusraamatusse.
- (2) Kui kinnisasja ei pea kinnistusraamatusse kandma, loetakse maakorraldustoimingud lõpetatuks kinnisasja registreerimisega riigi maakatastris.
- (3) Maakorraldustoimingute läbiviimisel registreeritakse kinnisasi riigi maakatastris maakorralduse läbiviija poolt esitatud katastriüksuse moodustamise toimiku alusel.
- (4) Maakorraldustoimingute läbiviimisel toimunud muudatused kantakse kinnistusraamatusse maakorralduse läbiviija notariaalselt tõestatud avalduse ja käesoleva paragrahvi 5. lõikes sätestatud väljavõtete alusel.
- (5) Maakorralduse tulemusena toimunud muudatuste kinnistamiseks teeb maakorralduse läbiviija kehtivast maakorralduskavast vajalikud väljavõtted ja kinnitab need.

2. jagu

Lihtsad maakorraldustoimingud

§ 12. Kinnisasja vahetamine

- (1) Kinnisasja vahetamine on see, kui maakorraldustoiming viiakse läbi kinnisasjade omanike kokkuleppel kinnisasja või selle osa koondamiseks, piiri korrastamiseks või maakorraldusnõuetega vastavusse viimiseks.
- (2) Vahetamisel koostab maakorralduse läbiviija kinnisasja või selle osa vahetusplaani, mille kooskõlastab osalistega.
- (3) Isikul, kelle kinnisasja väärtus vahetuse tulemusena väheneb, on õigus nõuda hüvitust isikult, kelle kinnisasja väärtus suureneb. Kinnisasja hüvitus määratakse kindlaks osaliste kokkuleppel. Kui kokkulepet ei saavutata, määrab maakorralduse läbiviija hüvituse erakorralise hindamise alusel. Hüvitus kinnisasja eest makstakse rahas, kui pooled ei lepi kokku teisiti.

§ 13. Kinnisasja jagamine

- (1) Kinnisasja omaniku soovil jagatakse kinnisasi selle olemust rikkumata kaheks või enamaks reaalosaks, kusjuures pärast jagamist on iga osa iseseisev kinnisasi.
- (2) Kinnisasja jagamisel koostab maakorralduse läbiviija jagamisplaani, mille kooskõlastab osalistega.
- (3) Ühises omandis oleva kinnisasja jagamisel kohaldatakse asjaõigusseaduse kaasomandis oleva asja jagamise sätteid.

(4) Kinnisasi on jagamatu, kui jagamise tulemusena muutub võimatuks kinnisasja kasutamine vastavalt sihtotstarbele või kui ei ole võimalik moodustada katastriüksust.

§ 14. Kinnisomandi kitsenduste selgitamine

(1) Maakorralduses määratakse kindlaks kinnisomandi kitsendusi põhjustava objekti asukoht ja kitsenduse ulatus.

(2) Kinnisomandi kitsendusi põhjustava objekti asukoht ja ulatus määratakse katastriüksuse plaanil.

§ 15. Kinnisasja piiri kindlaksmääramine

(1) Kinnisasjade vahelise piiri asukoha teeb kindlaks maakorralduse läbiviija kinnisasja omaniku või koormava asjaõiguse omaja taotlusel, kui sellega on nõus kinnisasja omanik. Piiri asukoht tehakse kindlaks kinnistusraamatus, riigi maakatastris ja arhiivides või teistes registrites leiduvate andmete alusel. Eeltoodud andmete puudumisel määratakse piiri asukoht piirimärkide, valduse ulatuse või piirinaabrite, nende puudumisel vähemalt kahe tunnistaja ütluste alusel.

(2) Piir külgnevate kinnisasjade vahel määratakse plaanil ja looduses ning näidatakse kätte looduses kinnisasja omanikule või koormava asjaõiguse omajale.

(3) Andmed kindlakstehtud piiri kohta registreeritakse riigi maakatastris maakorralduse läbiviija esitatud dokumentide alusel.

3. jagu Ümberkruntimine

§ 16. Ümberkruntimise mõiste

(1) Ümberkruntimine on maakorraldustoimingute kogum, millega omanike huvidest lähtuvalt korraldatakse ümber maakorralduspiirkonda arvatud kinnisasjad ja moodustatakse ning kinnistatakse kõigile omanikele käesoleva seaduse § 5 2. lõike sätetele vastavad uued kinnisasjad.

(2) Ümberkruntimine koosneb järgmistest etappidest:

- 1) ümberkruntimise taotluse esitamine;
- 2) eeltööd;
- 3) maakorralduspiirkonna ja osaliste selgitamine;
- 4) osaliste koosoleku pidamine;
- 5) ümberkruntimise algatamine;
- 6) kinnisasja hindamine;
- 7) läbirääkimised;
- 8) ümberkruntimiskava koostamine;
- 9) ümberkruntimiskava kooskõlastamine ja kinnitamine;
- 10) ümberkruntimiskava elluviimine;
- 11) kinnisasja registreerimine riigi maakatastris ja muudatuste kandmine kinnistusraamatusse.

(3) Kui ümberkruntimist ei ole võimalik otstarbekalt läbi viia maakorralduspiirkonda arvatud kinnisasja endise väärtuse alusel, võib moodustatava kinnisasja väärtus olla kuni 10% väiksem endise kinnisasja väärtusest. Väärtuste vahe ulatuses makstakse osalisele, kelle kinnisasja väärtus väheneb, rahalist hüvitust. Hüvituse tasub osaline, kes saab suurema väärtusega kinnisasja.

§ 17. Ümberkruntimise taotluse esitamine

(1) Taotlus ümberkruntimise algatamiseks esitatakse kinnisasja asukohajärgsele riigi maakorraldusametile.

(2) Ümberkruntimise taotluse võib esitada kinnisasja omanik, kohalik omavalitsus, valitsusasutus või riigi omandis oleva kinnisasja valitseja. Riigi maakorraldusamet võib teha ümberkruntimise algatamise ettepaneku ilma vastava taotluseta.

(3) Taotlus peab sisaldama ümberkruntimise põhjendust ja eesmärki.

§ 18. Eeltööd

(1) Riigi maakorraldusamet või tema volitatud isik viib läbi eeltööd ümberkruntimise otstarbekuse, vajalike maakorraldustoimingute ja maakorralduspiirkonna ulatuse määramiseks ning osaliste ja maakorralduskulude selgitamiseks.

(2) Maakorraldusamet lükkab taotluse tagasi, kui:

- 1) ümberkruntimisel ei ole võimalik arvestada maakorralduse nõudeid;
- 2) ümberkruntimise läbiviimine rikub omaniku õigusi või kahjustab üldisi huvisid.

§ 19. Maakorralduspiirkonna ja osaliste selgitamine

(1) Maakorralduspiirkond on maa-ala, mis hõlmab ümberkrunditavaid kinnisasju. Maakorralduspiirkonda arvatakse kinnisasjad, mis on vastuolus maakorralduse nõuetega ning vajalikud ümberkruntimise otstarbekaks läbiviimiseks. Maakorralduspiirkonna minimaalne ulatus on kolme kinnisasja pindala.

(2) Maakorralduspiirkonda võib arvata üksteisest eraldi asuvaid kinnisasju. Kinnisasjad, mis raskendavad ümberkruntimist, võib täielikult või osaliselt maakorralduspiirkonnast välja arvata.

(3) Maakorralduspiirkonda võib arvata riigi reservmaatükke, mis on vajalikud otstarbeka maakorralduse läbiviimiseks. Riigi reservmaatüki müügingimused määrab Vabariigi Valitsus.

(4) Riigi maakorraldusasutus või tema volitatud isik selgitab võimalikud maakorralduse osalised kolme kuu jooksul pärast taotluse esitamise päeva kinnistusraamatu kannete ja riikliku maakatastri andmetel. Osalised selgitatakse eeltööde tulemusena määratud maakorralduspiirkonna ulatuse alusel.

(5) Kaitstavaid loodusobjekte, kultuurimälestisi ja muid erilise väärtusega kinnisasju võib maakorralduspiirkonda arvata ning ümberkruntimise otstarbel nende piire muuta keskkonnaministri, kultuurimälestiste puhul kultuuri- ja haridusministri kirjalikul loal.

(6) Riigi maakorraldusasutus saadab ümberkruntimise algatamise teate kõigile eeldatavatele osalistele ning avaldab ümberkruntimise teate Riigi Teataja Lisas, näidates ära selle eesmärgi ja puudutatud kinnisasjade loetelu.

(7) Kõigil isikutel, kelle õigusi või huve ümberkruntimine puudutab, on õigus kahe kuu jooksul pärast teate ilmumust Riigi Teataja Lisas esitada maakorraldusasutusele avaldus ümberkruntimises osalemiseks, ümberkruntimisest keeldumiseks või ümberkruntimise protestimiseks.

§ 20. Osaliste koosoleku pidamine

(1) Riigi maakorraldusasutus või tema poolt volitatud isik korraldab pärast eeldatavate osaliste selgitamist koosoleku ümberkruntimise eesmärgi, osaliste ja maakorralduspiirkonna kindlaksmääramiseks ning ümberkruntimise algatamise otsustamiseks. Koosolekul valivad osalised maakorralduse läbiviija. Koosoleku korraldaja on kohustatud koosolekul informeerima osalisi nende õigustest ja kohustustest ümberkruntimise läbiviimisel.

(2) Osalisel on õigus taotleda kinnisasja või selle osa väljaarvamist maakorralduspiirkonnast. Taotlus esitatakse riigi maakorraldusasutusele. Otsuse kinnisasja väljaarvamise kohta maakorralduspiirkonnast teeb riigi maakorraldusasutus enne ümberkruntimise algatamist.

(3) Koosoleku kohta koostab koosoleku korraldaja protokoll, millele kirjutavad alla koosolekust osavõtjad. Protokoll kantakse koosoleku toimumise aeg ja koht, sellest osavõtjate nimed, päevakord ning tehtud otsused. Kui koosolekust osavõtja ei nõustu tehtud otsustega, kantakse tema arvamus protokollile.

(4) Ümberkruntimise võib algatada, kui sellega on nõus vähemalt 2/3 maakorralduse eeldatavatest osalistest, kelle kinnisasjad hõlmavad vähemalt 1/2 maakorralduspiirkonnast.

(5) Riigi maakorraldusasutus või tema volitatud isik koostab koosoleku protokoll alusel ümberkruntimise eelkava. Eelkava sisaldab andmeid ümberkruntimise eesmärgi, maakorralduspiirkonna ulatuse, osaliste, eelarve ning kinnisomandi kitsenduste kohta. Eelkava lisa on maakorralduspiirkonna kaart.

§ 21. Ümberkruntimise algatamine

(1) Ümberkruntimise algatab kohalik omavalitsus riigi maakorraldusasutuse ettepaneku, eelkava ja käesoleva seaduse §-s 20 sätestatud osaliste koosoleku protokoll alusel. Kohaliku omavalitsuse volikogul on õigus enne käesoleva paragrahvi 2. lõikes sätestatud ümberkruntimise algatamist osalise põhjendatud taotlusel kinnisasi või selle osa maakorralduspiirkonnast välja arvata.

(2) Ümberkruntimise algatamiseks kinnitab kohaliku omavalitsuse volikogu ümberkruntimise eelkava. Ümberkruntimise algatamise otsusest teatatakse kõigile osalistele kirjalikult.

(3) Ümberkruntimise algatamise otsusega kinnitatud maakorralduspiirkonna ulatuse muutmiseks peab riigi maakorraldusasutus läbi viima täiendavad käesoleva seaduse §-des 18–20 sätestatud toimingud.

§ 22. Ümberkruntimisega kaasnevad kinnisomandi kitsendused

(1) Osaline on kohustatud ümberkruntimise algatamise otsuse tegemise momendist kuni ümberkruntimise lõpetamiseni säilitama kinnisasja senise seisukorra ja sihtotstarbe ning mitte muutma oma tegevusega kinnisasja väärtust.

(2) Kulutusi ja parendusi, mis on tehtud kinnisasja väärtuse tõstmiseks pärast ümberkruntimise algatamise otsuse tegemist, kinnisasja hindamisel ei arvestata.

(3) Kinnisomandi kitsenduste tagamiseks kantakse kinnistusraamatusse ümberkruntimismärke kinnisasja omaniku nõusolekuta. Märke kantakse kinnistusraamatusse riigi maakorraldusametuse notariaalselt tõestatud avalduse ja kohaliku omavalitsuse ümberkruntimise algatamise otsuse alusel.

(4) Ümberkruntimismärke keelab kinnisasja omanikul kinnisasja võõrandamise ja koormamise ilma riigi maakorraldusametuse kirjaliku nõusolekuta.

(5) Kinnisomandi kitsenduste rikkumisel peab rikkuja riigi maakorraldusametuse nõudel taastama endise olukorra või hüvitama tekitatud kahju.

§ 23. Kinnisasja hindamine

(1) Ümberkruntimisel määrab maakorralduse läbiviija kinnisasja väärtuse erakorralise hindamise alusel, kui kinnisasja väärtus ei ole määratud osaliste kokkuleppel. Kinnisasja väärtuse määramisel koostab maakorralduse läbiviija kinnisasja hindamisakti.

(2) Kinnisasja olulised osad hindab maakorralduse läbiviija Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras.

(3) Maakorralduse läbiviija koostab maakorralduspiirkonda kuuluvate kinnisasjade ja nende oluliste osade väärtuste loetelu.

§ 24. Läbirääkimised

(1) Maakorralduse läbiviija on ümberkruntimisel kohustatud arvestama kõigi osaliste õigusi ning saavutama ümberkruntimise eesmärgi üldjuhul osaliste kokkuleppel. Kui ümberkruntimist ei ole võimalik endise kinnisasja väärtuse alusel otstarbekalt läbi viia, võib maakorralduse läbiviija teha ettepaneku osalisele, kellele ei ole võimalik moodustada samaväärset kinnisasja, hüvituse määramiseks kooskõlas § 16 3. lõikega.

(2) Maakorralduse läbiviija korraldab osaliste läbirääkimised ümberkruntimiskava koostamiseks ja osaliste vaheliste kokkulepete saavutamiseks piiride muutmise, hüvituste suuruse, tasaarvelduste ja maakorralduse kulude tasumise ning kinnisasja koormavate õiguste kustutamise või ülekandmise ja muude asjaolude osas.

(3) Osalised võivad läbirääkimiste käigus kirjalikult sõlmitud kokkulepetest ja nõusolekutest loobuda riigi maakorraldusametuse kirjalikul loal.

(4) Kui ümberkruntimine osutub täiendavate asjaolude selgumisel ebaotstarbekaks, on maakorralduse läbiviija kohustatud tegema riigi maakorraldusametusele ümberkruntimise lõpetamise taotluse.

§ 25. Ümberkruntimiskava koostamine

(1) Ümberkruntimiskava (edaspidi *kava*) koostab maakorralduse läbiviija, arvestades ümberkruntimise eelkava ja läbirääkimistel saavutatud kokkuleppeid. Maakorralduspiirkonda arvatud kinnisasjadest eraldatakse osalistele maakorralduse nõuete, endiste kinnisasjade väärtuse ja läbirääkimiste tulemuste alusel uued kinnisasjad.

(2) Kui osalised ei ole läbirääkimiste käigus kokku leppinud kinnisasja koormavate asjaõiguste muutmises, piiride asukohas, hüvituse suuruses ja tasaarvestuses või muude ümberkruntimise läbiviimiseks vajalike asjaolude osas, määrab need maakorralduse nõuete ja endiste kinnisasjade väärtuse alusel riigi maakorraldusametuse.

(3) Ümberkruntimiskava jaotatakse krundijaotuskavaks – linnades ja väljaspool linnu kompaktses hoonestusega aladel – ning maakorralduskavaks – hajaasustusega aladel.

(4) Kava koosneb seletavast osast ja kaardist. Seletav osa sisaldab järgmisi andmeid: kinnisasjade asukoht, suurus, väärtus ja sihtotstarve, ümberkruntimise tulemusena kinnisasjade väärtuste vahe tasaarvestamine ja hüvitamine, kinnisasjade uutes piirides kasutuselevõtmise kord, kinnisasjade koormamine, õiguste kustutamine või ümberkandmine ning muud vajalikud asjaolud. Kaardil näidatakse ümberkruntimisel moodustatavad kinnisasjad, nende vahelised piirid, kõlvikud, ehitised ja kinnisomandi kitsendusi põhjustavate objektide asukohad ja kitsenduste ulatus.

(5) Kavale lisatakse maakorralduse osaliste vahel sõlmitud kokkulepped, hindamisaktid, ümberkruntimise eelarve ning kulutuste ja hüvituste jagamise ettepanekud.

(6) Kava koostatakse Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras.

§ 26. Kava kooskõlastamine ja kinnitamine

(1) Maakorralduse läbiviija kutsub kava kooskõlastamiseks kokku osaliste koosoleku või saabab kõigile osalistele sellest väljavõtte.

(2) Koosoleku kohta koostab koosoleku korraldaja protokoll, millele kirjutavad alla koosolekust osavõtjad. Protokoll kantakse koosoleku toimumise aeg ja koht, sellest osavõtjate nimed, päevakord ning tehtud otsused. Protokoll peab sisaldama koosolekul esitatud avalduste ja taotluste sisu. Kirjalikult esitatud vastuväited lisatakse protokollile.

(3) Kava võib muuta riigi maakorraldusametuse kirjalikul nõusolekul.

(4) Kui 2/3 maakorralduse osalistest, kelle kinnisasjad hõlmavad vähemalt 1/2 maakorralduspiirkonnast, on kava kooskõlastanud, esitab maakorralduse läbiviija selle riigi maakorraldusametusele kinnitamiseks.

(5) Kui koosolekul kava ei kooskõlastata, täiendab maakorralduse läbiviija kava koosolekul määratud tähtjaks.

(6) Riigi maakorraldusametust teatab kava kinnitamise otsusest kõigile osalistele kirjalikult. Teates näidatakse, kus ja millal saab kavaga tutvuda. Teade avaldatakse ka kohalikus ajalehes.

(7) Puudutatud isikul on õigus kava vaidlustada ühe kuu jooksul selle kinnitamise järgsest päevast alates.

§ 27. Kava elluviimine

(1) Kava elluviimisel teevad osalised kavas määratud tähtaegadeks omavahelised tasaarveldused ja hüvitused ning muud kavaga seotud toimingud.

(2) Maakorralduse läbiviija teeb katastrimõõdistamise. Uusi kinnisasju võib kasutada, kui maakorralduse läbiviija on nende piirid osalistele looduses kätte näidanud.

(3) Kui osaline keeldub määratud tähtjaks vabastamast teise isiku valdusse minevat kinnisasja või selle osa, on õigustatud osalised nõuda rikkumise kõrvaldamist ja kahju hüvitamist seaduses sätestatud korras.

(4) Maakorralduse läbiviija on kohustatud kava hoiule andma riigi maakorraldusametusele.

§ 28. Kannete tegemine kinnistusraamatusse

(1) Ümberkruntimise läbiviimisel asjaõiguse kohta kinnistusraamatusse kande tegemine, muutmine või kustutamine on lõivuvaba.

(2) Pärast ümberkruntimise tulemusena toimunud muudatuste kinnistamist kustutab kinnistusamet ümberkruntimismärke. Kinnistusamet teeb kanded kinnistusregistri osadesse kinnitatud kava alusel. Pärast kannete tegemist kustutab kinnistusamet tarbetuks muutunud märged.

§ 29. Teiste isikute õigused ümberkruntimise läbiviimisel

(1) Ümberkruntimise läbiviimiseks ei ole vaja piiratud asjaõiguste ja teiste õiguste omajate nõusolekut.

(2) Reaalservituudid, mis on kava alusel kaotanud oma otstarbe, kustutatakse kinnistusraamatust ilma hüvitusega.

(3) Kui kinnisasja koormavaid õigusi ei kustutata, laienevad need vahetusel saadud kinnisasjale või kantakse maakorralduskava alusel üle maakorralduse tulemusena moodustatud kinnisasjale.

(4) Kui kinnisasi on koormatud hüpoteegiga ja kinnisasja väärtus ümberkruntimise läbiviimisel väheneb, tuleb väärtuse vähenemise eest saadud hüvitus kanda hüpoteegi katteks deposiiti, kui osalised ei ole kokku leppinud teisiti.

(5) Muus osas kohaldatakse kinnisasjale asjaõigusseaduse ja kinnistusraamatuseaduse kinnisasjade jagamise, ühendamise, liitmise ja eraldamise kohta käivaid sätteid.

4. peatükk VAIDLUSTE LAHENDAMINE

§ 30. Vaidluste lahendamine

(1) Maakorralduse osaliste vahel maakorraldustoimingute läbiviimisel tekkinud vaidlused lahendab maakorralduse läbiviija.

(2) Kaebused maakorralduse läbiviija tegevuse peale lahendab riigi maakorraldusametust.

(3) Kaebused riigi maakorraldusametuse otsuse peale lahendab Riigi Maa-amet.

(4) Igal maakorralduse osalisel on õigus oma õiguste rikkumise korral pöörduda kohtusse.

(5) Maakorralduse läbiviija on kohustatud kohtu, kohaliku omavalitsuse või riigi maakorraldusametuse nõudmisel esitama kaebuse või vaidluse lahendamiseks vajalikud materjalid ning kuni asja lahendamiseni peatama maakorraldustoimingute läbiviimise vaieldavas piirkonnas.

(6) Osalistel on õigus isiklikult või esindaja kaudu osaleda kaebuse või vaidluse läbivaatamises. Kutsutud asjaosaliste mitteilumumine ei takista asja arutamist.

5. peatükk LÕPPSÄTTED

§ 31. Seaduse kohaldamine maareformi läbiviimisel

Kui maareformi käigus maa tagastamisel, asendamisel, ostueesõigusega erastamisel, riigi omandisse jätmisel, munitsipaalomandisse andmisel ja hoonestusõiguse seadmisel viiakse läbi maakorraldus, kohaldatakse käesolevat seadust §-des 32–34 sätestatud erisusi arvestades.

§ 32. Maakorralduspiirkonna ja osaliste kindlaksmääramine

(1) Maakorralduspiirkonna määrab riigi maakorraldusametuse kohaliku omavalitsuse ettepanekul. Maakorralduse läbiviija on kohalik omavalitsus või tema poolt volitatud isik vastavalt käesoleva seaduse §-le 4.

(2) Osalisteks on käesoleva seaduse §-s 7 sätestatud isikud ja maakorralduspiirkonnas oleva maa suhtes maa riigi omandisse jätmise, munitsipaliseerimise, tagastamise, asendamise, ostueesõigusega erastamise või hoonestusõiguse seadmise avalduse esitanud isikud. Osalised selgitab kohalik omavalitsus.

(3) Maakorralduspiirkonda jääva ehitise omanik või maa senine kasutaja on kohustatud riigi maakorraldusametuse poolt määratud tähtjaks esitama avalduse maakasutusõiguse ümbervormistamiseks. Kui hoonestamata maa senine kasutaja ei ole määratud tähtjaks avaldust esitanud, lõpetatakse kasutusõigus ning maa kasutajal ei ole õigust osaleda ümberkruntimisel. Kui ehitise omanik ei ole määratud tähtjaks avaldust esitanud, loetakse ta osaliseks ning tema kasuks seatakse hoonestusõigus asjaõigusseaduse rakendamise seaduse (RT I 1993, 72/73, 1021; 1994, 53, 889; 94, 1609) § 15 kohaselt hoonealuse ja hoone teenindamiseks vajaliku maa ulatuses.

(4) Käesoleva seaduse §-s 20 sätestatud osaliste koosolek võib toimuda pärast maakorralduspiirkonda jääva maa suhtes kõigi osaliste kindlaksmääramist. Riigi maakorraldusametuse taotlusel on õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamise ja kompenseerimise maakonna- ja linnakomisjonid kohustatud eelisjärjekorras läbi vaatama maakorralduspiirkonda jääva maa suhtes esitatud avaldused.

(5) Pärast ümberkruntimise algatamist ei ole isikul, kes on osaline, õigust muuta oma maa tagastamise, asendamise, erastamise või hoonestusõiguse seadmise avaldust ilma riigi maakorraldusametuse kirjaliku nõusolekuta.

§ 33. Läbirääkimiste korraldamine

Käesoleva seaduse §-s 24 sätestatud läbirääkimiste käigus lahendatakse maakorralduspiirkonda jääva maa suhtes esitatud maa tagastamise, asendamise, ostueesõigusega erastamise ja hoonestusõiguse seadmise avaldused ning maa riigi omandisse jätmise ja munitsipaalomandisse andmise taotlused.

§ 34. Ümberkruntimise läbiviimine

(1) Maakorralduspiirkonda arvatud maa hinnatakse maa hindamise seaduse (RT I 1994, 13, 231; 94, 1609; 1995, 2/3, 4) alusel Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras.

(2) Ümberkruntimisel on lubatud arvestada notariaalselt sõlmitud kokkuleppeid õigustatud subjektidele tagastamata jääva maa kompenseerimiseks isikute poolt, kelle omandisse tagastamata maa kokkuleppe alusel antakse. Riik ei kompenseeri õigustatud subjektile maad, mida nimetatud kokkuleppe alusel ümberkruntimise käigus ei tagastata.

(3) Kinnitatud ümberkruntimiskava alusel võetakse vastu maa tagastamise, asendamise ja kompenseerimise otsused, otsustatakse maa riigi omandisse jätmise või munitsipaalomandisse andmine ja sõlmitakse hoonestusõiguse seadmise lepingud vastavalt kehtivale korrale.

(4) Ümberkrunditud kinnisasjade kinnistusraamatusse kandmine toimub vastavalt asjaõigusseaduse rakendamise seadusele ja kinnistusraamatusse andmisele.

(5) Ümberkruntimine viiakse läbi riigi kulul.

§ 35. Kehtivuse kaotanud ja muutmisele kuuluvad õigusaktid

(1) Tunnistatakse kehtetuks Eesti NSV maakoodeksi (ENSV Teataja 1970, 33, lisa; 1980, 39, 568; 1981, 25, 359; 1983, 12, 146; 1984, 16, 180; 49, 577; 1985, 27, 452; 1988, 25, 295; RT I 1993, 72/73, 1021; 1994, 13, 231; 24, 391 ja 74, 1324) §-d 202–209 ja 211.

(2) Täiendatakse Eesti Vabariigi riigilõivuseaduse (RT 1990, 11, 118; RT I 1993, 66, 935; 1994, 14, 247; 46, 773; 49, 804; 50, 845; 72, 1262; 74, 1324; 86/87, 1488; 91, 1529 ja 94, 1609) § 4 6. lõiget punktiga 5 järgmises sõnastuses:

«5) isik, kes esitab avalduse ümberkruntimise tulemusena toimunud muudatuste kandmiseks kinnistusraamatusse.»

(3) Täiendatakse Eesti Vabariigi riigilõivuseaduse § 4 7. lõiget punktiga 5 järgmises sõnastuses:

«5) ümberkruntimiskava alusel tehtav sissekanne.»

(4) Täiendatakse Eesti Vabariigi rendiseaduse (RT 1990, 12, 126) § 19 1. lõiget punktiga 4 järgmises sõnastuses:

«4) kui kinnisasja ümberkruntimisel muutub oluliselt rendilepingu objekt.»

Riigikogu esimees Ülo NUGIS