

Väljaandja:	Riigikogu
Akti liik:	seadus
Teksti liik:	terviktekst
Redaktsiooni jõustumise kp:	01.01.2022
Redaktsiooni kehtivuse lõpp:	Hetkel kehtiv
Avaldamismärge:	RT I, 08.12.2021, 8

Maakorraldusseadus

Vastu võetud 25.01.1995
[RT I 1995, 14, 169](#)
 jõustumine 20.02.1995

Muudetud järgmiste aktidega

Vastuvõtmine	Avaldamine	Jõustumine
14.06.1995	RT I 1995, 59, 1006	22.07.1995
30.04.1996	RT I 1996, 36, 738	07.06.1996
20.01.1999	RT I 1999, 10, 155	01.01.2000
09.06.1999	RT I 1999, 54, 580	02.07.1999
06.03.2001	RT I 2001, 31, 171	29.03.2001
14.11.2001	RT I 2001, 93, 565	01.02.2002
19.06.2002	RT I 2002, 61, 375	01.08.2002
16.10.2002	RT I 2002, 90, 521	01.01.2003
19.02.2014	RT I, 13.03.2014, 4	01.07.2014
19.06.2014	RT I, 29.06.2014, 109	01.07.2014, Vabariigi Valitsuse seaduse § 107 ³ lõike 4 alusel asendatud ministrite ametinimetused.
06.06.2018	RT I, 29.06.2018, 1	01.07.2018
24.11.2021	RT I, 08.12.2021, 2	01.01.2022

1. peatükk Üldsätted

§ 1. Seaduse ülesanne

Käesolev seadus sätestab maakorralduse läbiviimise korra ja põhimõtted.

§ 1¹. Seaduste kohaldamine

[[RT I, 29.06.2018, 1- jõust. 01.07.2018](#)]

(1) Käesolevas seaduses ettenähtud haldusmenetlusele kohaldatakse haldusmenetluse seaduse (RT I 2001, 58, 354) sätteid, arvestades käesoleva seaduse erisusi.
 [[RT I 2002, 61, 375- jõust. 01.08.2002](#)]

(2) Käesolevas seaduses ettenähtud riigi maakorralduse läbiviimisel riigile kinnisasja omandamisel ning riigivara võõrandamisel ja piiratud asjaõigusega koormamisel ei kohaldata riigivara seadust osas, milles käesolev seadus teeb erisusi.
 [[RT I, 29.06.2018, 1- jõust. 01.07.2018](#)]

§ 2. Maakorralduse mõiste

(1) Maakorraldus käesoleva seaduse tähenduses on tegevus, mille eesmärk on maakorraldustoimingute läbiviimisega võimaluste loomine kinnisasja või selle osa otstarbekamaks kasutamiseks ja majandamiseks.
 [[RT I, 29.06.2018, 1- jõust. 01.07.2018](#)]

- (2) Maakorraldustoimingud on:
- 1) kinnisasja või selle osa ümberkruntimine;
 - 2) kinnisasjade osade vahetamine;
 - 3) kinnisasja piiri muutmine;
 - 4) kinnisasja jagamine;
 - 5) kinnisasjade liitmine;
 - 6) kinnisasja piiri kindlakstegemine ja
 - 7) kinnisomandi kitsenduste selgitamine.
- [RT I, 29.06.2018, 1- jõust. 01.07.2018]

(3) Maakorralduse läbiviimisel lähtutakse maakorralduse nõuetest, kehtestatud planeeringu korral planeeringulahendusest, kinnisasja omaniku õigustest ja avalikest huvidest.

[RT I, 29.06.2018, 1- jõust. 01.07.2018]

(4) [Kehtetu -RT I 1995, 59, 1006- jõust. 22.07.1995]

(5) Käesoleva seaduse alusel läbiviidava maakorraldustoimingu käigus ei toimu kinnisasjaõiguse käsutamist asjaõigusseaduse tähenduses.

[RT I, 29.06.2018, 1- jõust. 01.07.2018]

§ 3. Maakorralduse läbiviimine ja järelevalve

(1) Maakorralduse läbiviimine linna või valla territooriumil kuulub kohaliku omavalitsuse pädevusse.

(2) Haldusjärelevalvet maakorralduse seaduslikkuse üle teostab Maa-amet.

[RT I, 29.06.2018, 1- jõust. 01.07.2018]

§ 4. Maakorralduse läbiviijad ning nende õigused ja kohustused

(1) Lihtsaid maakorraldustoiminguid võib läbi viia isik, kellele on maakatastriseaduse kohaselt väljastatud kehtiv maakorraldustööde tegevuslitsents. Ümberkruntimist võib läbi viia isik, kellel on kutseseadusele vastav kehtiv 6. või 7. taseme maakorraldaja kutse. Kõiki maakorraldustoiminguid võib läbi viia Maa-amet.

[RT I, 29.06.2018, 1- jõust. 01.07.2018]

(2) Maakorralduse läbiviijal on õigus:

- 1) maakorralduse läbiviimise eesmärgil viibida päikesetõusust kuni päikeseloojanguni võõral kinnisasjal;
 - 2) saada tasuta maakorralduse osalistelt, riigiasutustelt ja kohalikelt omavalitsustelt maakorralduse läbiviimiseks vajalikke andmeid;
- [RT I, 29.06.2018, 1- jõust. 01.07.2018]
- 3) teha kinnisasjade omanikele ettepanekuid kinnisasjade vahelise piiri muutmiseks vastavalt algatatud maakorraldustoimingutele;
 - 4) otstarbeka maakorralduse läbiviimiseks teha ettepanekuid riigi reservmaast või maareformi seaduse § 31 lõikes 2 nimetatud maast juurdelõike tegemiseks korraldatavale kinnisasjale;
- [RT I, 08.12.2021, 2- jõust. 01.01.2022]
- 5) kinnitada maakorralduskavast tehtavaid väljavõtteid.

(3) Maakorralduse läbiviija on kohustatud:

- 1) [kehtetu -RT I, 29.06.2018, 1- jõust. 01.07.2018]
- 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 juurdepääsute 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 kinnistusregistriosse 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.

(1¹) Osaline võib-olla ka kinnisasja omanik, kelle huve maakorraldus puudutab.
[RT I 2002, 61, 375- jõust. 01.08.2002]

(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 riigivara valitseja või volitatud asutus.
[RT I, 29.06.2018, 1- jõust. 01.07.2018]

(4) Kui osaline on surnud, esindab kuni pärimistunnistuse väljastamiseni osalist maakorraldustoimingu läbiviimisel osalisena kinnisasja asukohajärgne kohalik omavalitsus või tema poolt volitatud isik.
[RT I, 29.06.2018, 1- jõust. 01.07.2018]

§ 8. Maakorralduse osaliste õigused

(1) Osalisel on õigus:

1) [kehtetu -RT I 2002, 61, 375- jõust. 01.08.2002]

2) [kehtetu -RT I 2002, 61, 375- jõust. 01.08.2002]

3) [kehtetu -RT I 2002, 61, 375- jõust. 01.08.2002]

4) [kehtetu -RT I 2002, 61, 375- jõust. 01.08.2002]

5) nõuda moodustatava kinnisasja asukoha looduses kättenäitamist enne maakorralduskava kooskõlastamist;
[RT I, 29.06.2018, 1- jõust. 01.07.2018]

6) nõuda maakorralduse tõttu kinnisasja väärtuse ja kasutamistingimuste muutumisel rendi- või hoonestusõiguse tasu muutmist;

7) [kehtetu -RT I 2002, 61, 375- jõust. 01.08.2002]

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.

(1¹) Lihtsate maakorraldustoimingute läbiviimisel tehakse käesoleva seaduse § 14 lõikes 3 nimetatud toiming juhul, kui kinnisasi on koormatud servituudiga.
[RT I, 29.06.2018, 1- jõust. 01.07.2018]

(2) Ümberkruntimist võib alata käesoleva seaduse § 17 2. lõikes nimetatud isikute taotlusel.

(3) Maakorraldustoimingud viiakse läbi maakorralduskava alusel. Maakorralduskava on ümberkruntimiskava, kinnisasja vahetus-, jagamis-, liitmis- või piiri muutmise plaan.
[RT I, 29.06.2018, 1- jõust. 01.07.2018]

(4) Kinnisasja jagamisel, kinnisasjade liitmisel, osade vahetamisel ja piiri muutmisel lähtutakse maakatastriseaduses ja kinnistusraamatuseaduses sätestatust.
[RT I, 29.06.2018, 1- jõust. 01.07.2018]

(4¹) Ümberkruntimise menetlusele kohaldatakse avatud menetluse sätteid, arvestades käesoleva seaduse erisusi. Kui ümberkruntimine viiakse läbi kehtestatud planeeringu alusel, ei kohaldata avatud menetluse sätteid.
[RT I, 29.06.2018, 1- jõust. 01.07.2018]

(5) Maakorraldustoimingute läbiviimise tulemusel määrab maakorralduse läbiviija kinnisasjade vahelised piirid looduses ja koostab katastriüksuse moodustamise toimiku. Moodustatud kinnisasja ulatus ümberkruntimiskavas ja looduses mõõdistatuna võib erineda kuni kolm protsenti, kuid mitte üle 0,3 hektari ning erinevuse ulatuses ei ole osalisel õigust nõuda hüvitist.
[RT I, 29.06.2018, 1- jõust. 01.07.2018]

(6) Katastrimõõdistamine toimub maakorralduskava või piiri kindlakstegemise dokumentide alusel seadusega sätestatud korras.
[RT I, 29.06.2018, 1- jõust. 01.07.2018]

(6¹) Kui maakorralduse käigus selgub kinnisasjade omanike vaheline hüvitise maksmise vajadus, arveldavad nad kokkuleppe sõlmimise käigus enne katastriüksuste maakatastris registreerimist.
[RT I, 29.06.2018, 1- jõust. 01.07.2018]

(6²) Kinnisasja osade vahetamisel, jagamisel, liitmisel ja piiride muutmisel registreeritakse katastriüksused maakatastris maakorralduse läbiviija esitatud katastriüksuse moodustamise toimiku ja kinnisasja omaniku avalduse või kinnisasjade omanike vahelise kokkuleppe alusel.
[RT I, 29.06.2018, 1- jõust. 01.07.2018]

(6³) Käesoleva seaduse §-s 15 sätestatud korras kindlakstehtud piiri andmed registreeritakse maakatastris maakorralduse läbiviija esitatud katastrimõõdistamise ja piiri kindlakstegemise dokumentide alusel.
[RT I, 29.06.2018, 1- jõust. 01.07.2018]

(6⁴) Ümberkruntimise korral registreeritakse katastriüksused maakatastris maakorralduse läbiviija esitatud katastriüksuse moodustamise toimiku ja ümberkruntimiskava kinnitamise otsuse alusel.
[RT I, 29.06.2018, 1- jõust. 01.07.2018]

(7) [Kehtetu -RT I, 29.06.2018, 1- jõust. 01.07.2018]

§ 11. Maakorraldustoimingute lõpetamine

(1) Maakorraldustoimingud loetakse lõpetatuks, kui kinnisasi on registreeritud riigi maakatastris ning maakorraldusest tulenenud muudatused on kantud kinnistusraamatusse.

(2) [Kehtetu -RT I, 29.06.2018, 1- jõust. 01.07.2018]

(3) [Kehtetu -RT I, 29.06.2018, 1- jõust. 01.07.2018]

(4) Maakorraldustoimingute läbiviimisel toimunud muudatused kantakse kinnistusraamatusse maakatastri pidaja esitatud kinnistamisavalduse alusel.
[RT I, 29.06.2018, 1- jõust. 01.07.2018]

(5) [Kehtetu -RT I, 29.06.2018, 1- jõust. 01.07.2018]

2. jagu Lihtsad maakorraldustoimingud

§ 12. Kinnisasjade osade vahetamine ja kinnisasja piiri muutmine

[RT I, 29.06.2018, 1- jõust. 01.07.2018]

(1) Kinnisasjade osade vahetamine ja kinnisasja piiri muutmine viiakse läbi kinnisasjade omanike kokkuleppel kinnisasja või selle osa koondamiseks ja osade vahetamiseks ning piiri korrastamiseks ja planeeringu- või maakorraldusnõuetega vastavusse viimiseks.

[RT I, 29.06.2018, 1- jõust. 01.07.2018]

(2) Kinnisasjade osade vahetamisel ja kinnisasja piiri muutmisel koostatakse kinnisasjade osade vahetamise või piiri muutmise plaan, mis kooskõlastatakse osalistega.

[RT I, 29.06.2018, 1- jõust. 01.07.2018]

(3) 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 käesoleva seaduse § 23 lõike 1 alusel. Hüvitis makstakse rahas, kui pooled ei lepi kokku teisiti.

[RT I, 29.06.2018, 1- jõust. 01.07.2018]

(4) Kui kinnisasjade osade vahetamine või kinnisasja piiri muutmine toimub riigile kuuluva kinnisasjaga ja ilmneb vajadus viia läbi hindamine, kohaldatakse käesoleva seaduse § 23 lõikes 1 sätestatut.

[RT I, 29.06.2018, 1- jõust. 01.07.2018]

§ 13. Kinnisasja jagamine ja liitmine

[RT I, 29.06.2018, 1- jõust. 01.07.2018]

(1) Kinnisasja omaniku soovil jagatakse kinnisasi selle olemust rikkumata kaheks või enamaks reaalosaks, kusjuures pärast jagamist on iga osa iseseisev kinnisasi.

(1¹) Kinnisasja omaniku soovil liidetakse temale kuuluvad külgnevad kinnisasjad või nende reaalosad üheks kinnisasjaks.

[RT I, 29.06.2018, 1- jõust. 01.07.2018]

(2) Kinnisasja jagamisel või liitmisel koostatakse jagamis- või liitmisplaan, mis kooskõlastatakse osalistega.

[RT I, 29.06.2018, 1- jõust. 01.07.2018]

(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) [Kehtetu -RT I, 29.06.2018, 1- jõust. 01.07.2018]

(3) Kui maakorraldustoimingut viiakse läbi kinnisasjaga, mis on koormatud servituudiga, siis koostatakse servituudiala asukoha ja ulatuse plaan, millel näidatakse ka katastriüksuse piirid.

[RT I, 29.06.2018, 1- jõust. 01.07.2018]

§ 15. Kinnisasja piiri kindlakstegemine

[RT I, 29.06.2018, 1- jõust. 01.07.2018]

(1) Kinnisasjade vahelise piiri asukoha teeb kindlaks maakorralduse läbiviija, kui selleks on vajadus või kinnisasja omanik seda taotleb.

(2) Maakorralduse läbiviija on kohustatud kaasama ning piiri kindlakstegemisele ja kättenäitamisele kutsuma nende kinnisasjade omanikud, kelle kinnisasjade vaheline piir on vaja kindlaks teha. Piiri kindlakstegemist ei takista see, kui kinnisasja omanik, kes on kutsutud piiri kindlakstegemisele, ei ilmu kohale.

(3) Maakorralduse läbiviija teeb piiri asukoha kindlaks kinnistusraamatus, maakatastris, arhiivis või asjakohases registris leiduvate andmete ning piirimärkide alusel. Kui eelnimetatud andmete alusel ei ole võimalik piiri asukohta kindlaks teha, määrab maakorralduse läbiviija selle asjaõigusseaduse § 129 lõigete 2 ja 3 kohaselt.

(4) Piir tähistatakse nõuetekohaselt. Maakorralduse läbiviija märgib piiri kindlakstegemise põhjuse ja tulemuse piiriprotokollis, millele lisatakse piiride kindlakstegemise skeem.