



JÄRVA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Kinnisasja osa võõrandamine (Ahulapõllu)

Järva-Jaani

02.05.2025 nr 1-4/2025/36

Otsus võetakse vastu kinnistusraamatuseaduse § 13 lõike 4, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 34 lõike 3, haldusmenetluse seaduse § 75, halduskohtumenetluse seadustiku § 40 ja § 46, Järva Vallavolikogu 28.06.2018 määruse nr 25 "Vallavara valitsemise kord" § 34 lõike 2 punkti 1, lõike 5 punkti 7², lõike 6 punkti 1 ja § 36 lõigete 1 ja 2 alusel, arvestades Järva Vallavalitsuse 25.03.2025 korraldust nr 96.

Ahula küla Altpere kinnisasja omanik esitas taotluse (registreeritud Järva Vallavalitsuse dokumendiregistris nr 4-1/2024/277-1 ja nr 4-1/2025/83-1) Altpere (12902:003:0220) ja Järva valla omandis oleva Ahulapõllu piiride muutmisel Ahulapõllu kinnisasja osa omandamiseks. Maakorralduseseaduse (MaaKS) § 2 lõike 5 kohaselt MaaKS alusel läbiviidava maakorraldustoimingu käigus ei toimu kinnisasjaõiguse käsutamist asjaõigusseaduse tähenduses. Järva Vallavalitsus nõustus katastriüksuste omavaheliste piiride muutmisega Järva Vallavalitsuse 25.03.2025 korralduses nr 96 (edaspidi *korraldus*) esitatud tingimustel põhjendusega, et Altpere kinnisasjaga piirneval Ahulapõllu kinnisasja osal paiknevad mahajäetud aiamaad, mille omamine ei ole enam vallale vajalik avalikuks otstarbeks ega valla valitsemiseks ning majanduslikult otstarbekam on piiride muutmine piirinaabritega. Korraldusega maatoimingu nr 2025031412179 kooskõlastamise järel teatas Maa- ja Ruumiamet e-kirjaga, et tegemist on tehinguga eelteatise alusel ja vajalik on omandiõiguse üleandmine notariaalse kinnistamisavalduse alusel.

1. Võõrandada otsustuskorras Ahula külas Ahulapõllu (registriora nr 6078250, katastritunnus 12901:001:0316, pindala 12105 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%) kinnisasja piiride muutmisel ligikaudu 3020 m² suurune osa (maakorralduskava otsuse lisana) hüvitise eest Järva Vallavalitsuse 25.03.2025 korralduses nr 96 toodud tingimustel Altpere kinnisasja (12902:003:0220, registriora nr 188036, elamumaa 100%) omanikule.

2. Kinnistamisavalduse allkirjastab või vallavara võõrandamise lepingu sõlmib Järva vallavanem või tema volitatud isik.

3. Kõik kinnisasja omandamisega seotud kulud kannab kinnisasja omandaja.

4. Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest, esitades kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras või vaide Järva Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras.

5. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Rait Pihelgas

Vallavolikogu esimees

Seletuskiri
Järva Vallavolikogu otsuse „Kinnisasja osa võõrandamine (Ahulapõllu)“ eelnõule

Eelnõu esitab Järva Vallavalitsus.

Seletuskiri eelnõule on koostatud Järva Vallavolikogu töökorra § 22 lõike 1 kohaselt järgmiselt:

1) Õigusakti vastuvõtmise vajalikkuse põhjendus, mõjude analüüs ning kas ja kuidas on tagatud erinevate huvide tasakaalustatud esindamine

Järva Vallavalitsuse 25.03.2025 korraldusega nr 96 (https://adr.novian.ee/jarva_vald/dokument/6857750) MinuKataster maatoiminguga nr 2025031412179 kooskõlastamise järel teatas Maa- ja Ruumiamet 03.04.2025 e-kirjaga, et tegemist on tehinguga eelteatise alusel ja vajalik on omandiõiguse üleandmine notariaalse kinnistamisavalduse alusel. Altpere kinnisasja omanik nõustus maksma Järva Vallavalitsuse arvelduskontole Ahulapõllu kinnisasja väärtuse (pindala) vähenemisest hüvitist 2,02 eurot iga ruutmeetri eest enne katastriüksuste maakatastris registreerimist. Hüvitise aluseks on võetud Maa-ameti läbi viidud maa 2022. aasta korralise hindamise tulemusel kehtiv Altpere maa maksustamishind.

2) Milliste õigusaktidega on käesoleval ajal küsimus reguleeritud

Kinnistusraamatuseaduse § 13 lõike 4 järgi, kui katastriüksuse piirid muutuvad looduses, esitab riigi maakatastri pidaja kinnistamisavalduse andmete muutmiseks. Avaldusele lisatakse kinnisasja omaniku ja teiste kinnistusraamatust nähtuvate puudutatud isikute nõusolekud.

Järva Vallavolikogu 28.06.2018 määrus nr 25 “Vallavara valitsemise kord” (edaspidi *kord*) § 36 lõige 1 sätestab, et vallavara võõrandamise otsustab volikogu, kui võõrandatakse kinnisasi või vallale kuuluvaid aktsiaid või osasid või võõrandatava vallavara turuväärtus on suurem kui 10 000 eurot. Maakorraldusseaduse (MaaKS) § 2 lõike 5 kohaselt MaaKS alusel läbiviidava maakorraldustoimingu käigus ei toimu kinnisasjaõiguse käsutamist asjaõigusseaduse tähenduses. Korra § 36 lõike 2 järgi otsustab maakorraldustoimingute tegemisel piirinaabritega vallavara võõrandamise vallavalitsus, kes on kaalunud kinnisasjade piiride muutmist ning leidnud, et võõrandatav riba ei ole vajalik avalikuks otstarbeks ega valla valitsemiseks ning antud juhul on piiride muutmine otstarbekas. Kui maakorralduse käigus selgub kinnisasjade omanike vaheline hüvitise maksmise vajadus, arveldavad nad kokkuleppe sõlmimise käigus enne katastriüksuste maakatastris registreerimist (MaaKS § 10 lõige 6¹). Osalisel, kelle kinnisasja väärtus vahetamise või piiri muutmise tulemusena väheneb, on väärtuse vähenemise ulatuses õigus nõuda hüvitist osaliselt, kelle kinnisasja väärtus suureneb. Hüvitis määratakse kindlaks osaliste kokkuleppel. Kui kokkulepet ei saavutata, võib maakorralduse läbiviija korraldada kinnisasjade hindamise MaaKS § 23 lõike 1 alusel. Hüvitis makstakse rahas, kui pooled ei lepi kokku teisiti (MaaKS § 12 lõige 3). Piirneva kinnisasja omanike soovil muudetakse piiri kinnisasjade omanike kokkulepitud tingimustel.

3) Milliseid valla õigusakte on vaja kehtetuks tunnistada või muuta õigusakti vastuvõtmisel.

Ei ole vaja muuta ega kehtetuks tunnistada õigusakte

4) Õigusakti vastuvõtmisest tulenevad kulutused ja katteallikad.

Õigusakti vastuvõtmine ei too kaasa kulutusi, notaritasud ja riigilõivu tasub Altpere kinnisasja omanik.

5) Andmed eelnõu algataja kohta, esitamise kuupäev, koostaja nimi ning nimekiri, keda kutsuda istungile ja kellele õigusakt saata.

Eelnõu ja seletuskirja koostaja: Mati Tatrik, maakorralduse peaspetsialist.

Eelnõu esitati vallavalitsuse istungile, 06.05.2025.

Eelnõu oli arutusel 12.05.2025 eelarve- ja majanduskomisjonis, kus otsustati suunata eelnõu volikogusse.