Maakatastriseaduse muutmise ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu seletuskiri

1. Sissejuhatus

1.1. Sisukokkuvõte

Kehtiva regulatsiooni kohaldamisel on avaliku ja eraõiguse valdkonnas ilmnenud mitu probleemi, mis puudutavad eelkõige maakatastri ja kinnistusraamatu andmete kooskõla. Peamine probleem seisneb selles, et katastriandmete parandamise või piiride kindlakstegemise tulemusel võib ilmneda vastuolu kinnistusraamatusse kantud piiratud asjaõiguse ja selle tegeliku ruumilise paiknemise vahel. Piiratud asjaõiguse asukoht looduses ei muutu, kuid katastriüksuse piiride täpsustumisel võib selguda, et kinnistusraamatu kanne ei kajasta õiguse tegelikku ruumilist seost kinnisasjaga. Kehtiv regulatsioon ei võimalda sellist lahknevust piisavalt selgelt registrites nähtavaks teha, mistõttu võib vastuolu jääda maaomanikele, õigustatud isikutele, notaritele ja teistele registrikasutajatele varjatuks.

Seaduse eesmärk on teha kinnisasjadega seotud andmed arusaadavamaks ja asjaajamine lihtsamaks. Kui kinnistu piire parandatakse või täpsustatakse ning selle käigus selgub, et mõni servituut, tehnovõrk või muu piiratud asjaõigus ei paikne registrites õigesti, peab see edaspidi olema nähtav nii kinnistusraamatus kui ka maakatastris. See aitab vältida olukorda, kus probleemist saadakse teada alles kinnisasja pärimisel, ehitamisel või vaidluse käigus. Samuti lihtsustatakse avalikes huvides rajatud tehnovõrkude ja -rajatistega seotud õiguste ülekandmist õigesse registriossa. Kui veetoru, elektrikaabel või muu avalik tehnovõrk jääb looduses samasse kohta ja muutub üksnes kinnistu piir või registrikanne, piisab õiguse ülekandmiseks võrguvaldaja digitaalsest nõusolekust. Nii väheneb maaomanike, tehnovõrkude omanike ja riigiasutuste asjaajamine, hoitakse kokku aega ja raha ning registrites kajastub paremini tegelik olukord.

Seaduse tulemusel suureneb registriandmete läbipaistvus ja õiguskindlus olukordades, kus varem võisid vastuolud jääda registrikasutajatele nähtamatuks. Lisaks paraneb maakatastri ja kinnistusraamatu andmete kooskõla ning väheneb haldusmenetluste ja andmevahetusega seotud koormus. Muudatused mõjutavad eelkõige kinnisasjade omanikke, piiratud asjaõiguste omajaid, maamõõtjaid, notareid, kohalikke omavalitsusi, Maa- ja Ruumiametit ning kinnistusosakonda.

Seadusega ei kehtestata maaomanikele ega ettevõtjatele uusi aruandlus-, taotlus- ega teavitamiskohustusi. Maakorraldus- ja registrimenetluste lihtsustamine, automaatse andmevahetuse selgem sätestamine, notariaalsete vorminõuete leevendamine ning dubleerivate ja käsitsi tehtavate toimingute vähendamine kahandavad menetlusosaliste aja- ja rahakulu. Vormileevendus puudutab üksnes asjaõigusseaduse §-s 226 kavandatud erandit: avalikes huvides vajaliku tehnovõrgu või -rajatisega seotud isikliku kasutusõiguse ülekandmisel selle järjekoha määramist, kui senist järjekohta ei ole võimalik säilitada. Avalikus sektoris võib üksikute keerukamate menetluste töökoormus asjaolude kontrollimise ja puudutatud isikute teavitamise tõttu mõnevõrra suureneda, kuid tervikuna on mõju töökoormusele neutraalne või vähenev, sest selgem menetluskord ja registriandmete korrastamine vähendavad korduvaid toiminguid, hilisemaid parandusi ja vaidlusi. Seetõttu ei ole halduskoormuse kasvu tasakaalustamiseks vaja ette näha eraldi meetmeid.

1.2. Eelnõu ettevalmistaja

Eelnõu ettevalmistamises osalesid Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi ning Maa- ja Ruumiameti valdkondlikud eksperdid, kelle kaasamine oli vajalik maakorraldustoimingute, kinnisasjaõiguse ja registriõiguse kokkupuutepunktide sisuliseks analüüsiks. Eelnõu koostamisse kaasati ka Tartu Maakohtu kinnistus- ja registriosakond ning Justiits- ja Digiministeerium. Eelnõu ja seletuskirja on välja töötanud Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi (edaspidi *MKM*) maa- ja ruumipoliitika osakonna maapoliitika valdkonnajuht Vello Kima (vello.kima@mkm.ee), Justiits- ja Digiministeeriumi tsiviilõiguse talituse nõunik Kadri Laud (kadri.laud@justdigi.ee), Maa- ja Ruumiameti riigile maade omandamise ja maakorralduse osakonna juhataja Merje Krinal (merje.krinal@maaruum.ee), õigusosakonna jurist Terje Liivak (terje.liivak@maaruum.ee), katastritoimingute osakonna juhataja Tiina Oeselg (töösuhe peatatud), katastritoimingute osakonna nõunikud Eva Vaagert (eva.vaagert@maaruum.ee) ja Alo Kotka (alo.kotka@maaruum.ee), arhiiviosakonna juhataja Kristi Mägi (kristi.magi@maaruum.ee) ning maaomandi infosüsteemide arenduse osakonna juhataja Priit Kuus (priit.kuus@maaruum.ee).

Eelnõu õiguseksperti on teinud MKM-i õigusosakonna õigusnõunik Ragnar Kass (ragnar.kass@mkm.ee). Eelnõu on keeletoimetanud Justiits- ja Digiministeeriumi õigusloome korralduse talituse toimetaja Merike Koppel (merike.koppel@justdigi.ee). Seletuskirja on keeletoimetanud Luisa Keelelahenduste eesti keele vanemtoimetaja Tiina Alekõrs (tiina@luisa.ee).

1.3. Märkused

Eelnõu on kaudselt seotud menetluses oleva ruumiandmete seaduse ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse eelnõuga[1], milles käsitletakse muu hulgas ruumiandmete kogumise, töötlemise ja avalikustamisega seotud küsimusi ning maakatastri tasuliste teenuste loomist. Mõlemad eelnõud puudutavad Maa- ja Ruumiameti peetavate andmete kvaliteeti ja kasutatavust. Käesolev eelnõu keskendub siiski maakorraldustoimingute, maakatastri ja kinnistusraamatu andmete koostoime täpsustamisele ning ei sõltu nimetatud eelnõu menetlusest ega jõustumisest.

Eelnõu ei ole seotud Euroopa Liidu õiguse ülevõtmisega. Samas on eelnõu reguleerimisesemel puutumust Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruse (EL) 2016/679 (isikuandmete kaitse üldmäärus) kohaldamisega, kuna eelnõuga täpsustatakse maakatastris ja sellega seotud infosüsteemides töödeldavate isikuandmete säilitamise ja logiandmete säilitamise põhimõtteid ning maamõõtjale edastatud isikuandmete kustutamise/hävitamise kohustust.

Eelnõu väljatöötamine põhineb maakatastriseaduse, maakorraldusseaduse, kinnistusraamatuseaduse jt seaduste muutmise seaduse väljatöötamiskavatsusel[2] (edaspidi *VTK*), mis esitati jätkutegevusena Vabariigi Valitsuse 12. juuni 2025. aasta valitsuskabineti nõupidamisel antud ülesandele töötada välja seaduseelnõu ning pikemaajalised tõhustamisplaanid, millega lahendatakse maakorraldustoimingute ja kinnisasjaõiguse regulatsioonides ilmnenud peamised probleemid. VTK koostamise järel määrati eelnõu esitamise tähtajaks 2026. aasta II kvartal.

[1] Ruumiandmete seaduse ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu, https://eelnoud.valitsus.ee/main/mount/docList/6394f2fc-7fbe-434f-bb2d-00542c1f282a.
[2] Maakatastriseaduse, maakorraldusseaduse, kinnistusraamatuseaduse jt seaduste muutmise seaduse väljatöötamiskavatsus, https://eelnoud.valitsus.ee/main/mount/docList/6e820dca-e0c2-4e33-be18-a9ee94524366.

Eelnõuga muudetakse järgmiste seaduste redaktsioone:

1) maakatastriseadus (RT I, 12.05.2026, 17);

2) asjaõigusseadus (RT I, 30.06.2026, 5);

3) kinnistusraamatuseadus (RT I, 28.11.2024, 5);

4) maakorraldusseadus (RT I, 04.12.2024, 17);

5) riigilõivuseadus (RT I, 11.07.2026, 168).

Eelnõu seadusena vastuvõtmiseks on vajalik Riigikogu poolthäälteenamus.

2. Seaduse eesmärk

2.1. Eelnõu algatamise vajadus ja seaduse eesmärk

Eelnõu koostamise tingis vajadus parandada maakatastri ja kinnistusraamatu andmete kooskõla, vähendada registrite pidamisega seotud halduskoormust ning luua selgemad õiguslikud alused andmevahetuseks, isikuandmete töötlemiseks ja registriandmete korrastamiseks. Praktikas on ilmnenud olukordi, kus katastritoimingute tulemusel ei vasta kinnistusraamatu kolmandasse jakku kantud piiratud asjaõiguse kanne selle tegelikule ruumilisele paiknemisele looduses. Samuti sisaldavad kehtivad menetlused käsitsi toiminguid ja dubleerivaid tegevusi, mida on võimalik lihtsustada registrite andmevahetuse arendamise kaudu. Seaduse eesmärk on suurendada registriandmete usaldusväärsust, parandada õigusselgust ning vähendada haldus- ja töökoormust.

Seaduse eesmärk on luua maa- ja kinnisvaraõiguse valdkonnas õigusselgus ning toimivad menetlused, tagades, et maakorraldustoimingute läbiviimine ja nende lõpetamiseks tehtavad kinnistusraamatu kanded moodustavad ühtse läbipaistva terviku.

2.2. Senine regulatsioon ja praktika

Kehtiv maakorralduse, maakatastri ja kinnistusraamatu regulatsioon tugineb põhimõttele, et maakorraldustoimingud on haldus- ja registritoimingud, mille eesmärk on kinnisasjade piiride korrastamine, osade vahetamine ja maakasutuse otstarbekamaks muutmine. Maakorraldustoimingud viiakse läbi haldusorgani ehk Maa- ja Ruumiameti hallatavas elektroonilises katastripidamise keskkonnas maakorralduskava alusel ning nende tulemus kajastub katastriandmetes ja kinnistusraamatus.

Lahendamist vajav probleem on maakatastri ja kinnistusraamatu andmete erinevus, eeskätt piiratud asjaõigustega seotud ruumiandmete puhul. Kehtiv õigus võimaldab katastris, s.o eelkõige kitsenduste kaardil, kajastada kinnistusraamatu kolmandasse jakku kantud piiratud asjaõiguse ruumilist ulatust. Olukorras, kus katastriüksuste katastriandmete parandamise või piiride kindlakstegemise tulemusel ei vasta piiratud asjaõiguse ruumiline ulatus kinnistusraamatu kandele, ei võimalda kehtiv õigus neid erinevusi kinnistusraamatus nähtavaks teha. Praktikas tähendab see, et registrite kasutajad, sealhulgas notarid ja puudutatud isikud, ei pruugi kinnistusraamatusse kantud piiratud asjaõiguse tegelikust asukohast teada saada enne, kui see ilmneb tehingute või vaidluste käigus. Selline ebaselgus on majanduslikult koormav ka avalikes huvides rajatud tehnovõrkude ja -rajatiste omanikele.

Lisaks on vajadus reguleerida katastriandmete, sealhulgas isikuandmete, säilitamise õiguslikku alust ja ulatust. Kuigi katastris on andmeid seni tähtajatult säilitatud, ei ole see põhimõte olnud seaduse tasandil sõnaselgelt sätestatud. See on tekitanud ebaselgust nii andmekaitse vaatenurgast kui ka andmete ajajoone seisukohalt, eriti olukordades, kus on vaja tugineda varasematele piiride, omandi ulatuse või menetluste andmetele.

Kokkuvõttes iseloomustab praegust olukorda see, et kehtiv õigus ja selle rakendamine ei ole kooskõlas maakorraldustoimingute eesmärgiga. Menetluste pikenemine ja registriandmete ebakõlad on mõjutanud maakorralduse tegemist ning tekitanud põhjendamatut halduskoormust ja bürokraatiat. Nende VTK-s kirjeldatud probleemide lahendamiseks on vaja täpsustada regulatsiooni, et tagada ühtne rakenduspraktika ja toimiv registrite andmevahetus.

2.3. Kavandatavad lahendused

Eelnõuga on ette nähtud kolm suuremat muudatust:

Maakatastri ja kinnistusraamatu vahelise andmevahetuse reguleerimine ning automaatsete andmevahetuslahenduste võimaldamine nendes osades, kus see ei mõjuta isikute asjaõigusi, aitab tagada registriandmete ajakohasuse. **Eesmärk on teha piiratud asjaõigustega seotud ruumiandmete ebatäpsus nähtavaks** ilma, et see muudaks kinnisasja õiguslikku režiimi või looks uusi õigusi ja kohustusi. **Õigusriigi seisukohalt ei saa olla eelistatud olukord, kus kaks riiklikku registrit sisaldavad samal põhjusel ebatäpseid andmeid, kuid see vastuolu on kasutajate eest varjatud.** Kui kehtivale õigusele tuginedes katastrikande tegemiseks ei ole puudutatud isikute nõusolekud vajalikud, kuid toiminguga kaasneb vajadus muuta kinnistusraamatu kolmanda jao kandeid, küsitakse nõusolekuid nende õiguste ülekandmiseks. Nõusolekute mittesaamisel lisatakse kinnistusraamatusse informatiivne märge ja teavitatakse puudutatud isikuid.

Katastriandmete, sealhulgas isikuandmete säilitamise põhimõtete sõnaselge sätestamine seaduse tasandil tagab õiguskindluse ning ühtlasi võimaldab säilitada arhiiviväärtuslikuks tunnistatud katastri andmekogu ajalise järjepidevuse, mis on vajalik nii avalike ülesannete täitmisel kui ka kinnisasjadega seotud õigussuhete kindlakstegemisel. Kavandatud lahendused tagavad isikuandmete töötlemise kooskõlas Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrusega (EL) 2016/679 (isikuandmete kaitse üldmäärus) ning andmekaitseõiguse põhimõtetega.

Tehnovõrkude ja -rajatiste omanike menetluskoormust vähendatakse olukordades, kus maakorraldustoimingu tõttu on vaja kanda avalikes huvides seatud piiratud asjaõigus, sealhulgas isiklik kasutusõigus, üle teise kinnistu registriossa. Eesmärk on võimaldada selliseid muudatusi teha selges menetlusraamistikus ning ilma täiendavate vorminõuete ja notariaalsete toiminguteta juhul, kui asjaõiguse sisu ei muutu. Sellega luuakse tehnovõrkude ja -rajatiste omanike antavatele nõusolekutele vormileevendus, mis toetab taristu järjepidevat toimimist, kiirendab menetlusi ning hoiab ära liigse haldus- ja ajakulu.

Kokkuvõttes on eelnõus kavandatud lahendused proportsionaalsed ja vahetult seotud eelnõu eesmärkidega, võimaldades tagada õigusselgust, registriandmete kvaliteeti ning kehtiva õiguse rakendamist, jättes samas ruumi väljatöötamiskavatsuses käsitletud laiemate küsimuste edasiseks etapiviisiliseks lahendamiseks.

2.4. VTK kooskõlastamise tulemused ja eelnõu vastavus

Eelnõu väljatöötamiseks koostati 2025. aasta sügisel VTK[3], milles kaardistati maakorraldustoimingute läbiviimisel ja kinnisasjaõiguse rakendamisel ilmnenud peamised probleemid ning kaaluti võimalikke lahendusi.

VTK kooskõlastamise käigus toetati üldiselt maakatastri ja kinnistusraamatu andmete kooskõla parandamist, registrite automaatse andmevahetuse lihtsustamist ning menetluskoormuse vähendamist. Samas peeti oluliseks täpsustada kavandatavate muudatuste eesmärke, mõju, registriandmete kooskõla käsitlevaid lahendusi, isikuandmete töötlemise regulatsiooni ja mõjuanalüüsi põhjendusi. Samuti rõhutati vajadust hinnata kavandatavate muudatuste mõju registrite usaldusväärsusele, menetluspraktikale ja puudutatud isikute õigustele. Eelnõu väljatöötamisel on arvestatud väljatöötamiskavatsuse koostamise ja kooskõlastamise käigus saadud tagasisidet ning tuvastatud probleeme.

Muudatused ei kujuta endast terviklikku reformi, vaid eelnõuga rakendatakse VTK-s käsitletud lahendusi etapiviisiliselt, keskendudes nendele küsimustele, mille õiguslik käsitlus on käesolevas etapis piisavalt küps ja mille regulatiivne lahendamine on esmajärjekorras vajalik. Eelnõuga viiakse muu hulgas ellu eelkõige need lahendused, mille puhul on kujunenud piisav rakenduspraktika.

Ülejäänud VTK-s käsitletud probleemid eeldavad täiendavat analüüsi, põhjalikku avalikku arutelu ja laiemat huvirühmade kaasamist või etapiviisilist lahendamist ning neid käsitletakse eraldi edasistes õigusloomealgatustes. Järgmiste etappide ettevalmistamiseks on MKM teadus- ja arendusvooru raames sõlminud 2026. aastal kaheaastase uuringuprojekti (LÕIM) Tartu Ülikooliga. Projekti eesmärk on teha kindlaks kohaliku omavalitsuse ja riigiasutuste praeguse tööjaotuse peamised kitsaskohad maakorralduse otsustusprotsessis, töötada välja paremad lahendused ning analüüsida notari ja avaliku halduse rolli maakorraldustoimingute lõpetamise kinnistamisprotsessis.

3. Eelnõu sisu ja võrdlev analüüs

3.1. Seaduste muutmise sätete selgitused

§ 1. Maakatastriseaduse (MaaKatS) muudatused:

§ 1 punkt 1. Seaduses asendatakse tekstiosa „katastriüksuse moodustamise korraga, mille kehtestab valdkonna eest vastutav minister“ tekstiosaga „valdkonna eest vastutava ministri“, kuna sama määruse kohta sätestatud mitu volitusnormi, milles korratakse määruse andjat ja õigusakti liiki. Selline kordamine ei ole kooskõlas HÕNTE § 11 lõikega 4, mille kohaselt märgitakse õigusakti andja ja liik volitusnormis ning volituse eesmärki, sisu ja piire võib täpsustada seaduse teistes sätetes. Rakendusakti pealkiri määratakse määruse andmisel ning selle hilisem muutmine ei peaks tingima seaduse muutmist. Muudatus ei muuda volitusnormide sisu ega mõjuta nende alusel antud määruse kehtivust. Muudatusega kõrvaldatakse seadusest üksnes sama rakendusakti nimetuse korduv kasutamine.

[3] Maakatastriseaduse, maakorraldusseaduse, kinnistusraamatuseaduse jt seaduste muutmise seaduse väljatöötamiskavatsus, https://eelnoud.valitsus.ee/main/mount/docList/6e820dca-e0c2-4e33-be18-a9ee94524366.

§ 1 punkt 2. MaaKatS § 1 lõike 2 muudatusega ajakohastatakse maakatastriseaduse terminoloogiat. Kehtivas lõikes kasutatakse mõistet „riigi põhiregister“, mis pärineb varasemast andmekogude seadusest ega ole kehtiva avaliku teabe seaduse kohane andmekogude õiguslik liigitus. Kehtivas avaliku teabe seaduses ei liigitata andmekogusid riigi põhiregistriteks, riiklikeks registriteks ja muudeks andmekogudeks, vaid reguleeritakse andmekogude asutamise ja haldamise aluseid üldiselt. Muudatus ei anna maakatastrile iseseisvat andmetöötluse alust ega loo eraldi andmetöötluse erikorda. Maakatastri pidamise eesmärk, töödeldavate andmete koosseis, andmeandjad, andmete säilitamine, juurdepääs ja väljastamine tulenevad maakatastriseadusest ning selle alusel antud õigusaktidest. Muudatus on terminoloogiline ja ei muuda maakatastri õiguslikku tähendust, katastripidaja ülesandeid ega katastriandmete kasutamise põhimõtteid. Kataster jääb riigi infosüsteemi kuuluvaks andmekoguks, mille pidamine on vajalik kinnisasjade ruumiandmete ja katastriandmete kogumiseks, säilitamiseks ja kasutamiseks seaduses sätestatud avalike ülesannete täitmisel.

§ 1 punkt 3. MaaKatS § 3 lõiget 4 täiendatakse seoses andmete, sealhulgas isikuandmete säilitamisega. Maakataster on andmekogu, mis koosneb maaregistrist koos katastrikaartidega ja katastriarhiivist. Maakatastris andmete säilitamine on jätkuvalt alaline, st andmeid ei kustutata. Tähtajatult hoitakse ka kõiki vigaseid ja muutunud andmeid, sest alati võib tekkida olukord, kus on vaja tuvastada eelmised seisundid, tõendada kellelegi mingi ajahetke andmete seisu või äärmuslikus olukorras pöörata katastrikanne tagasi ehk taastada endine seis. Seetõttu on oluline säilitada katastrikande aluseks olevaid dokumente tähtajatult sõltumata sellest, missuguses vormis nad on katastrile esitatud.

§ 1 punkt 4. MaaKatS § 4 lõike 2 punktis 3 täpsustatakse kinnistusraamatu ja maakatastri andmevahetust katastripidaja informatiivsete märgete tegemiseks. KRS § 77^{19} lõikes 3 on sätestatud, et maakatastriseaduse § 4 lõikes 2 nimetatud andmed edastab kinnistusraamatule maakataster. Sellega seonduvalt muudetakse ka KRS § 77^{13} lõiget 1 üldsõnalisemaks ja sätestatakse märke sisu MaaKatS § 9 lõigetes 2^{6}–2^{7}.

Kavandatava muudatuse eesmärk ei ole täpsustada kahe registri vahelist andmevahetust, vaid teha märke abil nähtavaks katastriandmete parandamise või piiri kindlakstegemise tulemusel ilmnenud registriandmete erinevused. Katastriandmete parandamine ei ole MaaKS-i kohaselt eraldiseisev maakorraldustoiming, kuid sisult on see analoogne piiride kindlakstegemisega olukorras, kus kinnisasja omanikud piiri asukohas kokku ei lepi. Sellisel juhul registreeritakse kindlakstehtud piiri andmed maakatastris katastripidaja otsuse alusel, mis koostatakse maakorralduse läbiviija esitatud katastrimõõdistamise ja piiri kindlakstegemise dokumentide põhjal (MaaKS § 10 lõige 6^{3}, MaaKatS § 8 lõiked 1 ja 3^{1}).

Kehtiv õigus võimaldab katastris kajastada kinnistusraamatu kolmandasse jakku kantud piiratud asjaõiguse ruumilist ulatust. Kui katastriüksuste katastriandmete parandamise või piiride kindlakstegemise tulemusel ei vasta piiratud asjaõiguse ruumiline ulatus kinnistusraamatu kandele ja kui seda piiratud õigust ei ole võimalik katastripidaja kinnistamisavalduse alusel õigesse registriossa üle kanda, siis kavandatava muudatuse jõustumise järel nähtub edaspidi kinnistusraamatust sellekohane märge. Tegemist on olukorraga, kus katastriandmete ebatäpsuse tõttu on piiratud asjaõigus seatud koormama kinnisasju ebaõigesti. Tegemist ei ole olukorraga, kus piiride muutmisega muudetakse andmed registrites ebaõigeks, vaid tehakse nähtavaks juba varem alusandmete ebatäpsusest tingitud vead.

Katastripidaja märge (edaspidi *märge*) on seotud kinnistusraamatu registriosa kolmanda jao kandega ning sõltub vastava kande olemasolust. Selliste märgete lisamine on informatiivne ega muuda kinnisasja õiguslikku režiimi. Informatiivse märke lisamine loob eeldused, et puudutatud isikud ja notarid on teadlikud probleemist, et piiratud asjaõiguse ruumiline ulatus ei vasta kinnistusraamatu kandele, ning võimaldab puudutatud isikutel vajaduse korral omavahel kokkuleppeid sõlmida. Samas ei võrdsustata katastripidaja informatiivset märget kinnistusraamatusse kantava märkega ega omistata sellele automaatselt samasugust heauskset omandamist välistavat toimet. Vaata täpsemalt § 1 punkti 10 selgitusi.

§ 1 punkt 5. MaaKatS § 4 lõikes 3^1 asendatakse sõna „ristkasutuse“ sõnaga „vahetuse“. Muudatus on terminoloogiline ja ajakohastab maakatastriseaduse sõnastust kooskõlas kehtiva andmekogude ja riigi infosüsteemi regulatsiooniga. Mõiste „ristkasutus“ pärineb varasemast andmekogude käsitlusest ega kirjelda piisavalt täpselt andmekogudevahelist andmete edastamist kehtiva õiguse tähenduses. Kehtivas õiguses on asjakohasem kasutada mõistet „andmevahetus“ või vastavas kontekstis „andmete vahetamine“, sest andmekogudevaheline andmete liikumine peab tuginema seadusele või seaduse alusel antud õigusaktile ning toimuma selles määratud eesmärgil, juhtudel ja ulatuses.

Muudatus ei loo uut andmetöötluse alust ega laienda maakatastri andmete saamise või väljastamise õigust. Andmevahetuse õiguslik alus, eesmärk, andmekoosseis ja ulatus peavad tulenema seadusest või selle alusel antud õigusaktist. Terminoloogiline täpsustus aitab vältida ekslikku arusaama, et andmekogude „ristkasutus“ võiks iseenesest anda aluse andmete töötlemiseks või kasutada andmeid väljaspool õigusaktis sätestatud eesmärki.

§ 1 punkt 6. MaaKatS § 4 lõikes 4^1 asendatakse sõna „elektroonilise ristkasutuse teel“ sõnaga „elektrooniliselt“. Muudatus on seotud § 1 punktis 5 selgitatud terminoloogilise täpsustusega.

§ 1 punkt 7. MaaKatS § 5 lõige 4 muudetakse. Muudatus on seotud § 1 punktis 5 selgitatud terminoloogilise täpsustusega.

§ 1 punkt 8. MaaKatS § 5^1 tekst muudetakse. Muudatus on seotud § 1 punktis 5 selgitatud terminoloogilise täpsustusega, millega loobutakse mõistest „ristkasutus“. Lisaks täpsustatakse, et tegu ei ole volitusnormiga vaid viitega andmevahetust käsitlevatele õigusaktidele. Näiteks katastripidaja ja Tartu Maakohtu kinnistusosakond vahetavad andmeid Vabariigi Valitsuse[4] poolt kehtestatud korras ja ulatuses (MaaKatS § 4 lg 4).

§ 1 punkt 9. MaaKatS §-ga 5^2 luuakse katastripidajale selge õiguslik alus isikuandmete töötlemiseks ja andmete saamiseks teistest andmekogudest.

Lõikega 1 sätestatakse õigus töödelda isikuandmeid ulatuses, mis on vajalik maakatastriseadusest tulenevate ülesannete täitmiseks, sealhulgas maakorraldustoimingute tegemiseks ja haldusmenetluse läbiviimiseks. Isikuandmete töötlemise õiguslik alusalus on IKÜM artikli 6 lõike 1 punkt e, kuna andmeid töödeldakse avaliku ülesande täitmiseks. Maakatastris säilitatakse tähtajatult üksnes MaaKatS § 9 lõike 2 punktis 7 nimetatud isikuandmeid ning andmeid, mis kuuluvad maakatastriseaduses sätestatud katastriandmete koosseisu või moodustavad osa katastrikande aluseks olevatest dokumentidest. MaaKatS § 5^2 alusel teistest andmekogudest saadud andmeid, mis ei kuulu katastriandmete koosseisu ega katastrikande alusdokumentidesse,

[4] Kinnistusraamatu täiendavate katastriandmete automaatne uuendamine. Riigi Teataja

kasutatakse menetluses päringuvastusena asjaolude kontrollimiseks ning neid ei salvestata maakatastris iseseisva andmekoosseisuna. Logiandmete säilitamise tähtajad kehtestatakse valdkonna eest vastutava ministri määrusega

Lõikega 2 täpsustatakse, milliseid andmeid on katastripidajal õigus saada maakatastriseadusest tulenevate ülesannete täitmiseks ja haldusmenetluse läbiviimiseks. Andmete saamise õigus hõlmab andmeid, mida on vaja nii füüsiliste kui ka juriidiliste isikute tuvastamiseks, nendega suhtlemiseks, nende õigusliku seisundi kontrollimiseks ning kinnisasjaga seotud õiguste ja esindusõiguse väljaselgitamiseks.

Alaliselt säilitatakse MaaKatS § 9 lõike 2 punktis 7 toodud isikuandmeid ja § 5^2 toodud kontaktandmeid üksnes ulatuses, mis on vajalik menetluse läbiviimiseks, sh kaasamiseks ja õiguspärasuse tõendamiseks. Kontaktandmed võimaldavad vajaduse korral tõendada teavitamiskohustuse täitmist kohtu-, järelevalve- või vaidlusmenetluses. Kuna katastripidamise raames läbiviidud maakorraldustoimingute ja piiride kindlakstegemisega seotud vaidluste algatamise võimalus ei ole ajaliselt piiratud ning katastrikanne võib olla aluseks kinnistusraamatu kannetele, on menetluse läbiviimise asjaolude tõendamine vajalik ka pika aja möödumisel. Kontaktandmete säilitamise eesmärk ei ole isikute hilisem kontakteerimine, vaid katastrikande aluseks olnud haldusmenetluse õiguspärasuse ja tõendatavuse tagamine. Muid käesolevas lõikes toodud andmeid andmebaasi ei salvestata ja kasutatakse üksnes esitluskujul.

Katastripidajal on õigus saada rahvastikuregistrist isiku ees- ja perekonnanimi ning isikukood. Lisaks on tal õigus saada elukoha- ja kontaktandmeid, andmeid perekonnaseisu ja kooselulepingu sõlmimise kohta, andmeid eestkoste ja isiku teovõime ning subjekti staatuse kohta, sealhulgas andmeid surma ja andmete puudumise kohta. Abieluvararegistrist on katastripidajal õigus saada andmeid abieluvaralepingu sõlmimise, abikaasade või registreeritud elukaaslaste vahelise varasuhte ning sellest tulenevate õiguste ja kohustuste kohta, samuti abieluvaralepingus või kooselulepingus sisalduvate varaliste õiguste kohta. Pärimisregistrist saab katastripidaja andmed isiku pärimismenetluse, pärimistunnistuse, pärandvara ühisusest osa võõrandamise ja pärija kohta. Äriregistrist on katastripidajal õigus saada juriidilise isiku ärinimi, registrikood, asukoha- ja kontaktandmed ning andmed esindusõiguse ja selle erisuste kohta. Äriregistrist saab katastripidaja andmed ka juriidilise isiku ärinime muutuse ning äriühingu ühinemise, jagunemise ja ümberkujundamise kohta. Kinnistusraamatust on katastripidajal õigus saada andmeid kinnisasja ja kinnisasjaga seotud õiguste kohta. Juriidilise isiku andmed ei ole isikuandmed IKÜM tähenduses, kuid nende andmete töötlemist reguleeritakse koos isikuandmetega.

Nimetatud andmeid kasutatakse katastrile seadusega pandud ülesannete täitmiseks. Isiku nime-, isikukoodi-, elu- ja kontaktandmeid kasutatakse menetlusosaliste tuvastamiseks ning nende teavitamiseks ja kaasamiseks haldusmenetluses. Perekonnaseisu-, kooselulepingu-, abieluvara-, eestkoste-, teovõime- ja esindusõiguse andmeid kasutatakse isiku õiguste ja teovõime ning kinnisasjaga seotud toimingute tegemise õiguse kontrollimiseks. Perekonnaseisu ja varasuhte andmete kasutamise eesmärk on selgitada, kas menetlusse tuleb kaasata kinnistusraamatusse kandmata omanik või muu isik, kelle õigusi menetlus puudutab. Neid andmeid hinnatakse kogumis, et selgitada välja puudutatud isikud. Ilma kontrollita ei ole uurimis- ja teavitamiskohustus täidetud ja isikute õigused kaitstud. Omanikult, sh kinnisturaamatusse kandmata abikaasalt tuleb saada maakorralduseks nõusolek. Pärimisregistri andmeid kasutatakse pärijate ning pärimisõiguse olemasolu tuvastamiseks. Äriregistri andmeid kasutatakse juriidilise isiku staatuse ehk õigusvõime, õigusjärgluse ja esindusõiguse kontrollimiseks. Kinnistusraamatu andmeid kasutatakse kinnisasja omanike, piiratud asjaõiguste omajate ja teiste puudutatud isikute väljaselgitamiseks ning katastri-

ja kinnistusandmete kooskõla kontrollimiseks. Nende andmete töötlemine on vajalik eelkõige katastriüksuse registreerimiseks, katastriandmete parandamiseks, maakorraldustoimingute tegemiseks, piiride kindlakstegemiseks ning muude seaduses sätestatud haldusmenetluste läbiviimiseks.

§ 1 punkt 10. MaaKatS § 9 täiendatakse lõigetega 2^6, 2^7 ja 2^8.

Muudatuse eesmärk on tagada, et olukorras, kus piiratud asjaõiguse ruumiline ulatus ei vasta kinnistusraamatu andmetele koormatud kinnisasja kohta, oleks vastuolu nähtav ja puudutatud isikuid sellest teavitataks. Märge ei võimalda piiratud asjaõigusi automaatselt ümber kujundada ega asenda uusi asjaõiguslikke kokkuleppeid. Võimaluse korral korrastatakse piiratud asjaõiguse registrikanne sama menetluse käigus katastripidaja kinnistamisavalduse alusel. Informatiivset märget kasutatakse üksnes juhul, kui õigust ei ole võimalik üle kanda või registrikannet korrastada puudutatud isikute nõusoleku puudumise, õiguste konkurentsi või muu õigusliku takistuse tõttu **lisatakse katastripidaja märked kinnistusraamatus kahte kohta:**

Esiteks, et katastriandmete parandamised ja piiride kindlakstegemised jõuaksid lõpuni ning omandi ulatus oleks registrites õigesti kajastatud, tuleb samade kinnisasjadega seotud piiratud asjaõigustega tuvastatud probleemide korral lisada automaatse andmevahetusega kinnistusraamatu kolmanda jao juurde informatiivne märge (skeem 1).

Teiseks lisatakse sarnane märge koos lisainfoga teise kinnistu registriosa kolmanda jao andmete juurde, mida eelnimetatud piiratud asjaõigus tegelikkuses ruumiliselt koormab, kuid mis ei kajastu kinnistusraamatus (skeem 2).

Kinnistusraamatusse lisatakse kõikide registriosade juurde kolmanda jao juurde pealkirja alla veebilink maakatastri kitsenduste kaardile (skeem 1 ja 2), mille kaudu on võimalik tutvuda kinnisasju koormavate kitsenduste, sealhulgas piiratud asjaõigustega, sundvaldustega ja nende ruumilise ulatusega kaardil. Kitsenduste kaardile ei dubleerita kinnistusraamatu kannete sisu, millega on õigustatud isikul võimalik tutvuda e-kinnistusraamatus. Kitsenduste kaardil on tuvastatav piiratud asjaõiguse ruumiandmete tunnus ja võimalusel kasutatakse tehnoloogilisi lahendusi, et eristada ebatäpsete asukohtadega asjaõiguste ruumikujusid.

Selliste märgete sissekandmine on informatiivne ega muuda kinnisasja õiguslikku režiimi. KRS § 77^{1_3} lõikes 4 on selgitatud, et kinnistusosakonnal ei ole teatamiskohustust maakatastrist kinnistusraamatusse ülevõetud andmete kande kohta. See kinnitab, et katastripidaja edastatav info (sh katastripidaja märked) jõuab kinnistusraamatusse seaduses ettenähtud korras. Katastripidaja ülesanne on esmalt hinnata võimalust kande korrastamiseks kehtivas õiguses sätestatud alustel. Kui õiguse ülekandmine on võimalik, esitab katastripidaja vastava kinnistamisavalduse. Kui õiguse ülekandmine ei ole võimalik puudutatud isikute nõusolekute puudumise, õiguste konkurentsi või muu õigusliku takistuse tõttu, lisatakse kinnistusraamatusse ja kitsenduste kaardile informatiivne märge ning puudutatud isikuid teavitatakse sellest.

Kavandatava lahenduse eesmärk on esmalt kasutada kõiki kehtivast õigusest tulenevaid võimalusi piiratud asjaõiguse registrikande korrastamiseks sama menetluse käigus. Katastripidaja hindab enne märke tegemist, kas õiguse ülekandmine või registrikande korrastamine on võimalik kinnistamisavalduse alusel. Informatiivset märget kasutatakse üksnes juhul, kui registrikande korrastamine ei ole võimalik puudutatud isikute nõusolekute puudumise, õiguste konkurentsi või muu õigusliku takistuse tõttu.

Seega märkeid ei lisata, kui katastriandmete parandamisel või piiride kindlakstegemisel on katastripidajal võimalik õigused ise üle kanda. Samuti ei lisata märkeid omanike tahtel algatatud maakorraldustoimingu lõpuleviimisel, kui selleks on peale omanike nõusolekute vaja ka puudutatud isikute nõusolekut.

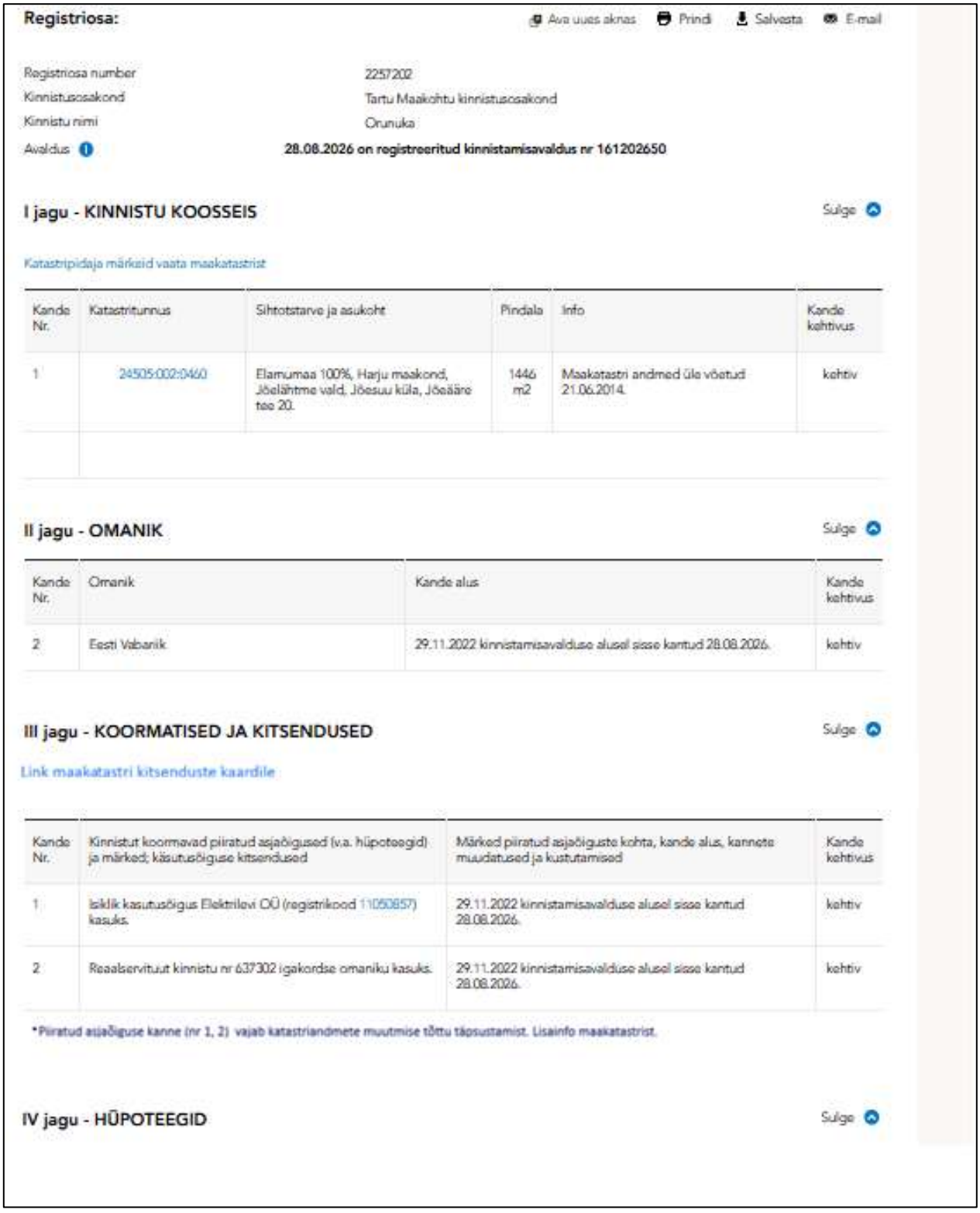
Katastripidaja selgitab välja märke tegemise aluseks olevad asjaolud kas maakorraldustoimingu või katastriandmete parandamise menetluses. Informatiivse märke tegemine on haldusmenetluse seaduse § 106 tähenduses toiming. Märke tegemisest teavitatakse puudutatud isikuid. Märked esitab katastripidaja automaatse andmevahetuse käigus ja vajadusepõhiselt menetluste käigus.

Lõikega 2^{8} reguleeritakse katastrisse kantud märkuste kustutamise üldine alus. Üldine kustutamise alus hõlmab nii olemasolevaid kui ka piiratud asjaõigusega seotud märget. Katastripidaja kustutab märke, kui selle tegemise alus on ära langenud. Säte hõlmab kõiki käesolevas paragrahvis sätestatud märkeid ning võimaldab kustutada märke sõltumata sellest, millisel viisil või põhjusel märke tegemise aluseks olnud asjaolud on muutunud. Täpsem kord sätestatakse valdkonna eest vastutava ministri määrusega. Märke kustutamise täpsema korra kehtestamise volitus tuleneb MaaKatS § 3 lõikest 5. Märke tegemise aluse äralangemine võib tuleneda näiteks kinnistusraamatu ja katastriandmete kooskõlla viimisest, asjaõiguse kohta tehtud kande muutmisest, puudutatud isikute kokkuleppest või muust õiguslikust või faktilisest asjaolust, mille tõttu märke säilitamine ei ole enam põhjendatud.

Katastriandmete parandamise aluseid ja korda käesolev säte ei reguleeri. Katastriandmete parandamine, sh ekslikult tehtud kannete parandamine toimub jätkuvalt MaaKatS § 19^{3} alusel. Seetõttu ei dubleerita käesolevas sättes katastriandmete parandamise regulatsiooni ega sätestata eraldi aluseid ekslike katastrikannete parandamiseks. Kui märke tegemise alus langeb ära MaaKatS § 19^{3} alusel tehtud katastriandmete parandamise tulemusel või on tehtud ekslikult sama paragrahvi lõike 2 punkti 4 kohaselt, kustutab katastripidaja vastava märke.

Katastripidaja märke kustutamisel katastrist lõpeb ka selle märke kuvamine kinnistusraamatus. Kinnistusraamatus nähtav teave ei ole iseseisev kinnistusraamatu kanne, vaid MaaKatS § 9 lõike 2^{7} alusel katastris oleva märke nähtavaks tegemine. Märke katastrist kustutamisel vastavat teavet kinnistusraamatus enam ei kuvata.

Kehtiva Maakatastriseaduse § 1 lg 3 kohaselt kohaldatakse seaduses ettenähtud haldusmenetlusele HMS-i, arvestades MaaKatS-i erisusi. Isikul on õigus taotleda katastripidajalt märke kustutamist, kui tema hinnangul on märke tegemise alus ära langenud. Kui katastripidaja leiab, et märke kustutamiseks puudub alus, on isikul võimalik kasutada haldusmenetluse seaduses ja halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud õiguskaitsevahendeid. Kohustamiskaebusega saab nõuda haldusakti andmist või toimingu tegemist ning § 41 lg 3 võimaldab kohtul kohustada vastustajat toimingut tegema või selle tegemist uuesti otsustama.



Registriosa:

Ava uues aknas | Prindi | Salvesta | E-mail

Registriosa number	2257202
Kinnistusosakond	Tartu Maakohtu kinnistusosakond
Kinnistu nimi	Orunuka
Avaldus	**28.08.2026 on registreeritud kinnistamisavaldus nr 161202650**

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS Sulge

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	24505:002:0460	Elamumaa 100%, Harju maakond, Jõelähtme vald, Jõesuu küla, Jõeääre tee 20.	1446 m2	Maakatastri andmed üle võetud 21.06.2014.	kehtiv

II jagu - OMANIK Sulge

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
2	Eesti Vabanik	29.11.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 28.08.2026.	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED Sulge

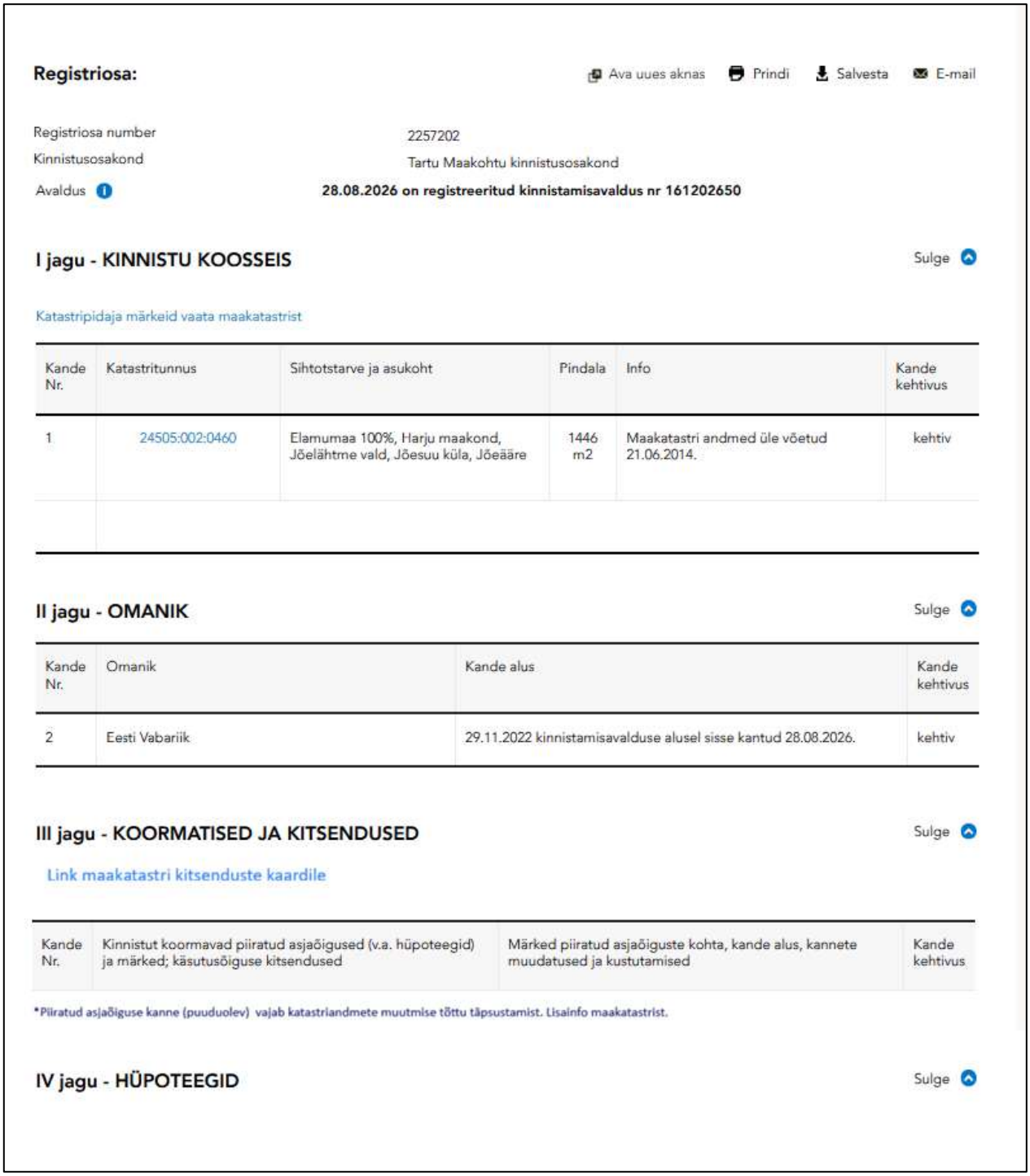
Link maakatastri kitsenduste kaardile

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1	Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks.	29.11.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 28.08.2026.	kehtiv
2	Reaalservituut kinnistu nr 637302 igakordse omaniku kasuks.	29.11.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 28.08.2026.	kehtiv

*Piiratud asjaõiguse kanne (nr 1, 2) vajab katastriandmete muutmise tõttu täpsustamist. Lisainfo maakatastrist.

IV jagu - HÜPOTEEGID Sulge

Skeem 1. Katastripidaja märke lisamine kolmanda jao juurde. E-kinnistusraamat



Registriosa:

Ava uues aknas | Prindi | Salvesta | E-mail

Registriosa number 2257202

Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond

Avaldus **28.08.2026 on registreeritud kinnistamisavaldus nr 161202650**

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS Sulge

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	24505:002:0460	Elamumaa 100%, Harju maakond, Jõelähtme vald, Jõesuu küla, Jõeääre	1446 m2	Maakatastri andmed üle võetud 21.06.2014.	kehtiv

II jagu - OMANIK Sulge

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
2	Eesti Vabariik	29.11.2022 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 28.08.2026.	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED Sulge

Link maakatastri kitsenduste kaardile

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus

*Piiratud asjaõiguse kanne (puuduolev) vajab katastriandmete muutmise tõttu täpsustamist. Lisainfo maakatastrist.

IV jagu - HÜPOTEEGID Sulge

Skeem 2. Katastripidaja märke lisamine teise kinnistu registriosa kolmanda jao juurde. E-kinnistusraamat

Probleemi selgitus

Eesti asjaõiguses ja sellega seonduvates eriseadustes tähistab termin „kitsendus“ omaniku õiguste piiramist avalikes huvides, naabrusõigustest tulenevalt või kolmandate isikute kasuks. Kitsendused jagunevad seadusjärgseteks, haldusaktiga seatuteks, kohtulahendist tulenevateks või tehingulisteks (AÕS § 140). Paljudel juhtudel on kitsenduse sisuks just piiratud asjaõiguse talumine. Maakorralduse käigus tuleb selgitada kinnisasja kitsendused (MaaKS § 14 lõige 1).

Maakorraldustoimingute, piiride kindlakstegemise ja katastriandmete parandamise tulemusel võib kinnisasja piiride paiknemine katastrikaardil muutuda või täpsustuda.[5] Seejuures võib ilmneda, et piiratud asjaõigusega koormatud ala paikneb tervikuna teisel kinnisasjal või osaliselt mõlemal kinnisasjal. Piiratud asjaõiguse teostamise ala asukoht ja ulatus looduses seejuures ei muutu. Muutub või täpsustub kinnisasja piiri paiknemine selle ala suhtes, mistõttu ei pruugi kinnistusraamatu kanne kajastada õiguse ruumilist seost asjaomaste kinnisasjadega. Samas elektriliin, vee- või kanalisatsioonitorustik, juurdepääsutee või muu piiratud asjaõiguse alusel rajatud ehitis paikneb looduses kindlas kohas ega nihku katastripiiride muutumise tõttu. Sellest tulenevalt võib tekkida vajadus kanda piiratud asjaõiguse kanne üle teise kinnistu registriossa või kajastada õigust mõlema kinnistu registriosas. Sellisel juhul teavitab katastripidaja puudutatud isikuid katastrikandest, muudatustega kaasnevatest riskidest ja vajaduse korral ka järgmistest sammudest, sealhulgas notariaalsete kokkulepete tegemise vajadusest. Tegemist on probleemidega, mis ilmnevad kaasuvalt maakorralduse ning piiride kindlakstegemise või katastriandmete parandamise käigus.

Kui maakorraldust tehakse omanike kokkuleppel, siis on maakorralduse lõpuleviimise eelduseks puudutatud isikute nõusolekud ja vastavad kokkulepped piiratud asjaõiguste ülekandmiseks. Katastriandmete parandamisel ja piiride kindlakstegemisel ei ole isikute nõusolekud vajalikud, kuna nende tahtest ei saa sõltuda, kas piiriandmed parandatakse või omandi tegelik ulatus selgitatakse välja. Piiride nihkumise võib muu hulgas kaasa tuua katastriüksuse piiride ülemõõtmine, mille tulemusel saadakse mõõdistustehnoloogia arengu tõttu täpsemad andmed, samuti olukord, kus piiri asukoha kindlakstegemisel täpsustub piir looduses. Erinevalt omandi ulatusest ei rakendata piiratud asjaõiguste ruumilise asukoha määramisel täpsusnõudeid.[6] See tekitab vastuolu ruumis asukohapõhiselt määratud ruumiandmete vahel: piiratud asjaõiguse ruumikuju asukoht on näiliselt absoluutne, samas kui katastriüksuse piiridele kehtivad matemaatilised reeglid ja mõõtmistäpsusest tulenevad piirmäärad.

Probleeme esineb eelkõige maaüksustega, mis on mõõdistatud muul viisil kui riiklikus geodeetilises süsteemis. Katastripidaja vastutab selle eest, et kõik enne 2018. aasta 1. juulit tehtud kanded vastaksid algdokumentidele (MaaKatS § 21^1). Kui katastripidaja tuvastab vastuolud katastriandmetes, tuleb need katastris parandada. Katastriandmete täpsustumise või parandamise tulemusel võib selguda, et piiratud asjaõigus, mille ruumiline ulatus looduses ei ole muutunud, ei paikne selle kinnisasja piires või registriosas, millele see on kinnistusraamatus kantud. Sellisel juhul võib tekkida olukord, kus kinnistusraamatu kanne ei vasta täielikult tegelikule olukorrale. Niisuguse lahknevusega võivad kaasneda kinnistusraamatu avaliku usaldatavuse põhimõttega seotud riskid. Eelkõige võib tõusetuda AÕS § 56^1 kohaldamise küsimus, mille tagajärjel võib õiguse omaja ilma jääda tema kasuks seatud õigusest või selle järjekohast. Ebaõige kande parandamine on reguleeritud AÕS §-ga 65, mille lõike 1 kohaselt võib isik, kelle õigust on ebaõige kandega rikutud, nõuda ebaõige kande parandamiseks nõusolekut isikult, kelle õigusi parandamine puudutab. Kanne võib olla formaalselt kehtiv, kuid selle seos piiratud asjaõiguse tegeliku ruumilise

[5] Kinnisasja piir võib katastrikaardil muutuda eelkõige katastriandmete parandamise, katastriüksuse ülemõõtmise või piiri looduses kindlakstegemise tulemusel. Selline vajadus tekib siis, kui varasemad piiriandmed on olnud ebatäpsed, piir ei ole maastikul selgelt tuvastatav või võimaldab uuem mõõdistus määrata piiri senisest täpsemalt. Sellisel juhul korrastatakse registriandmeid tegelikule olukorrale vastavaks.

[6] Katastriüksuse moodustamise kord sätestab, et katastrimõõdistamisel määratud piiripunkti plaanilise asendi suurim lubatud erinevus võrreldes varasemate mõõdistamisandmetega on tiheasustusega alal 0,20 meetrit ja muul alal 0,70 meetrit. Plaanimaterjalil moodustatud maaüksuse veamäär on 50 m (MaaKatS § 20 lõiked 12 ja 14).

paiknemisega ei pruugi enam olla üheselt tuvastatav. Muudatuse eesmärk ei ole lugeda selliseid kandeid automaatselt ebaõigeks ega lahendada eraõiguslikke vaidlusi haldusmenetluses.

Muudatuse eesmärk on tagada, et registriandmete lahknevus ei jääks varjatuks ning oleks nähtav nii puudutatud isikutele kui ka kinnistusraamatu kasutajatele. Registritevahelise lahknevuse nähtavaks tegemine võimaldab puudutatud isikutel hinnata kinnistusraamatu kannete korrastamise vajadust ja vähendab riski, et võimalikud vastuolud ilmnevad alles tehingu või kohtuvaidluse käigus.

Näiteks AÕS § 63 lõike 1 punkti 4 kohaselt on võimalik teha kinnistusraamatusse märkeid (märkuseid), millega tehakse nähtavaks muid seadustest tuletatavaid asjaolusid.[7] Õiguskirjanduses on selgitatud, et märkustel ei ole universaalset tähendust ja nendega on võimalik kinnistusraamatus teha nähtavaks asjaolusid, millel puudub konkreetne õiguslik tähendus, kuid mille eesmärk on avalikustamise kaudu parandada kinnistusraamatu kasutajate informeeritust. Selliseks on peetud ka piiratud asjaõiguste kohta käivat infot. Samuti ei ole need kanneteks kinnistusraamatu tähenduses ja seega ei oma järjekohta.[8]

Antud juhul on tegu informatiivse teabega, mis lisatakse kinnistusraamatusse registriosade juurde, et teha nähtavaks vastuolusid registriandmete ja tegeliku olukorra vahel looduses. Nii nagu eespool kirjeldatud märkustel AÕS-i tähenduses, ei ole ka kavandatavatel informatiivsetel märgetel õiguslikku tähendust, kuid erinevalt märgetest KRS-i või AÕS-i tähenduses on tegu vaid informatiivse teabega, mis esitatakse kinnistusregistris. Näiteks tehakse kehtiva õiguse kohaselt kinnistusraamatusse märge, kui kinnisasja piir on ebatäpne. Ka selle märke eesmärk on informeerida kinnisasja omanikke.

Õigusriigi seisukohalt ei saa olla eelistatud olukord, kus kaks riiklikku registrit sisaldavad samal põhjusel ebatäpseid andmeid, kuid see vastuolu on kasutajate eest varjatud.

Ainuüksi asjaolu, et kaks riiklikku registrit kajastavad omavahel kooskõlalisi andmeid, ei tähenda veel, et need andmed vastavad tegelikule olukorrale. Õiguslikult ei saa pidada eelistatavaks olukorda, kus nii maakatastris kui ka kinnistusraamatus kajastuvad samal põhjusel ebatäpsed andmed ning registrite kasutajatel puudub võimalus tuvastada tegeliku olukorra ja registriandmete lahknevust.

Kui lugeda probleemseks üksnes olukorda, kus registrite erinevus on nähtav, tekiks paradoksaalne olukord, kus registrite usaldusväärsuse seisukohalt oleks eelistatud kahe registri omavaheline kooskõla ka juhul, kui mõlemad registrid kajastavad ebatäpset olukorda. Selline lähenemisviis ei oleks kooskõlas maakatastri pidamise eesmärgiga ega kinnistusraamatu avaliku usaldatavuse põhimõttega.

Seetõttu on põhjendatud teha katastriandmete täpsustumise või parandamise tulemusel ilmnenud vastuolud registrikasutajatele nähtavaks ka juhul, kui piiratud asjaõiguse registrikannet ei ole võimalik samas menetluses korrastada. Vastuolu nähtavaks tegemine ei lahenda iseenesest eraõiguslikku küsimust ega määra lõplikult, kas tegemist on AÕS § 65 tähenduses ebaõige kandega, kuid võimaldab puudutatud isikutel hinnata oma õiguste kaitse vajadust ning vähendab

[7] Kõve, V., Lillo, L. Kinnisasjaõigus: Käsiraamat. Tartu: Juura 2023, lk 129.
[8] Kõve, V., Lillo, L. Kinnisasjaõigus: Käsiraamat. Tartu: Juura 2023, lk 129–130.

riski, et võimalik probleem ilmneb alles kinnisasja võõrandamisel, koormamisel või kohtuvaidluse käigus.

Piiratud asjaõigus võib tuleneda isikutevahelisest kokkuleppest mingi õiguse või kohustuse tagamiseks, kuid see võib olla seatud ka avalikes huvides tehnovõrgu talumiseks. Piiratud asjaõiguse asukoht looduses maakorralduse tulemusel ei muutu. Seetõttu ei saa piiratud asjaõigustega seotud tuvastatud probleemid takistada eelnimetatud toimingute lõpuleviimist. Informatiivse märke lisamine loob eelduse, et puudutatud isikud ja notarid on probleemidest teadlikud ning saavad vajaduse korral asuda omavahelisi kokkuleppeid sõlmima, näiteks hiljemalt kinnisasja võõrandamisel. See ühtlasi ennetab varjatud puudustega seotud vaidlusi.

§ 1 punkt 11. MaaKatS § 12 lõike 1 kohaselt kannab katastripidaja kitsenduste kaardile kitsenduste ruumiandmed. Praktikas on aga ilmnenud, et üksnes ruumiandmete kajastamisest ei piisa olukordades, kus katastriüksuse piiride muutmise tulemusel tekivad vastuolud piiratud asjaõiguste asukoha ja kinnistusraamatusse kantud andmete vahel.

Selliseid juhtumeid esineb eelkõige siis, kui piiratud asjaõigus on seatud ajal, mil selle ruumiline ulatus ei olnud täpselt määratletud, ning hilisem katastriandmete täpsustamine või katastriüksuse piiride muutmine toob esile asjaolu, et piiratud asjaõiguse tegelik asukoht ei kattu katastriüksusega, millele see kinnistusraamatus on kantud. Sellised vastuolud ei ole üksikjuhtumid ning nende arv suureneb katastriandmete kvaliteedi ja täpsuse paranemisel.

Probleemi õiguslikku sisu ei ole sellistes olukordades võimalik ega ka vajalik lahendada üksnes katastriandmete või kinnistusraamatu kannete kaudu, kuna tegemist ei ole uue õiguse seadmise, olemasoleva õiguse muutmise ega kehtetuks tunnistamisega. Samas on oluline, et katastriandmeid, kitsenduste kaarti ja piiriandmeid kasutavad isikud oleksid võimalikest vastuoludest teadlikud, vältimaks eksitusi kinnisasja kasutamisel, võõrandamisel või edasiste toimingute kavandamisel.

Sellest tulenevalt nähakse muudatusega ette võimalus täiendada kitsenduste kaarti lisaks kitsenduste ruumikujudele ka katastripidaja märgetega, mis juhivad tähelepanu olukordadele, kus katastriüksuse piiride muutmise tulemusel on ilmnenud probleem kinnistusraamatu registriosaga, kuhu piiratud asjaõigus on kantud. Tegemist on üksnes informatiivse iseloomuga andmetega, mille eesmärk on teha probleem avalikkusele nähtavaks. See omakorda loob võimaluse luua seos kinnistusraamatuga ja selles sisalduvate registriosa kannetega.

§ 1 punkt 12. MaaKatS § 15 lõiget 1 muudetakse ja selles sätestatakse maakatastri andmete, sealhulgas isikuandmete tähtajatu säilitamine. Maakataster on andmekogu, mis koosneb maaregistrist koos katastrikaartidega ja katastriarhiivist (MaaKatS § 2 punkt 1). Lisaks seotakse muudatusega selgemalt katastri kui riikliku andmekogu pidamine elektroonilise katastri kui selle tehnilise keskkonnaga. Vajadus sellise seose selgemaks väljatoomiseks tuleneb eelkõige andmete säilitamist ja isikuandmete töötlemist puudutavast regulatsioonist. Seaduses kirjeldatakse elektroonilisse katastrisse kogutud andmeid, mistõttu peab olema üheselt arusaadav, et tegemist on maakatastri andmetega ning nende suhtes kohalduvad maakatastri pidamise eesmärk, andmekoosseis, säilitamise põhimõtted ja juurdepääsureeglid. Muudatus ei loo uut andmekogu ega laienda katastripidaja ülesandeid, vaid üksnes täpsustab olemasoleva andmekogu ja selle elektroonilise pidamiskeskkonna omavahelist seost.

Maakatastri loomisest alates kehtib põhimõte, et katastriandmed säilitatakse tähtajatult, ning seda põhimõtet on kirjeldatud keskkonnaministri 14. augusti 2018. aasta määruses nr 30 „Katastriüksuse

moodustamise kord“ ja selle eelnõu seletuskirjas[9]. Tähtajatult hoitakse ka kõiki vigaseid ja muutunud andmeid, sest alati võib tekkida olukord, kus on vaja eelnevaid katastriüksuste versioone ja nende loomisega seotud alusdokumente vaadata või mingi ajahetke andmete seisu teada. Seetõttu on oluline säilitada katastrikande aluseks olevaid dokumente tähtajatult sõltumata sellest, millal ja missuguses vormis nad on katastrile esitatud. Katastriandmete, sealhulgas omaniku nime ja isikukoodi või sünniaja säilitamine on vajalik kinnisasjade õigussuhete ajaloo tuvastamiseks. Sellega tagatakse järjepidevus ja kontrollitavus.

Katastripidamise üks ajendeid on olnud muu hulgas omandireform, mille tulemusel moodustatud kinnisasjade kohta hakati pidama riiklikku registrit. Maareformi käigus määratakse kinnisasjade esmased piirid ja maareformi menetluste toimikuid säilitatakse alatiselt (MaaRS § 44 lõige 1). Maaüksuse piiride määraja esitab katastripidajale andmed ja dokumendid katastriüksuse moodustamiseks elektroonilises katastris. Esitatud andmed ja dokumendid kuuluvad digitaalse katastriüksuse moodustamise toimiku koosseisu.

Katastriüksuse moodustamiseks kaardimaterjali alusel esitatakse andmed ja dokumendid katastriandmete, maaüksuse plaani ja piiriprotokolli kohta ning muud asjas tähtsust omavad andmed ja dokumendid. Piiride asukoha kindlakstegemise nõude võib esitada mistahes ajahetkel ja sellel nõudel ei ole aegumistähtaega. Piisab sellest, et ilmneb piiri asukoha kindlakstegemise vajadus või omanik seda taotleb. Nende menetluste läbiviimine ilma alusdokumentideta ei olegi võimalik. MaaKS § 15 lõike 3 esimeses lauses on sätestatud: „Maakorralduse läbiviija teeb piiri asukoha kindlaks kinnistusraamatus, maakatastris, arhiivis või asjakohases registris leiduvate andmete ning piirimärkide alusel.“ Seega on need dokumendid ja andmed vältimatud piirivaidluste lahendamisel nii kohtueelses, st haldusmenetluses, kui ka kohtumenetluses.

Järelikult ei ole mõeldav, et omandi ulatust kajastavad algdokumendid ja muud olulised andmed, sealhulgas piiriprotokoll, kuuluksid tähtajalisele säilitamisele. Piiriprotokoll on dokument, mis kajastab isikute seost kinnisasja piiridega, piiride kättenäitamisel osalenud isikuid ja nende esitatud vastuväiteid. Samuti sisaldab piiriprotokoll piirimärkide infot ja piiri kulgemise kirjeldust. Piiriprotokoll on dokument, millega loetakse piiritähiste alalhoiukohustus kinnisasja omanikule üle läinuks. Juhul, kui kinnisasja omanik protokollitaval piiride maastikul kättenäitamisel (ja vajadusel piiri asukoha kindlakstegemisel) ei osale, loetakse piiritähiste alalhoiukohustus talle üle läinuks kutse saatmisega. Info maastikul osalejate ja kutse saatmise asjaolude kohta lisatakse piiriprotokollile. Samuti märgitakse piiriprotokolli info volitatud isikute osalemise kohta piiride maastikul kättenäitamise toimingus.

AÕS §-s 129 on sätestatud, et kinnisasja omanik peab naabri põhjendatud nõudmisel aitama piiri kindlaks teha (piiri kindlakstegemine). Selline nõue ei aegu.

Piiride kindlakstegemisel ja maaomandi ulatuse määramisel on maamõõtjatel kohustus tutvuda katastriarhiivi dokumentidega. Katastritoimingutes on samuti arhiiviandmetel oluline osa nii maamõõtjale kui ka katastripidajale endale. Neid andmeid vajavad maamõõtjad ainuüksi piiride kindlakstegemise menetlustes ning Maa- ja Ruumiamet (edaspidi *MaRu*) ise piiride kindlakstegemise menetluste raames tulemuse kinnitamisel haldusaktide andmisel, kui maaomanikud ei jõua piiri asukohas kokkuleppele. Katastripidaja ülesanne on ka praegu maaregistri algdokumentide säilivuse tagamine (MaaKatS § 3 lõige 4). Samuti peab katastripidaja katastrikande aluseks olevate dokumentide ja andmete säilitamiseks arhiivi (MaaKatS § 15

[9] Määruse seletuskirjaga saab tutvuda järgmisel lingil: Katastriüksuse moodustamise kord – EIS.

lõige 1). Kuigi maaregistri andmete koosseis, sealhulgas omaniku isikuandmed, on kehtivas seaduses juba ammendavalt loetletud, ei ole seaduse tasandil sõnaselgelt sätestatud andmete säilitamise üldpõhimõte. Maakatastriseaduse alusel kehtestatud katastriüksuse moodustamise korra §-s 38^1 on sätestatud, et katastriandmeid säilitatakse tähtajatult. Seega ei ole tegemist uue põhimõttega, vaid kehtiva põhimõtte sõnaselge sätestamisega seaduse tasandil.

Kataster on hinnatud arhiiviväärtuslikuks Rahvusarhiivi hindamisaktiga „Arhiiviväärtuslikud andmekogud“. Dokumentide hindamise käigus on Rahvusarhiiv oma 13. märtsi 2018. aasta hindamisotsusega nr 5-1/18/9 hinnanud maakatastri kannete dokumendid arhiiviväärtuslikuks. Arhiiviväärtuslikuks on hinnatud ka maakataster kui riigi infosüsteemi haldussüsteemis registreeritud andmekogu (RA 31. oktoobri 2017. aasta hindamisotsus nr 5-1/17/51). Seega on leitud, et neid andmeid tuleb ka edaspidi säilitada tähtajatult omandi järjepidevuse ja tulevikukindluse tarbeks.

Võrdluseks saab tuua kinnistusraamatuseaduse, millega on sätestatud volitusnorm määruse tasandil säilitatavate andmete reguleerimiseks. Selle kohaselt säilitatakse elektroonilise kinnistusraamatu koosseisu kuuluvaid kinnistusregistriosasid, kinnistustoimikuid, kinnistuspäevikut ja neisse kantud andmeid tähtajatult.

Andmete alaline säilitamine ei ole iseseisev eesmärk, vaid on seotud konkreetsete avalike ülesannete ning katastri kui omandi ulatust ja omandi järjepidevust, kinnisasja asukohta kajastava ja seeläbi õiguskindlust tagava registri funktsiooniga. Muudatusega sätestatakse üheselt seaduse tasemel katastri loomisest alates kehtinud põhimõte, et katastrisse kogutud andmeid ja dokumente säilitatakse tähtajatult, kuivõrd see on vajalik katastri pidamise, õigus- ja hävimiskindluse ja avalike huvide tagamiseks ning omandi põhiõiguse otseseks tagamiseks tulevikus.

§ 1 punkt 13. MaaKatS § 15^1 täiendatakse lõikega 1^1, milles sätestatakse elektroonilisse katastrisse kogutud isikuandmete, sealhulgas MaaKatS § 9 lõike 2 punktis 7 nimetatud katastriüksuse omaniku isikuandmete alaline säilitamine.

Elektroonilise katastri eesmärk on tagada kinnisasjade kohta usaldusväärsete ja ajakohaste alusandmete olemasolu ning nende kättesaadavus avalikkusele. Katastriandmetel on keskne roll kinnisomandi õiguskindluse tagamisel, ruumilisel planeerimisel, maksustamisel ning mitmete avalik-õiguslike ülesannete täitmisel. Seega on elektrooniline kataster tehnoloogiline keskkond ja infosüsteem, mille kaudu teostatakse maakatastri pidamist (MaaKatS § 1 lõige 2, § 2 punkt 1). Sellest tulenevalt on katastriandmete säilitamine oma olemuselt pikaajaline ja paljudel juhtudel ka ajaliselt piiramatu. Kuigi katastriandmed on seaduses sätestatud ulatuses avalikkusele kättesaadavad, ei tähenda see, et kõik elektroonilises katastris säilitatavad isikuandmed või katastrikande alusdokumendid oleksid avalikud samas ulatuses. Muudatusega sätestatakse seaduse tasemel sõnaselgelt, et MaaKatS § 9 lõike 2 punktis 7 nimetatud isikuandmeid säilitatakse elektroonilises katastris tähtajatult. Menetluses kasutatud kontaktandmeid säilitatakse osana katastrikande alusdokumentidest menetluse õiguspärasuse tõendamiseks.

Tegemist ei ole uue andmetöötlusega ega säilitatavate isikuandmete ringi laiendamisega. Muudatus on vajalik õigusselguse ja andmetöötluse läbipaistvuse tagamiseks, arvestades katastri kui riigi olulise registri olemust ning katastriandmete keskset rolli kinnisomandi õiguskindluse tagamisel. Elektrooniline kataster ei ole üksnes jooksva andmetöötluse vahend, vaid registris kajastuvad andmed peavad võimaldama ka varasemate õiguslike olukordade tuvastamist ja tõendamist.

Eelnõu väljatöötamisel on arvestatud, et mitmed katastrisse kogutavad dokumendid ja andmed ei ole sisuliselt kasutatavad ilma isikuandmeteta. Näiteks piiriprotokollid sisaldavad lisaks tehnilistele andmetele teavet selle kohta, millised isikud olid piiri kättenäitamisel kohal, millal nad kohal viibisid ning kas ja milliseid vastuväiteid nad esitasid (sh info volitatud isikute osalemise kohta). Samuti kajastatakse piiriprotokollis olukordi, kus kinnisasja omanik, kes on kutsutud piiride kättenäitamisele, ei ilmu kohale.

Piiriprotokolli õiguslik tähendus ei piirdu üksnes mõõdistamise tehnilise fikseerimisega. Vastavalt maamõõtmise ja katastrimõõdistamise regulatsioonile loetakse kutse saatmisega piirimärkide asukohad ja nende alalhoiu kohustus kinnisasja omanikule teatavaks tehtuks ning omaniku piiride asukohaga nõustumine fikseeritakse piiriprotokolli kaudu. Seega on piiriprotokoll dokument, mis seob isiku konkreetse õigusliku tagajärjega. Isikuandmete eemaldamisel kaotaks selline dokument oma tõendusväärtuse ega võimaldaks tulevikus tuvastada, kas ja kuidas on isikut tema õigusi ja kohustusi puudutavatest asjaoludest teavitatud.

Sellest tulenevalt ei ole piiriprotokollide ja teiste katastrikannete aluseks olevate dokumentide puhul võimalik ega põhjendatud isikuandmete kustutamine või anonüümimine pärast teatud aja möödumist. Andmete säilitamine on vajalik mitte üksnes katastri pidamise eesmärgil, vaid ka võimalike vaidluste lahendamiseks, haldusmenetluste kontrollitavuse tagamiseks ning õigussuhte ajajoone tõendamiseks.

Tähtajatu säilitamine on lisaks põhjendatud asjaoluga, et maakataster ja selle alusdokumendid on hinnatud arhiiviväärtuslikuks. Katastrikande aluseks olevad dokumendid peavad võimaldama ka aastakümnete möödudes tuvastada kinnisasja piire, omandi ulatust ning omandiga seotud õigussuhteid. Piiri kindlakstegemise nõue ei aegu ning seetõttu peab riigil olema võimalik tugineda algdokumentidele kogu nende õigusliku tähenduse kestel. Täpsemalt on seda käsitletud § 1 punktis 7 esitatud põhjendustes. Muudatus on kooskõlas Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruses (EL) 2016/679 (isikuandmete kaitse üldmäärus, edaspidi *IKÜM*) sätestatud isikuandmete töötlemise põhimõtetega. Isikuandmete töötlemise õiguslik alus on IKÜM artikli 6 lõike 1 punkt e, kuna andmeid töödeldakse seadusest tuleneva avaliku ülesande täitmiseks. Avalik ülesanne seisneb eelkõige maakatastri pidamises, maakorraldustoimingute tegemises, piiride kindlakstegemises, registriandmete õigsuse ja ajalise järjepidevuse tagamises ning kinnisasjadega seotud õigussuhete tõendamises. Muudatus ei loo uut isikuandmete töötlemise eesmärki ega laienda töödeldavate isikuandmete ringi, vaid sätestab seaduse tasandil senise katastriandmete säilitamise põhimõtte ja selle tähtajatu kestuse.

Käesoleva seaduse § 9 lõike 2 punktis 7 nimetatud isikuandmed hõlmavad eelkõige katastriüksuse omaniku nime, isikukoodi või sünniaega ning katastrikande aluseks olevates dokumentides esitatud menetlusosaliste isikuandmeid. Katastri alusdokumentides võivad sisalduda muud menetluse läbiviimiseks vajalikud andmed.

IKÜM artikli 5 lõike 1 punktides a ja b sätestatud seaduslikkuse, õigluse läbipaistvuse ja õiguspärase eesmärgi põhimõtted on täidetud, kuna töötlemine toimub seaduses sätestatud avalike ülesannete täitmiseks, eelkõige maakatastri pidamiseks, maakorraldustoimingute tegemiseks ja piiride kindlakstegemiseks ning andmete säilitamise eesmärk on seotud katastri pidamise ja kinnisasjadega seotud õigussuhete kontrollitavuse ja tõendamisega. Andmeid ei töödelda eesmärgil, mis oleks vastuolus nende kogumise eesmärgiga.

IKÜM artikli 5 lõike 1 punktis c sätestatud minimaalsuse põhimõte on tagatud, sest tähtajatult säilitatakse üksnes neid isikuandmeid, mis on vajalikud katastri pidamiseks, või neid isikuandmeid, mis moodustavad lahutamatu osa katastrikande aluseks olevatest dokumentidest. Isikuandmete eemaldamisel kaotaksid mitmed dokumendid, sealhulgas piiriprotokollid, oma tõendusväärtuse ning ei võimaldaks hiljem tuvastada menetlusosalisi, nende tahteavaldusi ega piiri kindlakstegemise menetluse asjaolusid. Kontaktandmeid säilitatakse tähtajatult üksnes juhul ja ulatuses, milles need sisalduvad katastri alusdokumendis, ning juhul, kui nende eraldamine kahjustaks dokumendi terviklikkust või tõendusväärtust. Seetõttu on vaja säilitada arhiivis ka tardkujul kogutud andmeid.

IKÜM artikli 5 lõike 1 punktis d sätestatud õigsuse põhimõtet toetab asjaolu, et maakatastri pidamise käigus parandatakse pidevalt ebaõigeid andmeid ning ühtlasi säilitatakse ajaloolised andmekihid. Ajalooliste andmete säilitamine võimaldab kontrollida, millised andmed kehtisid konkreetsel ajahetkel ja milliste toimingute või menetluste tulemusel andmeid muudeti. See on vajalik isikute omandiõiguse ja selle järjepidevuse tagamiseks.

IKÜM artikli 5 lõike 1 punktis e sätestatud säilitamise piirangu põhimõtte kohaselt võib isikuandmeid säilitada kauem, kui on vajalik avalikes huvides toimuva arhiveerimise, teadus- või ajaloouuringute või statistilisel eesmärgil, tingimusel et rakendatakse asjakohaseid kaitsemeetmeid. Käesoleval juhul on tähtajatu säilitamine põhjendatud sellega, et kataster ja selle alusdokumendid on hinnatud arhiiviväärtuslikuks. Katastrikande aluseks olevad dokumendid peavad võimaldama ka aastakümnete möödudes usaldusväärselt tõendada omandi ulatust, menetlusosaliste tahteavaldusi ja kinnisasjaga seotud õigussuhteid. Kuna piiri kindlakstegemise nõue ei aegu, peab riigil olema võimalik tugineda maaüksuse moodustamise algdokumentidele.

IKÜM artikli 89 lõige 1 ei ole iseseisev isikuandmete töötlemise õiguslik alus, vaid täpsustab avalikes huvides arhiveerimise korral kohaldatavaid kaitsemeetmeid. Seetõttu tugineb isikuandmete töötlemine käesoleval juhul IKÜM artikli 6 lõike 1 punktile e ja riigisiseses õiguses sätestatud avalikule ülesandele, samas kui IKÜM artikli 89 lõike 1 tähenduses tuleb tähtajatu säilitamise korral rakendada asjakohaseid tehnilisi ja korralduslikke kaitsemeetmeid. Sellisteks kaitsemeetmeteks on muu hulgas nimetatud andmete säilitamine avalikes huvides arhiveerimise eesmärgil. Kaitsemeetmetena rakendatakse andmete säilitamist riigi hallatavates infosüsteemides, rollipõhist juurdepääsu, andmete väljastamise eesmärgipõhist kontrolli ning rahvusarhiivi nõuete järgimist. Andmete säilitamine ei ole iseseisev eesmärk, vaid on vajalik kinnisomandi kui põhiõiguse, õiguskindluse ja registriandmete kontrollitavuse tagamiseks.

IKÜM artikli 5 lõike 1 punktis f ja lõikes 2 sätestatud usaldusväärsuse, konfidentsiaalsuse ja vastutuse põhimõtted on tagatud sellega, et andmete töötlemine toimub seaduses sätestatud pädevuse alusel ning katastri vastutav töötleja vastutab andmete turvalise säilitamise, juurdepääsu kontrolli ja töötlemise õiguspärasuse eest.

Eeltoodust tulenevalt on § 9 lõike 2 punktis 7 nimetatud isikuandmete tähtajatu säilitamine vajalik, sobiv ja mõõdukas meede avaliku ülesande täitmiseks ning kinnisomandi õiguskindluse, registriandmete usaldusväärsuse ja arhiiviväärtuslike andmete säilimiseks. Töötlemine vastab IKÜM artikli 5 põhimõtetele, tugineb IKÜM artikli 6 lõike 1 punktile e ning toimub IKÜM-i ja artikli 89 lõike 1 kohaste kaitsemeetmete rakendamisel.

Muude elektroonilisse katastrisse kogutud isikuandmete, sh kavandatavas §-s 5^2 kirjeldatud andmekategooriate ning andmekogu logide säilitamise tähtajad täpsustatakse ministri määruse tasandil, arvestades andmete kasutamise eesmärki ja andmekaitse põhimõtteid.

§ 1 punkt 14. MaaKatS § 15^1 lõiget 3 täiendatakse ja selles täpsustatakse elektroonilisse katastrisse kogutud andmete säilitamise põhimõtteid.

Täienduse vajadus tuleneb muu hulgas andmekaitseseadusest, eelkõige isikuandmete töötlemise läbipaistvuse ja õigusselguse tagamise vajadusest. Täiendusega kõrvaldatakse see lünk ning viiakse andmete säilitamise regulatsioon kooskõlla katastripidamise eesmärgiga.

Lõikes nähakse ette ka volitusnorm, mille kohaselt võib valdkonna eest vastutav minister määrusega sätestada üksikute andmeliikide koosseisu, täpsemad säilitamise tähtajad ja arhiveerimise või kustutamise täpsemad tingimused. Määrusega võib sätestada selliste seaduses nimetamata andmeliikide säilitamise tähtajad ja tingimused, mille osas seadus säilitamisaega ei reguleeri.

Logiandmete koosseisu kuuluvad eelkõige andmed kasutaja tehtud tegevuste kohta, sealhulgas kasutaja rakendusse sisselogimine, toimingute ja vaadete avamine, funktsionaalsuste kasutamine ning failide allalaadimine. Logides kajastuvad tegevuse aeg, tegevuse liik ning tegevuse sooritanud isiku identifikaator, sealhulgas isikukood. Lisaks võivad logiandmed sisaldada teavet kasutatud ligipääsuviisi kohta ning tehnilisi metaandmeid, mis võimaldavad hinnata infosüsteemi kasutamise õiguspärasust ja tuvastada võimalikke rikkumisi.

Andmete säilitamise regulatsioon arvestab ka isikuandmete kaitse nõudeid. Andmete säilitamine toimub avalikes huvides ning on vajalik seadusest tuleneva ülesande täitmiseks. Täpsemate säilitamise, arhiveerimise ja võimaliku kustutamise tingimuste kehtestamisel tuleb määruse andmisel arvestada andmete kasutamise eesmärki ning isikuandmete kaitse üldpõhimõtteid.

§ 1 punkt 15. MaaKatS § 16 lõiget 4 muudetakse eesmärgiga täpsustada maamõõtjale kättesaadavaks tehtavate isikuandmete koosseisu. Sellega ei muudeta kehtivat põhimõtet, vaid üksnes viiakse see kooskõlla andmekaitse tingimustega. Katastripidaja teeb maamõõtjale maakorraldustoimingu tegemiseks kättesaadavaks käesoleva seaduse § 5^2 lõike 2 alusel nimetatud andmete alusel tuvastatud menetlusosaliste andmed üksnes ulatuses, milles need on seotud puudutatud katastriüksustega ja neid koormavate õigustega ning vajalikud toimingu tegemiseks. Andmete kasutamise eesmärk on tagada puudutatud isikute teavitamine ja kaasamine menetlusse. Isikuandmeid kasutatakse üksnes ulatuses, mis on vajalik seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks.

Eelkõige tehakse kättesaadavaks füüsilise isiku ees- ja perekonnanimi, isikukood ning rahvastiku- või äriregistrisse kantud elu- või asukoha andmed ja kontaktandmed või nende esindajate andmed. Need andmed võimaldavad tuvastada puudutatud füüsilised ja juriidilised isikud, võtta nendega ühendust ning teha kindlaks nende esindaja. Selline teave on vajalik, sest maakorraldustoimingus peab maamõõtja puudutatud isikud või nende esindajad nõuetekohaselt teavitama ja vajaduse korral menetlusse kaasama. Üksnes omaniku nime ja kontaktandmete kättesaadavus ei ole piisav näiteks juhul, kui omanik on surnud, talle on määratud eestkostja, pärimismenetlus on pooleli või juriidilist isikut esindab registrisse kantud esindaja. Maamõõtja on riigi antud litsentsi alusel tegutsev kutsealane isik, kelle ülesanded maakorraldustoimingu tegemisel tulenevad seadusest. Andmeid võib kasutada üksnes konkreetse maakorraldustoimingu tegemiseks ning nende edasine

säilitamine on lubatud vaid seni, kuni see on vajalik töötlemise eesmärgi saavutamiseks või tuleneb seadusest.

§ 1 punkt 16. MaaKatS § 16 lõiget 4^1 täiendatakse eesmärgiga täpsustada maamõõtja kohustust kustutada või hävitada isikuandmed pärast nende töötlemise eesmärgi äralangemist. Maamõõtjale edastatakse MaaKatS § 16 lõike 4 alusel isikuandmeid üksnes maakorraldustoimingu tegemiseks ja sellega seotud dokumentide koostamiseks. Pärast maakorraldustoimingute tulemuste kandmist katastrisse ja muudatuste tegemist kinnistusraamatusse puudub maamõõtjal üldjuhul edasine vajadus neid isikuandmeid säilitada.

Kohustus kehtib juhul, kui menetluse tulemusena tehakse katastrikanne või kinnistusraamatu kanne, ja ka siis, kui katastri menetlus lõpeb kannet tegemata, näiteks taotluse tagasivõtmisel või kui menetlust ei viida lõpuni. Samuti tuleb isikuandmed kustutada juhul, kui menetluse käigus ei olnud vaja teha kinnistusraamatu kannet, sealhulgas automaatse andmevahetuse korral. Eesmärk on tagada, et maamõõtja ei säilitaks isikuandmeid pärast seda, kui nende andmete töötlemise ja kasutamise vajadus on ära langenud.

Muudatusega viiakse seadus kooskõlla isikuandmete töötlemise eesmärgipärasuse ja säilitamise piiramise põhimõttega, mille kohaselt ei tohi isikuandmeid säilitada kauem, kui see on vajalik töötlemise eesmärgi saavutamiseks. Samas sätestatakse erand juhtudeks, kus isikuandmete edasiseks säilitamiseks on seadusest tulenev alus.

§ 1 punkt 17. MaaKatS §-ga 25^3 nähakse ette üleminekuaeg enne sätte jõustumist maamõõtjale MaaKatS § 16 lõike 4 alusel kättesaadavaks tehtud isikuandmete ülevaatamiseks. Maamõõtja peab hiljemalt 2027. aasta 1. detsembriks kustutama või hävitama isikuandmed, mille töötlemise eesmärk on ära langenud ja mille edasiseks säilitamiseks puudub seadusest tulenev alus. Kuuekuuline üleminekuaeg võimaldab maamõõtjal hinnata tema valduses olevate andmete säilitamise õiguspärasust ja korraldada andmete nõuetekohase kustutamise või hävitamise. Säte ei kohaldu andmetele, mille töötlemine on jätkuvalt vajalik poolelioleva maakorraldustoimingu või katastrimõõdistamise tegemiseks või mille säilitamiseks tuleneb alus seadusest. Andmete töötlemise eest vastutav isik peab suutma nõuete täitmist tõendada. Järelevalveasutusel on õigus nõuda teavet ja teha kontrolle.

§ 2. Asjaõigusseaduse (AÕS) muudatused

§ 2 punkt 1. AÕS § 54 lg 2 muudatuse puhul on tegemist vormileevendusega, mis koostoimes AÕS §-s 226 toodud muudatustega võimaldab piiratud asjaõiguse omajal kinnistuportaali teel esitada digitaalselt allkirjastatud avalduse ja vajalikud kokkulepped või nõusolekud. Vormileevendus kehtib üksnes avalikes huvides tehnovõrkude ja nendega seotud piiratud asjaõiguste registriandmete muutmisel, kui soovitakse ühendada kinnistuid või viia läbi maakorraldustoiminguid. Käesolev muudatus lähtub põhimõttest, et piiratud asjaõiguse ülekandmisel ühest kinnistusregistriosast teise ei muutu nende õiguste järjekoht, mis juba vastavas registriosas kehtivad. Ülekandmisega viiakse registrikanne vastavusse õiguse tegeliku ruumilise paiknemisega, muutmata seejuures olemasolevate õiguste omavahelisi suhteid.

§ 2 punkt 2. AÕS § 226 teksti täiendamiseks on vajalik muuta paragrahvi pealkirja. Muudatuse sisuks on kinnistusraamatu tähenduses isikliku kasutusõiguse ülekandmine ühest kinnistu registriosast teise registriossa teatud toimingute tagajärjel.

§ 2 punkt 3. AÕS § 226 täiendamine lõigetega 3^1 ja 3^2 lähtub põhimõttest, et piiratud asjaõiguse ülekandmisel ühest kinnistusregistriosast teise ei muutu nende õiguste järjekoht, mis juba vastavas registriosas kehtivad. Ülekandmisega viiakse registrikanne vastavusse õiguse tegeliku ruumilise paiknemisega, muutmata seejuures olemasolevate õiguste omavahelisi suhteid.

Käesolev säte ei ole isikliku kasutusõiguse seadmise iseseisev alus, kuid saab teostada seda eesmärki. Sätte eesmärk on reguleerida avalikes huvides vajaliku tehnovõrgu või -rajatisega seotud olemasoleva või muul õiguslikul alusel üle kantava isikliku kasutusõiguse järjekoha kujunemist olukorras, kus õiguse senise järjekoha säilitamine ei ole võimalik.

Kui omanikud asuvad enda tahte alusel piire looduses muutma (nt MaaKS §-s 12 sätestatud juhul) või muud maakorraldustoimingut läbi viima, on neil võimalus asuda vastavaid kokkuleppeid ise sõlmima, kuivõrd piiride muudatus eeltoodud juhul on sõltuvuses omanike tahtest ega ole pelgalt seotud registriandmete või valede katastriandmetega. Sellisel juhul annavad maaomanikud nõusolekud piiride muutmiseks ja sellega seotud muudatusteks kinnistusraamatus. Käesolev muudatus aitab seevastu vähendada piiratud asjaõiguste omajate kohustust anda nõusolekud notariaalses vormis.

Õigus tehnovõrgu või -rajatisega seotud piiratud asjaõigust üle kanda ei kehti olukorras, kus soovitakse selle asukohta looduses muuta. Erisus eelnevast kehtib olukorras, kui tehnovõrku ei ole veel rajatud, kuid mille jaoks on sõlmitud servituudi kokkulepe ning mille asukoht looduses ei muutu.

Lõikega 3^1 reguleeritakse olukorda, kus üle kantakse ühele isikule kuuluv avalikes huvides isiklik kasutusõigus. Sellisel juhul toimub ülekandmine piiratud asjaõiguse omaja avalduse alusel ning kanne tehakse teise kinnistusregistriosa esimesele vabale järjekohale, säilitades samas kõikide juba sellesse registriossa kantud õiguste senise järjekoha. AÕS § 60 lõike 2 esimese lause kohaselt on järjekoha muutmiseks nõutav nende isikute kokkulepe, kelle õiguste järjekoht muutub, ja vastava kande tegemine kinnistusraamatusse. Omaniku nõusolek sellise järjekoha muutmiseks ei ole vajalik. Kui piiratud asjaõigus pärast kinnistuandmete muutmist vastavat kinnisasja ei koorma, kustutatakse kanne selleks pädeva isiku esitatud kinnistamisavalduse alusel. Näiteks maakorraldustoimingu korral märgib kande kustutamise või ülekandmise kinnistamisavalduses maakatastri pidaja vastavalt MaaKS § 11 lõikele 4. Kande tegemise või kustutamise eelduste olemasolu kontrollib kinnistusosakond.

Lõikega 3^2 käsitletakse olukorda, kus üle kantakse mitu avalikes huvides isiklikku kasutusõigust, mis kuuluvad eri isikutele. Sellisel juhul on ülekantavate õiguste omajatel võimalik kokku leppida üksnes ülekantavate õiguste omavahelises järjekohas. Säte ei võimalda kokku leppida selliste õiguste järjekoha muutmises, mida üle ei kanta, ega mõjutada nende õiguste järjekohta, mis on juba vastavas registriosas kehtivalt sisse kantud.

Muudatus on kantud elulistest vajadustest tagada avalikes huvides isiklike kasutusõiguste korrektsed andmed riiklikes registrites. Muudatus käsitleb üksnes varem ehitatud ja looduses olemasolevaid tehnovõrke ja -rajatisi või varem seatud servituudialasid. Kuna sundvaldusi kinnistusraamatusse ei kanta, puudub vajadus neid õigusi eraldi täpsustada kinnisasjadega tehtavate piirimuudatuste korral. Käesoleva muudatuse alusel tehtav kanne ei anna alust nõuda hüvitist või talumistasu tehnovõrgu olemasolu eest varasema perioodi eest ega kujuta endast uue piiratud asjaõiguse seadmist.

Avalikes huvides vajalikeks tehnovõrkudeks ja -rajatisteks loetakse käesoleva sätte tähenduses tehnovõrke ja -rajatisi, mille rajamiseks või kasutamiseks on kinnisasjale seatud avalikes huvides isiklik kasutusõigus. Tegemist on eelkõige tehnovõrkude ja -rajatistega, mille toimimine teenib laiemat avalikku huvi, nagu elektri-, gaasi-, side-, vee- ja kanalisatsioonivõrgud ning muud võrguinfrastruktuuri objektid, mille rajamiseks või kasutamiseks nähakse seaduses ette avalikes huvides isikliku kasutusõiguse seadmise võimalus.

Avalik-õiguslike puudutatud isikute õigused on kaitstud seaduse alusel, kui tehnovõrk või -rajatis on püstitatud enne 1999. aasta 1. aprilli ja see on rajatud avalikes huvides või on olemas juba enne maa esmakinnistamist (AÕS ja AÕSRS). Selliseid õigusi ei kanta ka kinnistusraamatusse. **Maaomanik on kohustatud taluma ja lubama selle ehitamist oma kinnisasjale, kui see on vajalik avalikes huvides ehk on vajalik teiste kinnisasjade teenindamiseks (AÕS § 158[1] lõige 1).** Selline tehnovõrk kuulub tavaliselt võrguettevõtjale ja seda käsitatakse iseseisva asjana, mitte kinnisasja osana, kuna selle talumiseks seatakse sundvaldus või sõlmitakse kokkulepe (AÕS § 158[1] lõiked 1 ja 3). TsÜS § 54 lõike 2 kohaselt ei ole teenuse osutamiseks kasutatavate tehnorajatiste kohta leitud, et need muutuksid kinnisasja oluliseks osaks, sest tegemist on igal juhul kinnisasja näiliste osadega, mis on käibes vallasasjadena, ja asjaõiguse lõppemine seda seisundit ei muuda.[10]

Haldusaktiga seatav sundvaldus vastab oma sisult isiklikule kasutusõigusele (KAHOS § 2 lõige 2). Tehnovõrkude talumise kohustust tuleb käsitleda kehtivas õiguses terviklikult. KAHOS-e alusel haldusaktiga seatud sundvaldust ja seadusjärgseid kitsendusi kinnistusraamatusse ei kanta (AÕS § 53 lõige 1 koostoimes AÕS § 141 lõikega 1) ning sellised kitsendused ei konkureeri kinnistusregistriossa kantud piiratud asjaõiguste järjekohtadega. Praktikas võib paljudel juhtudel sama tehnovõrk koormata erinevaid kinnisasju kas sundvalduse või eraõigusliku piiratud asjaõiguse kokkuleppe alusel. Seevastu tehinguga seatud kitsendus, milleks saab olla piiratud asjaõigus, kehtib vaid juhul, kui see on kinnistusraamatusse kantud (AÕS § 141 lõige 3).

Avalikes huvides rajatud tehnovõrk peab olema kaitstud, sõltumata sellest, millise õigusliku instrumendiga on selle talumine tagatud. Sundvalduse või isikliku kasutusõiguse alusel avalikes huvides rajatud tehnovõrgu asukoht looduses ei muutu. See eksisteerib seal, kuhu ta on ehitatud. Samuti ei muutu ehitamata, kuid varem seatud kitsenduse asukoht. Samas võivad maakorraldustoimingute tulemusel muutuda kinnisasja piirid looduses või katastrikaardil. Kui avalikes huvides tehnovõrk on rajatud õiguslikul alusel, siis peab selle säilimine olema tagatud ka juhul, kui kinnisasjade piirid tehnovõrgu või -rajatise suhtes muutuvad ning selle tagajärjel satub tehnovõrk või -rajatis teisele kinnisasjale. Tartu Ringkonnakohtu määrus tsiviilasjas nr 2-26-3798 kinnitab[11], et avalikes huvides tehnovõrgu isiklik kasutusõigus võib tekkida ja püsida ka kokkuleppe alusel ning selle õiguslik alus peab olema kinnistusraamatus selgelt nähtav. TMS § 158 lõike 4 kohaselt ei lõpe enampakkumisel servituudist tulenevad õigused, kui servituut oli seatud seadusest tuleneva servituudi seadmise õiguse alusel. Riigikohtu selgituste kohaselt on selline täite- ja pankrotimenetluses enampakkumise järel püsima jääv õigus kinnisasja omaniku talumiskohustuse alusel kinnistusraamatusse kantud servituut (mh isiklik kasutusõigus) (AÕS § 158 lõige 1 ja AÕS § 158[1])[12]. Riigikohtu seisukoha järgi jääb seega seaduse alusel kinnistusraamatusse kantud servituut (ka isiklik kasutusõigus) täite- ja pankrotimenetluses enampakkumise järel püsima ega lõpe. Seda aga üksnes juhul, kui isiklik kasutusõigus

[10] Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse ja teiste seaduste muutmise seadus (tehnovõrgu talumise tasu muutmine) 405 SE, seletuskiri.
[11] TrRnKm 2-26-3798/10.
[12] Vt Riigikohtu lahendid nr 2-19-9046, punkt 14, ja nr 3-2-1-10-12, punktid 10–11.

(talumiskohustuse kokkulepe, AÕS § 158[1] lõige 4) on AÕS § 158[1] alusel kantud kinnistusraamatusse kinnisasja asjaõigusliku kitsendusena avalikes huvides tehnorajatiste majandamiseks.

Kavandatav AÕS § 226 muudatus toetab seda põhimõtet, võimaldades tehnovõrgu õiguse ülekandmist teise registriossa selgel ja lihtsustatud alusel, vältides sama õiguse korduvat seadmist ning sellega seotud bürokraatiat. Kehtiva õiguse kohaselt eeldab piiratud asjaõiguse ülekandmine teise kinnistusraamatu registriossa seda, et sama piiratud asjaõiguse omaja (nt Elektrilevi tehnovõrguvaldajana) sõlmib notariaalselt tõestatud vormis iseendaga kokkuleppe ülekantava õiguse järjekoha kohta. Selliseid juhtumeid on paarkümmend aastas. Selline olukord võib tekkida siis, kui maakorraldustoimingus osalevate kinnisasjade registriosades on sama puudutatud isiku kasuks sama tehnovõrgu või -rajatise jaoks kolmandas jaos isiklik kasutusõigus ja ühest registriosast tuleb õigus üle kanda teise registriossa. Kuna tegemist on sama isikuga, siis on iseendaga notariaalses vormis kokku leppimine isikut koormav (sh majanduslikult) ja sisuliselt ebamõistlik. Eluline probleem tekib ka juhul, kui maakorraldustoimingu tulemusel kinnisasjade piirid täpsustuvad ning ühte kinnisasja koormanud isikliku kasutusõiguse ala hakkab ruumiliselt tervikuna või osaliselt paiknema teisel kinnisasjal, mida sama rajatise jaoks seatud isiklik kasutusõigus sellises ulatuses ei koormanud. Samuti võib see puudutada mitut avalikes huvides seatud piiratud asjaõigust.

See on eeskätt tavaline ja problemaatiline pikkade tehnovõrkude (nt kaablite) rajamiseks seatud isiklike kasutusõiguste puhul, mis koormavad järjest paljusid kõrvuti paiknevaid kinnisasju. Tihti võib selline tehnovõrk olla rajatud teede äärde ning kui tee ja selle kõrval oleva kinnisasja vahelisi piire muudetakse, võib ka isikliku kasutusõiguse ala sattuda naaberkinnisasjale. Seega on tegemist nii õigusliku kui ka elulise muudatusvajadusega, et kaitsta avalikku teenust pakkuvate tehnovõrkude ja -rajatiste omanike õigusi.

Piir võib looduses muutuda ka maaomaniku tahteta, näiteks siis, kui on vajadus piir kindlaks teha ja katastripidaja määrab piiri tegeliku asukoha haldusaktiga. Seda tingib olukord, kus piirid võivad olla algselt ebaõigesti määratud ja maaomanikel ega isikliku kasutusõiguse omajal ei saa tekkida õigustatud ootust ebaõige olukorra jätkumisele. Tegemist on olukorraga, kus tehnovõrk on alati koormanud kinnisasja, kuna see asub looduses endiselt samas asukohas, kuhu see on ehitatud, kuid vastav õigus ei kajastu õiges registriosas. Seetõttu on tegemist õiguse ülekandmisega, mitte uue õiguse seadmisega. Analoogne õigus piiratud isikliku kasutusõiguse ülekandmiseks teise registriossa on praegu katastripidajal kinnistusraamatu teise jakku kantud õiguste puhul (MaaKS § 11 lõige 4).

Kui kõik järjekoha muutmist puudutavad avaliku huviga tehnovõrgu või -rajatise kasutamisega seotud isiklikud kasutusõigused kuuluvad samale isikule või kui on soov kanda selline õigus kõikidest õigustest viimasele järjekohale, on otstarbekas õiguse ülekandmisel järjekoha muutmisel ette näha vormileevendusena digiallkirjastatud või notariaalselt kinnitatud vorm. Tahteavalduse sisu peab jääma samaks ja omanike nõusolek ei ole vajalik. Kanne tehakse ainult viimasele (esimesele vabale) järjekohale ja kandeavalduses ei pea järjekohta väljendama.

Kui kõik järjekoha muutmist puudutavad avaliku huviga tehnovõrgu või -rajatise kasutamisega seotud isiklikud kasutusõigused kuuluvad eri isikutele, on vajalik nende tahteavaldus. Selle probleemi lahendamiseks saavad avalikes huvides asjaõiguste omajad järjekoha kokkulepet sõlmida omavahelise digitaalselt allkirjastatud või notariaalselt kinnitatud vormis, tingimusel et ühegi varem registriosasse sisse kantud õiguse järjekoht ei muutu. Kui soovitakse kanda mitu

õigust ühele ja samale järjekohale, on vaja kokkulepet või selgelt avaldatud nõusolekut. Järjekoha muudatuseks loetakse ka seda, kui õigus jagab järjekohta teise õigusega.

Lahendus vähendab avalikes huvides seatud piiratud asjaõiguste omajate koormust notariaalselt tõestatud vormis järjekohtade kokkulepete tegemisel ning hoiab kokku aega ja raha. Samuti vähendab see mitme tehnovõrgu puhul kinnistuomanike kulu. Tegemist on olulise halduskoormust ja bürokraatiat kahandava leevendusega. Lisaks on see seotud väikeste riskidega, kuna majandus- ja kutsetegevuses avalikku teenust pakkuva isikliku kasutusõigusega õigustatud isiku puhul võib eeldada suuremat teadlikkust kinnistusraamatu järjekohtade olemusest ja tagajärgedest, mis võivad saabuda täitemenetluses, kui õigus asub sundtäitmist võimaldavast õigusest järjekohas tagapool.

Näide.

Registriosas X on juba sisse kantud:

1. võrguettevõtja A isiklik kasutusõigus;
2. vee-ettevõtja B isiklik kasutusõigus;
3. servituut;
4. hüpoteek.

Registriosas Y on sisse kantud:

1. sideettevõtja C isiklik kasutusõigus;
2. võrguettevõtja A isiklik kasutusõigus;
3. servituut.

Ülekantavad õigused. Registriosast Y kantakse registriossa X üle sideettevõtja C ja võrguettevõtja A isiklik kasutusõigus (edaspidi *ülekantavad isiklikud kasutusõigused*).

Ülekantavate isiklike kasutusõiguste omajad saavad digitaalselt allkirjastatud kokkuleppega leppida kokku üksnes nende ülekantavate õiguste omavahelise järjekorra, st nad võivad kokku leppida, et kantakse tahapoole teistest õigustest:

1. mõlemad õigused kantakse registriossa X samale viimasele vabale järjekohale või
2. sideettevõtja C õigus kantakse võrguettevõtja A õigusest ettepoole või
3. võrguettevõtja A õigus kantakse sideettevõtja C õigusest ettepoole.

Kui lisaks isiklikele kasutusõigustele on vaja registriossa X üle kanda ka servituut, siis servituudi ülekandmise vorminõuded tulenevad vastava servituudi ülekandmise alusest (sh AÕS § 54 kohaldumise korral notariaalselt tõestatud kokkuleppe nõue). Sellisel juhul saavad sideettevõtja C ja võrguettevõtja A oma ülekantavate isiklike kasutusõiguste omavahelise järjekorra üle endiselt kokku leppida digitaalselt, kuid nad ei saa digitaalselt kokku leppida nende õiguste paigutamises servituudiga samale järjekohale või servituudist ettepoole, kui see eeldaks servituudi õigustatud isiku osalemist ja notariaalset vormi.

Teisisõnu: digitaalselt saab kokku leppida üksnes sellise tulemuse, kus ülekantavad isiklikud kasutusõigused paigutuvad servituudi suhtes viisil, mis ei muuda servituudi positsiooni ega eelda servituudi ümberkujundamist.

Kõik registriosas X juba olemasolevad õigused ja nende järjekohad jäävad muutumatuks. Ülekantavate isiklike kasutusõiguste omajad ei saa kokkuleppega:

1. muuta registriosas X juba sisse kantud võrguettevõtja A varasema (enne ülekannet olemas olnud) isikliku kasutusõiguse järjekohta;

2. muuta vee-ettevõtja B isikliku kasutusõiguse järjekohta;

3. muuta servituudi või hüpoteegi järjekohta.

Olukorras, kus kinnistusraamatu kanded ei ole identsed, kuigi on seatud sama lepinguga, tuleb siiski õigus üle kanda. Tavaliselt on kinnistusraamatu kandes sellisel juhul viidatud IKÕ sõlmimise lepingu erinevatele punktidele või erinevatele lepingu lisadele. Sellisel juhul on need erinevad õigused. Neid ühendada ilma õiguse sisu muutmiseta ei saa.

Selliste õiguste järjekoha muutmine, mida üle ei kanta, ei ole ülekandmise kokkuleppe ese, vaid oleks eraldiseisev järjekoha muutmise toiming, millele kohalduvad üldised asjaõiguse põhimõtted ja kokkulepped.

§ 3. Kinnistusraamatuseaduse (KRS) muudatused

§ 3 punkt 1. KRS § 13 lõiget 3 muudetakse. Kehtivas regulatsioonis on sätestatud, et registriosa esimesse jakku kantavate andmete (kinnistu katastritunnus, sihtotstarve, asukoht ja pindala) esitamine ja muutmine toimub riigi maakatastri pidaja kirjaliku taotluse alusel. Tegemist on andmetega, millel ei ole asjaõiguslikku tähendust ja mis pärinevad riiklikust registrist – katastrist. Sätte muutmine võimaldab üle minna taotluspõhiselt menetluselt automaatsele andmevahetusele juhul, kui see õigussuhteid ei mõjuta.

Praktikas on tegemist tehnilise ja sisulises mõttes formaalse menetlusega, mille käigus korrigeeritakse kinnistusraamatus andmeid, mis on juba riigi maakatastris ajakohastatud. Taotluspõhine menetlus ei loo nendes olukordades sisulist lisaväärtust, kuid põhjustab täiendavat menetluskoormust ning aeglustab andmete ajakohastamist.

Muudatus puudutab üksnes § 13 lõikes 2 nimetatud andmete parandamist, kui piirid looduses ei muutu. Seega ei laiene automaatne andmevahetus juhtumitele, kus andmete muutmine võib mõjutada isikute õigusi või asjaõiguslikku olukorda. Muudatus ei piira kinnisasja omanike ega teiste puudutatud isikute õigusi.

Muudatus ei too kaasa täiendavaid kulusid ega kohustusi kinnisasja omanikele ega teistele isikutele. Automaatne andmevahetus toimub juba praegu olemasolevate riiklike infosüsteemide (X-tee) kaudu ja seaduses täpsustatakse ebaselgust, mis on seotud kehtiva sõnastusega.[13]

[13] Kinnistusraamatu täiendavate katastriandmete automaatne uuendamine. Vabariigi Valitsus, 16.03.2007, nr 81. – RT I, 09.11.2022, 15.

§ 3 punkt 2. KRS § 15 lõiget 3 muudetakse, kuna kehtiv kolmanda jao kannete muutmise regulatsioon on selgelt piiritletud MaaKS § 12 alusel tehtavate toimingutega. See ei võimalda normi laiendavat tõlgendamist olukordades, kus piiride täpsustamine ei nõua eeldusena puudutatud isikute nõusolekut katastriandmete parandamiseks või piiride kindlakstegemisel. Muudatusega laiendatakse katastripidaja võimalust esitada kinnistamisavaldus kinnistusraamatu kolmanda jao kannete korrastamiseks ka katastriandmete parandamise ja piiri kindlakstegemise juhtudele. Muudatus võimaldab viia piiratud asjaõiguse kande vastavusse õiguse tegeliku ruumilise paiknemisega, kui õiguse sisu ega ulatus looduses ei muutu. Muudatus ei mõjuta eelnimetatud toiminguid, kui neid tehakse üksnes registriosa esimeses jaos.

Tallinna Ringkonnakohus on selgitanud 26. septembri 2025. aasta kohtuasjas 3-22-1376/67, et MaaKS § 15 alusel piiri kindlakstegemise sisu on tegelikkusele vastavate piirisuhete tuvastamine looduses (s.o faktilise asjaolu tuvastamine) ja selle kandmine kaardile, kuid selle käigus ei toimu kinnisomandi käsutamist AÕS-i tähenduses. MaaKS § 15 kohaldub olukorras, kus piiri täpne asukoht ei ole teada, kuid see tuleb objektiivselt välja selgitada.[14] Ringkonnakohus rõhutab, et kuigi maakatastrisse kantud katastriandmetel ei ole omandiõiguse tekkimise ja ulatuse seisukohalt õigustloovat tähendust, peavad maakatastrisse kantud piiriandmed siiski olema õiged. Sellistele andmetele tuginetakse sageli kinnisasjade ostu-müügi tehingutes (punkt 19).

Kohtupraktika kohaselt ei muuda katastrimõõdistamisel tehtud vead ega nende alusel maakatastrisse kantud ebaõiged piiri- ja pindalaandmed kinnisasja tegelikke omadusi ega omandiõiguse ulatust. Kui vaidlusalune maa-ala kuulus tegelike piiride järgi algselt teise, ajaliselt varem moodustatud ja kinnistatud kinnisasja koosseisu, ei saa sellele alale teisel isikul omandiõigus tekkida ega seda ka hiljem edasi võõrandada.

See puudutab ka piiratud asjaõiguste omajate õigusi. Piiri asukoht katastriandmetes võib täpsustuda mistahes maakorraldustoimingu puhul, sealhulgas piiri kindlakstegemise või katastriandmete parandamise tulemusel. Kui seetõttu katastriüksuse piirid nihkuvad, võib see kaasa tuua katastriüksuse ulatuse nihkumise selliselt, et registriossa kantud servituut ei jää ruumiliselt sellele katastriüksusele ning registriossa kantud servituudikanne muutub valeks, sest looduses servituudialaga seotud rajatise asukoht ei muutu. Tegemist on olukorraga, kus ebaõigete või ebatäpsete alusandmete tõttu ei ole registris olevad piiriandmed õiged ning nii nagu kinnisasja omanikel, ei saa ka piiratud asjaõiguste omajatel tekkida õigustatud ootust senise olukorra jätkumisele, kus eelnimetatud asjaõigus koormab kinnistu registriosa, millel ta tegelikult looduses ei asu. Maakatastris kajastatud piiride alusel arvutatud kinnisasja pindala andmetele tuginetakse näiteks ka maamaksu määramisel. Ebaõigete maakatastri andmete tõttu võib tekkida kahju isikutele, kes nende andmete õigsust eeldades neile tuginevad. Seetõttu ei ole põhjendatud seada ebaõige registrikande parandamist sõltuvusse maaomanike nõusolekust. Katastripidajal peab sarnaselt teiste maakorraldustoimingutega olema õigus esitada kinnistamisavaldus kinnistusraamatu kolmanda jao kannete ümbertõstmiseks.

Katastriandmete parandamine on üldjuhul toiming, mille käigus muudetakse katastriüksuse andmeid registrites. Kinnistamisavaldus esitatakse katastriandmete parandamiseks edaspidi vaid juhul, kui selle käigus on vajadus muuta kolmanda jao andmeid. Kui katastriandmete parandamise

[14] vt ka Riigikohtu 12. juuni 2012. aasta otsus nr 3-2-1-67-12, punktid 23–25; 8. veebruari 2012. aasta otsus nr 3-2-1-156-11, punkt 31 ning MaaKS § 2 lõige 5, kinnistusraamatuseaduse § 13 lõige 2.

käigus muutuvad vaid esimese jao andmed, siis toimub see edaspidi jätkuvalt automaatselt (KRS § 13 lõiked 2 ja 3).

Piiride parandamise või katastriandmete tehnilise täpsustamise korral ei ole katastrikande tegemise eelduseks kinnisasja omaniku ega piiratud asjaõiguste omajate nõusolekute olemasolu, kui katastriüksuse piiri, kitsenduse või maakasutusõiguse asukoht looduses ei muutu. Samas eeldab kinnistusraamatu kolmandasse jakku kantud piiratud asjaõiguste ülekandmine või nende ruumilise seose kajastamine vastavate õiguste omajate nõusolekut. Kui toimingu käigus saadakse vajalikud nõusolekud piiratud asjaõiguste ülekandmiseks ja asjaõiguste vahel puudub järjekohtade konflikt, viiakse toiming lõpuni katastripidaja kinnistamisavalduse alusel.

Nõusolekute puudumisel piirdub toiming katastrikandega ega too kaasa kinnistusraamatu kolmanda jao kannete muutmist ning piiratud asjaõiguse kohta lisatakse katastripidaja märge. Lisaks tuleb katastripidajal teavitada piiratud asjaõiguste omajaid HMS-is toodud üldkorras.

§ 3 punkt 3. KRS § 34^1 lõiget 7 täiendatakse punktiga 10, mille kohaselt ei ole puudutatud isiku nõusolekut vaja, kui avaldaja taotleb sellise piiratud asjaõiguse kande või märkuse kustutamist, mille kehtivuse tähtaeg on möödunud. Praktikas on tekkinud erinev arusaam KRS § 49^5 rakendamisel, mis reguleerib kinnistusraamatu kande kustutamist tähtpäeva saabumisel. KRS § 49^5 sõnastusest võib aru saada ka selliselt, et puudutatud isiku nõusolek ei ole kustutamisel vajalik ainult juhul, kui kandes on KRS § 49^4 lõike 3 kohane märkus. KRS § 49^5 muudatuse mõte oli, et kustutamisel ei ole nõusolekut vaja, kui tähtaeg on möödas. Selguse mõttes lisatakse eraldi säte tähtajalise õiguse kande või märkuse kustutamise kohta.

§ 3 punkt 4. KRS § 49^3 lõiget 4 muudetakse, et ühtlustada kinnistusraamatu kandes viitamise korda. KRS § 24 punktis 2 on sätestatud, et kande tekst sisaldab viidet algdokumendile ja dokumendile, mille alusel soovitakse asjaõiguse sisu täpsemalt tõendada. AÕS § 57^1 kohaselt võib asjaõiguse kinnistusraamatusse kandmisel õiguse sisu täpsustamiseks viidata kinnistusraamatu kande tegemise aluseks olevatele dokumentidele ja andmetele, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. Kehtivas KRS § 49^3 lõikes 4 on öeldud, et hoonestusõiguse sisu osas võib kandes viidata kinnistamisavaldusele. Et ühtlustada praktika ning kinnistusraamatu kannetes viitamise kord, sätestatakse ka KRS § 49^3 lõikes 4 hoonestusõiguse sisu osas viitamine algdokumendile ja dokumendile, mille alusel soovitakse asjaõiguse sisu täpsemalt tõendada. Kinnistamismenetluses on algdokumendiks kinnistamisavaldus, mis algatab menetluse (kande tegemise soov). Asjaõigusleping on dokument, milles pooled on määratlenud piiratud asjaõiguse sisu ja selles kokku leppinud.

§ 3 punktid 5 ja 6. KRS § 62^1 lõiget 1 täiendatakse punktiga 4 ning seadust täiendatakse §-ga 65^3. Muudatuse ettepanek tuli Tartu Maakohtu kinnistusosakonnalt, kelle sõnul on praktikas vajadus parandada registripidaja enda tekitatud vigu. Hetkel ei saa registripidaja oma viga ise parandada, vaid puudutatud isik peab selleks esitama avalduse. Kui pärast kinnistusraamatu kande allkirjastamist ilmneb eksimus, siis muudatuse kohaselt saab kinnistamiseks pädev kohtunikuabi otsustada parandada ekslik kanne ametiülesannete korras, kandes esmalt õiguse juurde vastuväite ebaõige kande parandamiseks ning andes puudutatud isikutele õiguse esitada vastuväiteid. Vastuväide annab teavet, et kinnistusraamatu kanne on ebaõige ning välistab seeläbi heausksuse. Kui tähtaja möödudes vastuväiteid ei esitata või need tagasi lükatakse, otsustab kohtunikuabi kande parandamise ning kustutab ametiülesannete korras vastuväite. Kande parandamiseks kustutatakse ebaõige kanne ja tehakse uus õige kanne, kus märgitakse, et see asendab eelmist, muul viisil parandamine on keelatud (KRS § 66, KRS § 77^{11} lg 1). Kui kohtunikuabi otsustab kannet mitte

parandada, on puudutatud isikul jätkuvalt võimalik esitada vastuväide asjaõigusseaduse § 63 lg 1 p 2 alusel. Muudatus annab paremad ja kiiremad võimalused parandada koheselt kinnistusraamatu kanded registripidaja ilmselge eksimuse korral.

§ 3 punkt 7. KRS § 74 lõike 2 teist lauset muudetakse ning lisatakse katastripidaja nende isikute hulka, kellel on seaduslik alus kinnistustoimikuga tutvuda. Lisaks kustutatakse esimene lause, kuna õigustatud huvi korral võib igaüks taotluse teha ja andmekogu omanik hindab õigustatud huvi.

Katastripidaja juurdepääs põhineb avalikul ülesandel. Katastripidajal on seaduslik alus tutvuda kinnistustoimiku dokumentidega, et teha maakorralduse seaduslikkuse üle haldusjärelevalvet. Lisaks on kinnistustoimiku andmetele juurdepääs vajalik maakatastriseadusest tulenevate ülesannete täitmisel, sealhulgas maakorraldustoimingute tegemisel ja katastritoimingute läbiviimisel. Katastripidaja kasutab kinnistustoimiku andmeid eelkõige kitsenduste, sealhulgas piiratud asjaõiguste ja nende õiguste omajate tuvastamisel, kinnistamisavalduse ettevalmistamisel ning kinnistusraamatu ja katastri andmete kooskõla tagamisel. Maakatastriseadus näeb kehtivas õiguses ette katastripidaja ja kinnistusameti andmevahetuse.

Õigusselguse huvides tuleb „katastripidaja“ eraldi välja tuua KRS-is. Puudutatud isikute teavitamise korraldab katastripidaja, mistõttu on katastripidajal lisaks omanike andmetele vaja ka teiste puudutatud isikute andmeid. Praegu võimaldab kehtiv õigus katastripidajal väljastada maakorraldustoiminguga seotud katastriüksuste omanike isikute kontaktandmed maamõõtjale. See on vajalik, et maamõõtja saaks kaasata isikuid, tutvustada neile piire looduses jpm.

§ 3 punkt 8. KRS § 77^{13} lõikest 1 jäetakse välja viide registriosa esimesele jaole. Muudatus on vajalik seoses katastripidaja märgetega, mis on seotud piiratud asjaõiguste ebatäpsete ruumiandmetega. Kuna märked lisatakse peale esimese jao ka selle kinnistu registriosa kolmandasse jakku, kus on ebatäpsete ruumiandmetega piiratud asjaõigus, on vajalik võtta välja sõnad „I jao“, sest kinnistusraamatu ja maakatastri vahetatavate andmete täpsem koosseis on fikseeritud MaaKatS-is ning registriosa jagude eraldi märkimine sättes ei ole vajalik. Samuti laiendab nende sõnade väljajätmine maakatastri ja kinnistusraamatu andmevahetuse võimalusi piiratud asjaõiguste andmete vahetamiseks. See tähendab, et katastril ja kinnistusraamatul on õigus vahetada vajaminevaid andmeid lisaks esimesele jaole ka kolmanda jao kohta.

§ 3 punkt 9. KRS § 77^{16} lõike 3 muudatus jõustus 1. jaanuaril 2018, mis andis korteriühistule õiguse tasuta tutvuda korteriomandite registriosade andmetega elektroonilises kinnistusraamatus. 15. märtsil 2019 jõustunud sama sätte uues sõnastuses jäid korteriühistud välja. KRS § 79^{8} on rakendussättena eksitav ega ole ka enam ajakohane viitena KRS § 77^{16} lõike 3 teisele lausele (muudetud mitu korda). Seetõttu tunnistatakse rakendussäte kehtetuks ja sätestatakse KRS § 77^{16} lõikes 3 korteriühistute õigus tasuta tutvuda korteriomandite registriosade andmetega. Korteriühistu juhatus saab tutvuda temaga seotud korteriomandite registriosa andmetega. Korteriühistu vajab oma tegevuses igapäevaselt ajakohaseid korteriomanike andmeid.

§ 3 punkt 10. Seotud eelnõu § 3 punkti 9 selgitusega.

§ 4. Maakorraldusseaduse (MaaKS) muudatused

§ 4 punkt 1. MaaKS § 10 lõike 8 eesmärk on täpsustada, et maakorralduskava ja maakorraldustoiminguks esitatava taotluse vorminõuded reguleeritakse valdkonna eest vastutava ministri määrusega. Muudatusega selgitatakse seaduse tasandil normihierarhiat ning luuakse selge seos maakorraldusseaduse ja registripidamist reguleeriva alamakti vahel.

Väljatöötamiskavatsuses tuvastati, et kehtivas õiguses ei ole piisavalt selge, millises õigusaktis peavad olema sätestatud maakorralduskava ja taotluse vormilised nõuded. See on kaasa toonud olukordi, kus vorminõuete sisu otsitakse paralleelselt nii seadusest, määrustest kui ka juhendmaterjalidest, mis raskendab ühtse rakenduspraktika kujunemist. Maakorralduskavale esitatavaid nõudeid ei ole seni eraldi sätestatud. Kehtivas õiguses on reguleeritud üksnes maakorraldustoimingu taotluses esitatavad andmed, mis täpsustavad haldusmenetluse seaduses sätestatud üldnõudeid.

Muudatus ei muuda maakorralduskava ega taotluse sisulisi eeldusi, vaid puudutab üksnes vorminõuete reguleerimise tasandit. Seetõttu ei kaasne sellega sisulist muutust isikute õigustes ega kohustustes.

§ 4 punkt 2. MaaKS § 12 lõike 3 muutmise eesmärk on täpsustada, et kinnisasjade osade vahetamisel ja kinnisasja piiri muutmisel ei ole kogu kinnisasja hindamine vajalik. Muudatuse eesmärk ei ole piirata osaliste kokkuleppevabadust hüvitise maksmise kohustuse, suuruse või selle määramise aluste osas.

MaaKS § 12 lõike 3 kohaselt määratakse hüvitise maksmise kohustus, suurus ja maksmise tingimused kindlaks osaliste kokkuleppel ja lõike eesmärk on üldreeglina reguleerida vahetatavate või liidetavate maaosade väärtuste erinevuse hüvitamist. Osalised võivad hüvitise kokkuleppimisel arvestada lisaks eraldatavate ja liidetavate maaosade väärtuste erinevusele ka muid toiminguga kaasnevaid asjaolusid, sealhulgas toimingu mõju kinnisasja ülejäänud osa väärtusele. See võimalus säilib ka juhul, kui eraldatav ja liidetav kinnisasja osa on võrdse väärtusega. Seega ei piira säte kinnisasja tervikhindamist, kuid ei muuda seda üldiseks kohustuslikuks nõudeks.

Lihtsa maakorraldustoimingu puhul võivad osalised kokku leppida, et kinnisasjast eraldatava ja teise kinnisasjaga liidetav osa on võrdse väärtusega ning hindamistoimingu läbiviimine ei ole vajalik. Seega on hindamistoiming vabatahtlik ning kui kinnisasja omanikud lepivad kokku hindamise läbiviimise, siis normi muudatusega täpsustatakse, et seaduses sätestatud hindamise üldiseks lähtekohaks on kinnisasjast eraldatava ja kinnisasjale liidetava osa väärtus, sest hindamise esmane eesmärk on välja selgitada, kas need osad on samaväärsed või kas osalistel on vaja leppida kokku väärtuste erinevuse hüvitamises. Kui eraldatavate ja liidetavate maaosade väärtus erineb, annab väärtuste erinevus lähtekoha hüvitise suuruse kokkuleppimiseks. Hüvitise maksmise kohustus, suurus ja maksmise tingimused määratakse kindlaks osaliste kokkuleppel. Kui osalised kokkulepet ei saavuta, ei viida kinnisasjade osade vahetamist või piiri muutmist kavandatud kujul lõpule.

Üldjuhul on kinnisasja osade vahetamine või kinnisasja piiri muutmine kasulik mõlemale või kõigile kavas olevatele kinnisasjadele, sest toimingu käigus korrastatakse piirid, lahendatakse juurdepääsud, tagatakse suurem privaatsus või saavutatakse muu eesmärk, ehk kinnisasja või selle osa kasutus ja majandamine muutuvad otstarbekamaks. Samas võib ette tulla ka olukordi, kus maakorralduses osalevad erineva väärtustasemega kinnisasjad, näiteks erinevate maakasutuse sihtotstarvetega kinnisasjad, nagu elamumaa ja maatulundusmaa. Sellisel juhul võib lähtuda hindamisel sellest maakasutusest, millega maaeraldus liidetakse. Näiteks kui maatulundusmaast eraldatav osa liidetakse elamumaa õuealale, võib seda hinnata elamu- või õuemaa väärtuse alusel ehk lähtuvalt sellest, millise kasutuse kinnisasjale liidetav osa pärast maakorraldust saab. Samas ei ole maakorralduses hindamise eesmärk hinnastada kasu (mastaabiefekt, parem juurdepääsetavus, tükeldumise kadumine, ehituspotentsiaali tekkimine vms), mida maakorraldustoiming iseenesest osalevatele kinnisasjadele kaasa toob. Hindamistegevust on vaja selgemini reguleerida, sest

maakorralduse läbiviimisel võib hindamine olla kõige kulukam tegevus, kuid suurte kulude lisandumine teeb menetluse osalejatele kättesaamatuks. Juhul, kui maa korralise hindamise tulemus kajastab kinnisasja harilikku väärtust, siis võib erinevate kõlvikute või erinevate sihtotstarvetega kinnisasjade eraldatavate ja liidetavate osade väärtuse määramisel lähtuda korralise hindamise tulemustest. Kuna korraline hindamine on masshindamine ning mudelid on automaatsed, siis eelduslikult kajastab korralise hindamise tulemus harilikku väärtust eelkõige siis, kui maa parim kasutus (erakorralise hindamise korra § 4 lõige 5) vastab sihtotstarbele ning hindamine on läbi viidud hiljuti.

Maakorralduse puhul ei ole kinnisasja tervikuna hindamine üldjuhul vajalik ega seda tuleks käsitleda iga toimingu puhul kohustusliku hindamise alusena. Kui kohustada igal juhul hindama ka kinnisasja kui terviku väärtuse võimalikku muutust, tähendaks see sisuliselt täieliku kinnisvara hindamise läbiviimist ka juhtudel, kus maakorraldustoiming puudutab üksnes väikest osa kinnisasjast. Selline lähenemine muudaks menetluse ebaproportsionaalselt kulukaks ja ajamahukaks. Tervikliku kinnisasja hindamiskulud võivad ulatuda 1500-2000 euroni, mis on sageli võrreldavad hüvitatava väärtuse vahega või ületavad seda, mistõttu ei ole tegu eesmärgi saavutamiseks proportsionaalse meetmega. Seetõttu võivad menetluskulud osutuda suuremaks kui vaidluse või hüvitamise ese ise.

Tervikhindamine võib olla põhjendatud, kui osalised peavad seda konkreetse juhtumi asjaolusid arvestades vajalikuks kokkuleppe saavutamisel, sealhulgas maakorraldustoimingu võimaliku mõju hindamiseks kinnisasja ülejäänud osa väärtusele.

Tsiviilõiguslike tehingute puhul ei ole hindamise nõuet, maaomanikud võivad tehinguhinnas kokku leppida. Samuti põhineb maakorraldus eelkõige kokkuleppel ja regulatsiooni eesmärk on anda põhimõte, kuidas vajadusel hindamisülesanne püstitada. Seega on õigusselguse huvides vajalik regulatsioon tegeliku praktikaga kooskõlla viia.

§ 4 punktid 3 ja 4. MaaKS § 16 lõike 3 ja § 23 lõike 3 muudatused on vajalikud rõhutamaks, et ka ümberkruntimiskava puhul ei ole vajadust hinnata kinnisasju tervikuna, vaid hindamine võib piirduda üksnes ümberkrunditava osa hindamisega. Ümberkruntimisel on väärtuste erinevuse hüvitamine vältimatu. Kuna ümberkruntimisel on hindamine jätkuvalt kohustuslik, saab maakorralduse läbiviija hindamiskaardi ja hindamistabeli alusel määrata kindlaks, millised osalised peavad väärtuste tasakaalustamiseks hüvitist maksma ning millistel osalistel on õigus hüvitist saada. Samuti määrab maakorralduse läbiviija kindlaks makstava või saadava hüvitise suuruse. Maakorralduse läbiviija määrab hindamistulemuste põhjal kindlaks, millistel osalistel tekib väärtuste tasakaalustamiseks hüvitise maksmise kohustus ja millistel osalistel õigus hüvitist saada. Hüvitamise kohustuse võtmine põhineb osalise nõusolekul. Kui kokkulepet ei saavutata, tuleb ümberkruntimiskavas kinnisasjade piire muuta selliselt, et osalised kavaga nõustuksid. Ümberkruntimine on võimalik ainult kõigi osaliste kokkuleppel.

MaaKS § 16 esimese lause väljajätmine on vajalik, kuna selle sõnastust on praktikas tõlgendatud viisil, mis võib jätta mulje, et ümberkruntimisel tuleb alati hinnata kinnisasja tervikuna. See ei vasta ümberkruntimise eesmärgile ega praktikale olukorras, kus ümberkruntimine hõlmab üksnes osa kinnisasjast. Nii nagu lihtsa maakorralduse puhul, on ka ümberkruntimisel hindamise eesmärk võrrelda ümberkrunditavate kinnisasjade osade väärtusi, et osalised saaksid maakorraldusega tekkivat väärtuste vahet üksteisele õiglaselt hüvitada. Ümberkruntimisel koostatakse hindamise kaart Vabariigi Valitsuse 8. augusti 2025. aasta määrusega nr 63 sätestatud regulatsiooni alusel, mis on kehtestatud MaaKS § 25 lõike 6 alusel.

Paragrahvi 23 lõikes 3 viidatakse jätkuvalt selguse huvides § 16 lõikele 3, et siduda hindamise tulemus hüvitise maksmisega. Hindamisel selgitatakse välja kinnisasja või selle osa väärtuse muutus, § 16 lõige 3 aga määrab, kellele selle eest hüvitist makstakse ja kes seda maksab.

§ 5. Riigilõivuseaduse muudatused

Riigilõivuseaduses sätestatakse sõnaselgelt, et riigilõivu ei võeta maakorraldustoimingu lõpuleviimiseks kinnistusraamatus ega selle aluseks oleva kinnistamisavalduse tegemiseks ning sellisele toimingule ei kohaldata RLS §-s 80 sätestatud riigilõivu. Tegemist ei ole kinnistu jagamise, ühendamise või teise kinnistuga liitmisega asjaõiguse käsutamise mõistes, vaid maakorraldustoiminguga, mille eesmärk on korrastada kinnisasja piirid ja omandi ulatus riiklikes registrites. Terminoloogiliselt eristatakse lihtsaid maakorraldustoiminguid (MaaKS §-d 12–15) ja ümberkruntimist (MaaKS § 16), mille läbiviimist reguleerib MaaKS § 10. Kehtivas õiguses on riigilõivust vabastatud ümberkruntimine ning kohtupraktika on jaatanud ka riigilõivu puudumist lihtsate maakorraldustoimingute puhul. Riigilõivu mittevõtmine on põhjendatud kaaluka avaliku huviga, sest see soodustab maakatastri ja kinnistusraamatu andmete kooskõla, vähendab pooleli jäävate menetluste hulka ning aitab vältida olukorda, kus omandi ulatust kajastavad registriandmed jäävad ebatäpseks üksnes menetluskulu tõttu. Muudatus toetab seega registrite usaldusväärsust, õiguskindlust ja maa otstarbekamat kasutamist. Samuti väldib see topeltlõivustamise ohtu olukorras, kus kinnistu jagamise, ühendamise või teise kinnistuga liitmise käigus tehakse muu hulgas maakorraldust.

3.2. Põhiseaduspärasuse analüüs

3.2.1. AÕS § 54 lõike 2 täpsustuse ning AÕS § 226 lõigete 3^1 ja 3^2 kooskõla põhiseadusega

Kavandatavad sätted võivad riivata maaomaniku õigust otsustada kinnisasja koormamise üle ning mõjutada kinnistusraamatu kande kaudu kinnisasja käsutamise ja väärtuse aspekte. Samuti kuuluvad piiratud asjaõigused (sh isiklik kasutusõigus) omandipõhiõiguse kaitsealasse, mistõttu ka nende muutmine võib kujutada endast PS § 32 riivet. Tegemist ei ole omandi äravõtmisega PS § 32 teise lause tähenduses, vaid omandiõiguse piiramisega, mille lubatavust hinnatakse eeskätt PS § 11 alusel (vajalikkus ja proportsionaalsus). Muudatus võib puudutada olukordi, kus avalikes huvides vajalikku tehnovõrku või -rajatist teeniv isiklik kasutusõigus kantakse teise registriossa üksnes osaliselt. Sellisel juhul ei looda uut piiratud asjaõigust ega laiendata selle ulatust, vaid registrikanne viiakse kooskõlla tehnovõrgu tegeliku paiknemisega looduses. Seetõttu ei suurene omandipõhiõiguse riive intensiivsus võrreldes õiguse täieliku ülekandmisega. Riive on väheintensiivne, kuna regulatsioon ei muuda tehnovõrgu ega selle jaoks seatud kitsenduse asukohta ega laienda õiguse sisu, vaid puudutab kande ümberpaigutamist kinnistusregistris.

Kuna muudatus kohaldub üksnes avalikes huvides tehnovõrkude ja -rajatistega seotud isiklikele kasutusõigustele, tuleb hinnata, kas selline eristamine on objektiivselt põhjendatud ega too kaasa meelevaldset ebavõrdset kohtlemist (PS § 12, võrdsuspõhiõigus).

Muudatus puudutab kinnistusraamatu kannete ümberpaigutamist ning järjekoha kujunemist, mistõttu on oluline normi ettenähtavus, selgus ja tagasiulatuva mõju vältimine. Põhiõiguste piirangud peavad olema eesmärgiga võrreldes asjakohased ja proportsionaalsed ning seletuskirjas peab nähtuma, milliste põhiseaduse sätetega kooskõla on uuritud ja kuidas see on tagatud (PS §-d 10 ja 13, õiguskindlus, õiguspärane ootus, õigusselgus).

Kavandatavate sätete eesmärgid on legitiimsed. Eesmärk on tagada avalikes huvides tehnovõrkude ja -rajatiste toimimise järjepidevus ehk elutähtsate teenuste toimepidevus. Samuti tagada kinnistusraamatu vastavus tegelikule olukorrale kinnistute ühendamisel, maakorraldustoimingute tegemisel ning tugevdada õiguskindlust ja kolmandate isikute usaldust kinnistusraamatu vastu. Kinnistusraamatu õigsus ja usaldatavus on õigusriigi toimimise keskne element, millega välditakse vaidlusi ja vormilisi vastuolusid registriandmete korrastamisel.

Riivel on õiguslik alus. Normi kvaliteedi seisukohalt on oluline, et piirang oleks selge, ühetähenduslik ja täpne ning seletuskiri annaks otsustajale piisava ülevaate nii eesmärgist kui ka mõjudest. Kavandatavad AÕS § 226 lõiked 3^1 ja 3^2 on piiritletud konkreetsete juhtumitega (kinnistute ühendamine, maakorraldustoiming) ning sätestavad ülekandmise õigusliku raami (õigustatud isiku notariaalselt kinnitatud või digitaalselt allkirjastatud avaldus, mitme õiguse puhul üksnes nende omavahelise järjekoha kokkulepe, teiste kannete järjekohasuhete muutmise keeld). Selline piiritlus toetab ettenähtavust ja õigusselgust.

Proportsionaalsus (PS § 11)

Sobiv on abinõu, mis soodustab eesmärgi saavutamist. Vaieldamatult ebaproportsionaalne on sobivuse mõttes abinõu, mis ühelgi juhul ei soodusta eesmärgi saavutamist.[15] Meede on sobiv, kuna võimaldab kanda avalikes huvides tehnovõrku puudutava isikliku kasutusõiguse sellesse kinnistusregistriossa, mis vastab kinnistu tegelikule asukohale pärast piirimuudatust või maakorraldustoimingut ning vähendab riski, et õiguse kanne jääb valesse registriossa ja muutub kolmandatele isikutele raskesti tuvastatavaks.

Vajalikkuse hindamisel kaaluti järgmisi alternatiive:

- õiguse uuesti seadmine (uued asjaõiguslepingud ja kõigi puudutatud kinnistuomanike nõusolekud), mis oleks oluliselt koormavam ning ohustab registriandmete õigsust ning tehnovõrkude järjepidevat õiguslikku alust ja kaitset;

- automaatne ülekandmine ilma õiguse omaja avalduseta, mis oleks intensiivsem sekkumine omandipõhiõigusse menetlusgarantiide[16] ja tahteavalduse puudumise tõttu.

Kavandatav lahendus rakendub vajaduspõhiselt, tugineb õigustatud isiku avaldusele ning säilitab teiste kannete järjekohasuhted, mistõttu on see vähem riivav kui eeltoodud alternatiivid.

Riive mõõdukuse hindamisel tuleb kaaluda ühelt poolt põhiõigusse sekkumise ulatust ja intensiivsust, teiselt poolt aga eesmärgi tähtsust.[17] Riive mõõdukust toetavad järgmised asjaolud:

- regulatsioon ei ole suunatud uue asjaõiguse tekitamisele, vaid olemasoleva avalikes huvides tehnovõrku puudutava õiguse registris korrastamisele juhtudel, kus kinnistute piirid või registriosad muutuvad;

[15] RKPJK 3-4-1-1-02, punkt 15.
[16] Tegemist on haldusmenetluse ja registrimenetlusega seotud tagatistega, mis vähendavad omandipõhiõiguse riive intensiivsust. Eeldab õiguse omaja tahteavaldust ja isikute teavitamist. Õiguse sisu ei muudeta ning toiming kajastub registrites, mis tagab järjepidevuse ja kontrollitavuse. Välistatakse õiguse omajate tahtest sõltumatu õiguse ümbertõstmine.
[17] RKPJK 3-4-1-1-02, punkt 15.

- õiguse ülekandmisel tehtav kanne ei muuda võrguvaldaja õiguse kasutusala, vaid viib kande vastavusse tegeliku olukorraga looduses;

- järjekoha kujunemine „esimesele vabale järjekohale“ ning mitme õiguse puhul üksnes nende omavahelise järjekohasuhte kokkulepe piiravad mõju kolmandatele isikutele.

Avalik huvi õiguskindluse, kinnistusraamatu usaldatavuse ja tehnovõrkude toimimise vastu kaalub selgelt üles maaomaniku õiguste riive, kuna muudatus tehakse üksnes kinnistusraamatus ja see vastab tegelikule olukorrale looduses.

Riive mõõdukust toetab asjaolu, et omanik kaasatakse enne kinnistamisavalduse esitamist menetlusse, tal on võimalik esitada ruumiandmete ja ülekandmise eelduste kohta vastuväiteid ning kasutada sõltuvalt vaidluse esemest haldus-, registri- või tsiviilkohtumenetluses ette nähtud õiguskaitsevahendeid.

Võrdne kohtlemine (PS § 12)

PS § 12 kohaselt on kõik seaduse ees võrdsed. Võrdsuspõhiõiguse kaitseala hõlmab kõik eluvaldkonnad, sh ettevõtluse.[18] Regulatsiooni kohaldamisala piiramine üksnes avalikes huvides tehnovõrkude ja -rajatistega seotud isiklikele kasutusõigustele on põhjendatav objektiivse erisusega: tegemist on taristuga, mille toimimine teenib laia avalikkuse huvi ning mille paiknemine looduses ei sõltu kinnistusraamatu registriosa kandest, kuid mille sinna kandmine toetab riiklikesse registritesse kantud õiguste kaitset. Eristamine teistest eraõiguslikest servituutidest on seega asjakohane.

Õiguskindlus, õiguspärane ootus ja tagasiulatuva mõju puudumine (PS §-d 10 ja 13)

Normi mõju on piiritletud konkreetsete juhtumitega ning suunatud registriandmete korrastamisele, mis toetab õigusselgust ja ettenähtavust. Regulatsioon ei ole mõeldud tagasiulatuvate varaliste õiguste loomiseks ega „tagantjärele“ laiendamiseks, vaid olemasoleva olukorra korrektseks kajastamiseks registris. Tagasiulatuvat jõudu saab seadusele anda üksnes erandlikel juhtudel ja õiguskindlust rikkumata.

Kavandatavad asjaõigusseaduse § 54 lõike 2 täpsustus ning AÕS § 226 lõiked 3^1 ja 3^2 võivad riivata omandipõhiõigust (PS § 32), kuid riive on seaduslik, teenib legitiimseid eesmärke ning on PS § 11 tähenduses proportsionaalne (sobiv, vajalik ja mõõdukas).

3.2.2. Põhiõiguste riive märgete lahenduses

Eelnõu riivab omandipõhiõigust (PS § 32) sel määral, et katastrisse ja kinnistusraamatusse lisatakse informatiivne märge, mis teeb nähtavaks kinnisasjaga seotud piiratud asjaõiguse või muu õigusliku olukorra, mis ei ole varasemalt olnud kolmandatele isikutele üheselt nähtav. Riive seisneb seega omaniku õigussfääri puudutava teabe avalikuks tegemises, mitte omandiõiguse sisulises kitsendamises.

Riive eesmärk on suurendada õigusselgust ja läbipaistvust kinnisasjadega seotud õigussuhetes, kaitsta kolmandate isikute (nt omandajate, krediidiasutuste) õigustatud huve, ennetada vaidlusi,

[18] RKPJK 3-4-1-1-02, punkt 13.

mis tulenevad varjatud või ebaselgetest piiratud asjaõigustest, ning tagada kinnistusraamatu ja katastri kui avalike registrite kooskõla ja usaldusväärsus.

Eesmärki ei ole võimalik saavutada vähem koormavate vahenditega. Ilma märget nähtavaks tegemata jääks probleemne või ebaselge olukord varjatuks, sõltuks üksnes osapoolte teadlikkusest ning oleks kolmandatele isikutele raskesti tuvastatav. Alternatiiviks oleks kas riigi täielik sekkumatus (mis ei täida eesmärki) või vastupidi – sundkorras eraõiguslikesse ja erahuvisid tagavatesse õigussuhetesse (tee servituut jm) sekkumine, mis riivaks omaniku õigusi oluliselt intensiivsemalt.

Riive on mõõdukas ja proportsionaalne, sest märge on informatiivne ega muuda omandiõiguse sisu. Märkega ei panda omanikule uusi kohustusi ega piiranguid. Riik ei sekku eraõiguslikesse kokkulepetesse ega muuda nende tingimusi. Avalik huvi õigusselguse ja usaldusväärsete riiklike registrite vastu kaalub üles riive vähese intensiivsuse.

Lepinguvabadus (PS § 31)

Eelnõu võib kaudselt puudutada lepinguvabadust (PS § 31), kuivõrd see käsitleb eraisikute vahelisi piiratud asjaõigusi ja nendega seotud kokkuleppeid. Informatiivsete katastripidaja märgete kandmisega riiklikesse registritesse ei sekku riik eraisikute vahelistesse kokkulepetesse, kuid toob välja ebakõlad, mis nendes õigussuhetes on ilmnenud.

Eesmärk on teha olemasolevad õigussuhted nähtavaks ja hoida riigi sekkumine minimaalsena.

Riive on minimaalne ja proportsionaalne, sest riik ei muuda eraõiguslike lepingute sisu, ei hinda kokkulepete õiglust ega tasusid ning ei kehtesta uusi kohustusi ega piiranguid. Märgetega tehakse üksnes nähtavaks need ebakõlad, mida eraisikud on kohustatud sellise teabe olemasolul korrigeerima. Kinnistusraamatu andmete ebaõigsuse korral on eraisikutel (nii õigustatud isikutel kui ka puudutatud isikutel) seadusest tulenevad õigused ja võimalused kannete parandamiseks või kustutamiseks. Isik, kelle õigust on ebaõige kandega rikutud, võib nõuda ebaõige kande parandamiseks nõusolekut isikult, kelle õigusi parandamine puudutab (AÕS § 65 lõige 1). Õiguste teostamisel ja kohustuste täitmisel tuleb toimida heas usus (TsÜS § 138 lõige 1).

Riik ei saa eesmärki saavutada teisiti kui informeerimise kaudu, sest sundkorras sekkumine eraõiguslikesse kokkulepetesse oleks intensiivsem riive, kuid mittesekkumine jätaks avaliku huvi kaitseta ja vähendaks isikute usaldust riiklike registrite vastu.

Eelnõu võib riivata ettevõtlusvabadust (PS § 31), sest muudatused puudutavad maamõõtjate, võrguettevõtjate ja notarite kutse- või majandustegevust. Riive on vähese intensiivsusega. Maamõõtjate töö sisu oluliselt ei muutu, kuna kitsenduste ja puudutatud õiguste tuvastamine on maakorraldustoimingute ja katastrimõõdistamise tavapärane osa. Võrguettevõtjate jaoks on mõju pigem soodne, sest avalikes huvides rajatud tehnovõrkude ja -rajatistega seotud piiratud asjaõiguste registriandmete korrastamine muutub lihtsamaks ja vähem vorminõuetest sõltuvaks. Notarite ametialast tegevust muudatus ei piira, vaid vähendab vajadust notariaalsete kokkulepete sõlmimiseks olukordades, kus nende esemeks oleks üksnes registriandmete täpsustamine ega muudeta piiratud asjaõiguse sisu või ulatust. Seetõttu on võimalik ettevõtlusvabaduse riive sobiv, vajalik ja mõõdukas ning seda õigustab avalik huvi registriandmete õigusselguse ja usaldusväärsuse tagamiseks.

Õiguspärase ootuse ja õiguskindluse riive (PS § 10)

Märgete tegemisega võib isiku jaoks muutuda nähtavaks, et kinnistusraamatu kanne ei kajasta tegelikku olukorda. See võib mõjutada isiku senist arusaama kinnisasja kasutamise või käsutamise võimalustest. Riive ei tulene siiski mitte sellest, et riik muudab õigussuhteid, vaid sellest, et varasem ebatäpne või puudulik teave muutub avalikuks. Tekkida ei saa õigustatud ootust, et ebaõige või ebaselge õiguslik olukord jääb varjatuks. Vastupidi, õiguskindlus eeldab, et registriandmed kajastavad tegelikku olukorda. Eelnõu ei muuda kehtivaid õigussuhteid ega kehtesta uusi kohustusi. Mida kauem on registriandmete ja tegeliku olukorra vaheline vastuolu olnud nähtamatu, seda enam võib selle avalikuks tulek mõjutada isiku subjektiivseid ootusi, kuid see ei muuda riivet õiguslikult põhjendamatuks.

Eesmärk on suurendada registrite usaldusväärsust ja õiguskindlust ning vältida olukorda, kus looduses asub tehnovõrk või -rajatis kinnisasjal, kuid registrites seda teavet ei kajastu. Eesmärk on kaitsta õigussuhteid ja tagada puudutatud isikute usaldus registriandmete suhtes.

Riive on proportsionaalne, sest eelnõu ei muuda kehtivaid õigussuhteid tagasiulatuvalt, samuti ei kehtesta uusi kohustusi ega sanktsioone. Märke tegemisest teavitatakse HMS kohaselt puudutatud isikuid. Isikul on õigus vaidlustada märke tegemise aluseks olev haldustoiming üldises korras. Õiguskindlus tervikuna suureneb, mitte ei vähene. Ilma muudatuseta jääks õiguskindlus näiliseks ja sõltuks juhtumipõhisest teabest.

3.2.3. Eraelu puutumatuse ja isikuandmete kaitse riive isikuandmete töötlemisel (PS § 26)

Eelnõu riivab PS § 26 kaitseala, kuna see hõlmab isikuandmete töötlemist riiklikes registrites, samuti teatud andmete avalikuks tegemist, andmete pikaajalist, sealhulgas tähtajatut säilitamist arhiivis. Riive seisneb eeskätt selles, et kinnisasjaga seotud andmed (mh isikuga seostatavad) on ka tulevikus leitavad ja neid säilitatakse tähtajatult.

Muudatuse eesmärk on seaduse tasandil sätestada, missuguseid andmeid ja millise tähtajaga kogutakse ja säilitatakse. See aitab tagada isikute õiguste tõhusa kaitse tulevikus, mis omakorda võimaldab muu hulgas piiride kindlakstegemist ja omandivaidluste lahendamist ka pika aja möödudes. Kuna piiri kindlakstegemise nõude võib esitada igal ajal, siis on oluline säilitada kõik piiride kindlakstegemiseks vajalikud andmed tähtajatult. Muudatuse eesmärk on tagada registrite ajalooline järjepidevus ja tõendusväärtus ning sellega ka omandi ulatuse absoluutne kaitse.

Riive on proportsionaalne, sest töödeldakse üksnes eesmärgipäraseid ja minimaalselt vajalikke andmeid, mis on vajalikud katastriüksuse moodustamiseks ning sellega kaasnevate asjaolude selgitamiseks. Andmete säilitamine teenib selgelt määratletud õiguskaitselist eesmärki ning loob õigusselguse ka tulevastele maaomanikele, kuivõrd omandi ulatusega seotud õigused ja kohustused kanduvad üle igakordsele omanikule. Avalik huvi kaalub üles eraelu riive, arvestades selle mõõdukat intensiivsust. Andmete säilitamine ei toimu suvaliselt, vaid põhineb selgetel õigusnormidel.

Riive on vajalik, sest piiride kindlakstegemise ega kaasomandi lõpetamise nõue ei aegu ning ilma katastriüksuse moodustamise aluseks olevate andmeteta ei ole võimalik mistahes ajahetkel omandi ulatust välja selgitada ega neid õigusi tegelikult realiseerida. Andmete valikuline või lühiajaline säilitamine tooks kaasa olukorra, kus õiguskaitse muutuks illusoorseks.

3.2.4. Menetluslik riive ja hea halduse põhimõte (PS § 14)

Riive võib seisneda täiendavates kontrollides, omanike kaasamises ja nõusolekute küsimises. Eesmärk on tagada õiguste kaitse, vältida vigu kinnistusraamatu kannetes ja tagada menetluste õiguspärasus. Riive on proportsionaalne, sest kaasamine võimaldab isikutel asuda sõlmima vajalikke eraõiguslikke kokkuleppeid ning olla teadlik omandi ulatuse muudatustega kaasnevatest mõjudest või täpsemate mõõdistustulemuste alusel ilmnenud ebakõladest õiguslikes suhetes ja registriandmetes. Haldusorganil on kõrgendatud kohustus teavitada huvitatud isikuid ja menetluskoormus on seega põhjendatud. Ilma kontrollideta suureneks ebaõigete registriandmete osakaal ja isikute õiguste rikkumise oht.

4. Eelnõu terminoloogia

Eelnõuga ei võeta kasutusele uusi termineid.

5. Eelnõu vastavus Euroopa Liidu õigusele

Eelnõu reguleerimisesemel on puutumust Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrusega (EL) 2016/679 (isikuandmete kaitse üldmäärus), kuna muudatustega täpsustatakse maakatastris ja sellega seotud infosüsteemides töödeldavate isikuandmete säilitamise põhimõtteid, sealhulgas tähtajalise säilitamise seadusest tuletatavust ning maamõõtjale edastatud isikuandmete kustutamise või hävitamise kohustust pärast töötlemise eesmärgi äralangemist.

Eelnõu ei ole suunatud Euroopa Liidu õiguse ülevõtmisele ning eelnõuga ei võeta üle Euroopa Liidu direktiivi, mistõttu ei lisata seletuskirjale vastavustabelit.

6. Seaduse mõjud

Eelnõuga kavandatakse kolm olulisemat muudatust. Esiteks täpsustatakse maakatastri ja kinnistusraamatu andmevahetust ning luuakse võimalus teha nähtavaks piiratud asjaõigustega seotud registriandmete ja tegeliku ruumilise paiknemise lahknevused. Teiseks sätestatakse selgemalt maakatastri andmete, sealhulgas isikuandmete töötlemise ja säilitamise ning logiandmete säilitamise põhimõtted. Kolmandaks lihtsustatakse avalikes huvides tehnovõrkude ja -rajatistega seotud piiratud asjaõiguste registrikannete korrastamist juhul, kui õiguse sisu ega ulatus looduses ei muutu. Lisaks tehakse üksikuid täpsustusi kinnistusraamatumenetluse ja maakorraldusmenetluse vorminõuete kohta.

Nimetatud muudatused mõjutavad eelkõige maaomanikke ja puudutatud isikuid, sealhulgas piiratud asjaõiguste omajaid, maamõõtjaid, notareid, tehnovõrkude ja -rajatiste omanikke, Maa- ja Ruumiametit, Tartu Maakohtu kinnistusosakonda ning kohalikke omavalitsusi. Mõjuvaldkondadest on kesksemad õigusselgus ja isikuandmete kaitse, majanduslik mõju ja halduskoormus, riigivalitsemine ning infotehnoloogia ja -ühiskond.

Samuti puudutavad muudatused kinnistusraamatu ja maakatastri andmete kasutajaid laiemalt, sealhulgas kinnisasjade omandajaid, krediidiasutusi, arendajaid, korteriomanikke ning teisi isikuid, kes tuginevad registriandmetele kinnisasjade kasutamisel, hindamisel, võõrandamisel või koormamisel.

Eelnõuga ei kehtestata maaomanikele ega teistele isikutele uusi sisulisi kohustusi, vaid luuakse võimalused saada teavet ja olla kaasatud. Menetluslikud muudatused ei laienda isikute vastutust ega kohustuste ringi, vaid täpsustavad olemasolevate toimingute läbiviimise korda ning jaotavad menetlusrollid selgemalt haldusorgani ja registrite vahel.

Mõjuvaldkondadest on eelnõu puhul kesksemad:

1. sotsiaalsed mõjud (inimeste õigused ja isikuandmete kaitse);
2. majanduslikud mõjud (menetluskulud, ajakulu ja halduskoormus);
3. halduskorraldus ja riigivalitsemine;
4. infotehnoloogia ja infoühiskonna mõjud.

Keskkonnamõjud on hinnanguliselt väikesed, kuna eelnõu ei muuda maakasutuse sisulisi piiranguid ega keskkonnanõudeid, vaid täpsustab menetlusraamistikku ja registrite koostoimet.

Mõju hinnatakse mõjuvaldkondade kaupa. Mõju kirjeldamisel kasutatakse kvalitatiivseid hinnanguid mõju ulatuse, mõju avaldumise sageduse ja ebasoovitava mõju riski kohta. Kvantitatiivseid näiteid kasutatakse seal, kus need on seletuskirja alusmaterjalis juba olemas.

6.1. Sotsiaalsed mõjud (inimeste õigused ja isikuandmete kaitse)

6.1.1. Mõju inimeste õigustele ja õiguskindlusele

Eelnõu sotsiaalne mõju avaldub eeskätt maaomanikele ja puudutatud isikutele, sealhulgas piiratud asjaõiguste omajatele (nt servituudi, isikliku kasutusõiguse või muu piiratud asjaõiguse omajad), kelle õigusi võib mõjutada maakorraldustoimingute, katastriandmete parandamise või piiride kindlakstegemise tulemus. Kaudselt puudutab mõju ka isikuid, kes tuginevad kinnistusraamatu ja maakatastri andmetele kinnisasjade kasutamisel, võõrandamisel või koormamisel (nt omandajad, krediidiasutused). Selles mõjuvaldkonnas avaldub eelkõige informatiivsete märgete regulatsiooni ja tehnovõrkudega seotud piiratud asjaõiguste registrikannete korrastamise mõju.

Mõju kirjeldus võrreldes kehtiva olukorraga

Eelnõu peamine sotsiaalne mõju seisneb õigusselguse ja -kindluse suurenemises olukordades, kus maakorraldustoimingute või katastriandmete täpsustamise tulemusel ilmneb vastuolu piiratud asjaõiguse tegeliku asukoha ja selle kohta tehtud registrikannete vahel. Kehtiva praktika kohaselt ei ole sellised vastuolud seni registritest alati selgelt nähtavad olnud, mistõttu ei pruugi puudutatud isikud ega kolmandad isikud neist teadlikud olla.

Muudatusega täpsustatakse kehtiva õiguse ja senise praktika alusel, et maakorraldustoiminguid või katastriandmete parandamisi ei peatata üksnes seetõttu, et piiratud asjaõiguse kanne võib osutuda registris ebatäpseks. Üldjuhul on maakorralduse lõpuleviimiseks vaja kõigi puudutatud isikute nõusolekuid KRS-i tähenduses. Levinud erijuhtudel, milleks on katastriandmete parandamine ja piiride kindlakstegemine, ei ole nõusolekud vajalikud, et toimingud oleks võimalik lõpuni viia. Eesmärk on selgitada välja omandi ulatus ja parandada katastriandmete ebatäpsused. Katastripidajale antakse võimalus teha ettepanek piiratud asjaõiguste teise registriossa ülekandmiseks või registriosast kustutamiseks. Kui selleks nõusolekuid siiski ei saada, tehakse

vastuolu nähtavaks informatiivse märke ja puudutatud isikute teavitamise kaudu. Regulatsioonis lähtutakse sellest, et maakorralduse või katastriandmete täpsustamise tulemusel ei muutu piiratud asjaõiguse tegelik ruumiline ulatus looduses, vaid muutuda võib üksnes registrikanne, mis ei kajasta tegelikku olukorda. Eelnõu eesmärk on sellised vastuolulised olukorrad registrites nähtavaks teha, mitte piiratud asjaõiguse sisu muuta. Katastripidajal on HMS-ist tulenev teavitamiskohustus, et vähendada isikute õiguste kahjustamist ebatäpsete registriandmete tõttu. See kahandab riski, et isik avastab oma õiguste võimaliku kahjustamise alles hiljem, ja aitab seeläbi ennetada vaidlusi.

Informatiivne märge ei loo, muuda ega kustuta asjaõigust ega piira omandiõiguse sisu, vaid juhib tähelepanu võimalikule lahknevusele registriandmete ja tegeliku olukorra vahel. See võimaldab puudutatud isikutel oma õigusi teostada ning vajaduse korral asuda eraõiguslikke kokkuleppeid tegema.

Mõju ulatus

Mõju ulatus on keskmine. Muudatused puudutavad eeskätt maakorraldustoiminguid, mida tehakse katastripidaja otsuse alusel, ja registripõhiseid katastriandmete parandamisi, kus õiguste sisu ei muutu, kuid võib ilmneda vastuolu piiratud asjaõiguse ruumilise paiknemise ja registrikande vahel.

Mõju sagedus

Mõju avaldumise sagedus on keskmine ja avaldub korduvates menetlustes. Aastas tehakse ligikaudu 11 000 katastritoimingut, millest umbes 7000 on katastriandmete parandamised ja umbes 4000 maakorraldustoimingud. Neist omakorda ligikaudu 600 on piiride muutmised või kinnisasjade osade vahetamised. Mõju avaldub igas sellises menetluses, kus tekib vajadus hinnata piiratud asjaõiguste ruumilist paiknemist seoses katastriandmete parandamisega või piiride kindlakstegemisega, samuti maakorraldustoimingu puhul, kus omanikud lepivad kokku piiride muutmises või osade vahetamises. Viimastel juhtudel on mõju positiivne, sest võimaldab puudutatud isikutel lihtsamini tutvuda kitsenduste andmetega. Mõju avaldub maaomanikele ka kõigi selliste toimingute korral, kui on vajadus märkida kitsenduste kaardile märge piiratud asjaõiguse paiknemise kohta võrreldes kinnistusraamatusse kantuga.

Seos põhiõigustega

Eelnõuga ei kehtestata AÕS § 226 alusel uusi omandiõiguse piiranguid ega muudeta olemasolevate õiguste sisu. Maakorraldustoimingud viiakse jätkuvalt läbi omanike taotlusel või kokkuleppel või seadusest tuleneval alusel. Seetõttu on võimalik omandiõiguse riive vormiline, mitte sisuline, ning kooskõlas põhiseaduse §-st 32 tuleneva omandipõhiõiguse kaitsega. Märgete lisamisega õiguskindlus tervikuna suureneb, kuna registriandmete ja tegeliku olukorra vaheline ebakõla tehakse avalikkusele varakult nähtavaks.

Ebasoovitava mõju risk ja selle maandamine

Ebasoovitava mõju risk on väike. Võimaliku negatiivse mõjuna võib esineda risk, et osa isikuid ei pruugi automaatse andmevahetuse korral kohe mõista muudatuste õiguslikku tähendust. Seda riski maandatakse HMS-ist tuleneva teavitamiskohustuse, informatiivsete märgete kasutamise, vaidlustamisvõimaluse säilitamise ja haldusorgani selgitamiskohustuse kaudu.

Muudatuse mõjul võib tekkida risk tõlgenduseks, et katastripidaja asendab notariaalse tõestamise abil osalejatele õigussuhtes pakutava turvalisuse tagamise ja õigusvaidluste ennetamise. Risk maandatakse sellega, et katastripidaja kontroll on kehtiva õiguse alusel seotud kande õigusliku aluse või keeldumise aluse tuvastamisega ning säilib puudutatud isikute nõusoleku nõue katastritoimingu tegemiseks, kui katastripidaja esitab kinnistusosakonnale kinnistamisavalduse. Lisaks on üldine teavitamiskohustus juhtudel, kus toiming võib kahjustada isiku õigusi.

6.1.2. Mõju isikuandmete kaitsele

Isikuandmete kaitsega seotud mõju puudutab eeskätt maaomanikke, piiratud asjaõiguste omajaid ning teisi isikuid, kelle isikuandmeid töödeldakse maakatastris ja sellega seotud registrites (sh varasemad ja praegused omanikud, piiriprotokollides või muudes katastri algdokumentides kajastuvad isikud). Kaudselt puudutab mõju ka maamõõtjaid ja haldusorganeid, kes töötlevad isikuandmeid maakorraldustoimingute ettevalmistamisel ning läbiviimisel. Selles mõjuvaldkonnas avaldub eelkõige maakatastri andmete, sealhulgas isikuandmete säilitamise põhimõtete seaduse tasandil täpsustamise, elektroonilise katastri kasutuslogide säilitustähtaja sätestamise ning maamõõtjale kättesaadavaks tehtud isikuandmete kustutamise või hävitamise kohustuse mõju.

Mõju kirjeldus võrreldes kehtiva olukorraga

Eelnõu mõju isikuandmete kaitsele seisneb eelkõige õigusselguse ja läbipaistvuse suurenemises seoses maakatastrisse kogutavate isikuandmete säilitamisega. Katastris on andmeid, sealhulgas isikuandmeid ja katastri algdokumente, säilitatud tähtajatult, kuid see põhimõte ei ole olnud seaduse tasandil sätestatud. See on tekitanud ebaselgust nii andmete säilitamise õigusliku aluse kui ka säilitamise kestuse osas.

Seaduse tasandil sätestatakse selgelt, et teatud katastrisse kogutavaid isikuandmeid säilitatakse tähtajatult, ning täpsustatakse elektroonilise katastri infosüsteemi kasutamise ja tegevuste logimisega seotud andmete säilitamise tähtaega. Tegemist on senise katastriandmete, sealhulgas isikuandmete säilitamise põhimõtete sõnaselge sätestamisega seaduse tasandil, mis võimaldab isikutel teada ja mõista, milliseid andmeid ning mis eesmärgil kogutakse ja säilitatakse.

Isikuandmete alaline säilitamine on põhjendatud maakatastri olemusega ning vajadusega tagada kinnisasjadega seotud õigussuhete ajaloo säilimine ja tuvastamine. Kuna piiri kindlakstegemise nõude võib esitada igal ajal, siis on oluline säilitada kõik piiride kindlakstegemiseks vajalikud andmed tähtajatult. Varasemate andmete ja dokumentide säilitamine on vältimatu, et neid saaks kasutada nii haldus- kui ka kohtumenetluses. Andmete säilitamise selge seaduslik alus toetab ka isikuandmete töötlemise õiguspärasust isikuandmete kaitse üldmääruse (IKÜM) tähenduses.

Lisaks nähakse ette riske maandav meede, mille kohaselt on maamõõtjal kohustus kustutada või hävitada isikuandmed pärast maakorraldustoimingu tulemuste kandmist katastrisse ja muudatuste tegemist kinnistusraamatus, kui nende edasiseks säilitamiseks ei ole seadusest tulenevat alust. See täpsustus tugevdab andmete minimaalsuse ja säilitamise piiramise põhimõtete järgimist ning vähendab andmete põhjendamatu säilitamise riski väljaspool riiklikku registrit.

Maamõõtjate puhul seisneb mõju eelkõige isikuandmete töötlemise ja säilitamise korra täpsustumises ning vajaduses arvestada katastrimõõdistuse ja maakorraldustoimingu käigus senisest selgemalt puudutatud isikute andmete kasutamise eesmärgi lõppemisega. Muudatus ei laienda maamõõtja ülesandeid mõõdistus- või maakorraldustöö sisulises osas, kuid täpsustab

andmekaitsealast kohustust kustutada või hävitada isikuandmed pärast töötlemise eesmärgi äralangemist, kui edasiseks säilitamiseks puudub seadusest tulenev alus.

Mõju ulatus

Mõju ulatus on väike. Kuigi andmete säilitamine ja andmekäitlus puudutab põhimõtteliselt kõiki arhiveeritud katastritoimikuid alates maakatastri loomisest, ei muudeta senist andmete kogumise, arhiveerimise ega kasutamise praktikat maakorraldustoimingutes või nende kättesaadavuses. Muudatused puudutavad eeskätt õiguslikku selgust ja normatiivset täpsustust.

Mõju sagedus

Mõju avaldub isikutele vajaduspõhiselt. Varasemate andmete kasutamine on vajalik eeskätt maakorraldustoimingutes, kus tuleb piiri asukoha väljaselgitamiseks tugineda varasematele andmetele, samuti kohtumenetlustes omandiga seotud küsimuste lahendamisel. Aastas tehakse ligikaudu 4000 maakorraldustoimingut, milles osaleb üldjuhul rohkem kui kaks katastriüksust, ning sellele lisanduvad arvukad menetlusvälised päringud seoses omandireformi, omanike huvide, kohtuvaidluste ja muude juhtumitega. Arhiivi poole pöördutakse keskmiselt umbes 500 korda kuus. 30. aprilli 2026. aasta seisuga on katastris registreeritud 772 395 katastriüksust, millest maakorraldustoimingutes osalevate katastriüksuste osakaal jääb mõne protsendi juurde koguarvust. Seetõttu ei avaldu mõju üksikisikutele pidevalt. Samal ajal laadivad õigustatud isikud, eeskätt omanikud, plaani ja piiriprotokolli alla ligi 50 000 korral aastas. See näitaja iseloomustab andmete kasutust ning näitab, et andmete kättesaadavus ja kasutusvajadus on jätkuvalt aktuaalsed ning mõju on pigem positiivne. Allalaadimiste arvu ei saa taandada menetluste arvule või mõjutatud isikute hulgale.

Seos põhiõigustega

Isikuandmete töötlemine ja säilitamine riivab põhiõigust eraelu puutumatusele (PS § 26), kuid eelnõus sätestatud lahendus on proportsionaalne ja eesmärgipärane. Andmete säilitamine on seotud konkreetsete avalike ülesannete täitmisega ning on vajalik omandiõiguse ja õigussuhete kaitseks olukordades, kus nõuded ei aegu ja varasemate andmete olemasolu on vajalik vaidluste lahendamiseks. Lisaks ei laiendata säilitatavate andmete ringi võrreldes praeguse praktikaga, vaid tehakse säilitamise alus ja kestus seadusest üheselt tuletatavaks.

Ebasoovitava mõju risk ja selle maandamine

Ebasoovitava mõju risk on väike. Risk võib ilmneda andmete väärkasutusega. Risk maandatakse sellega, et eelnõuga seotakse säilitamine selgelt avalike ülesannete täitmise ja õigussuhete kontrollitavuse eesmärgiga ning antakse selge volitusnorm detailide täpsustamiseks rakendusaktides. Praktikas lähtutakse andmete väljastamisel juba praegu isikuandmete kaitse reeglitest ning seega praktikas midagi ei muutu. Muudatused mõjutavad elektroonilise katastri keskkonna kasutamise logide säilitamist ja nende kasutamist. Olulise riskimaandava meetmena pannakse maamõõtjale kohustus hävitada isikuandmed pärast kinnistusraamatus maamõõtja tööga seotud maakorraldustoimingu kande tegemist.

Kokkuvõttes ei suurendata isikuandmete töötlemise mahtu ega intensiivsust, vaid tagatakse õigusselgus ja läbipaistvus, vähendades seeläbi õiguslikku ebamäärasust ning andmekaitsealaseid riske.

6.2. Majanduslikud mõjud (menetluskulud, ajakulu ja halduskoormus)

6.2.1. Mõju kodanike ja ettevõtjate kuludele

Majanduslik mõju avaldub eeskätt maaomanikele (füüsilised isikud), ettevõtjatele ja kinnisasjadega tegelevatele majandustegevuse osalistele (nt arendajad, tehnovõrkude ja -rajatiste omanikud), kelle jaoks maakorraldustoimingud, katastriandmete parandamine ja registrikannete korrastamine on seotud otsese raha- ja ajakuluga. Kaudselt avaldub mõju ka krediidiasutustele ja teistele turuosalistele, kes tuginevad kinnistusraamatu ja maakatastri andmete ajakohasusele ning usaldusväärsusele.

Selles mõjuvaldkonnas avaldub majanduslik mõju eelkõige hindamise lihtsustamise, maakorraldustoimingu lõpuleviimisega seotud riigilõivuvabastuse ning informatiivsete märgete kasutuselevõtu kaudu. Samuti tuleneb mõju avalikes huvides tehnovõrkude ja -rajatistega seotud piiratud asjaõiguste ülekandmise vorminõuete leevendamisest, mis vähendab puudutatud isikute raha- ja ajakulu olukordades, kus õiguse sisu ega ruumiline ulatus looduses ei muutu.

Mõju kirjeldus võrreldes kehtiva olukorraga

Eelnõu majanduslik mõju seisneb raha- ja ajakulu vähenemises olukordades, kus maakorraldustoimingute, katastriandmete parandamise või piiride kindlakstegemise käigus on praktikas tekkinud vajadus täiendavate menetlustoimingute järele, mis ei ole õigussuhte sisust tulenevalt vajalikud. Menetlused on veninud või jäänud pooleli muu hulgas seetõttu, et registrite andmevahetus ei ole olnud piisavalt selge ning puudutatud isikutele ei ole alati olnud ettenähtav, millised täiendavad toimingud või kokkulepped võivad osutuda vajalikuks.

Täpsustatakse maakatastri ja kinnistusraamatu andmevahetust, võimaldatakse ulatuslikumalt automaatseid andmevahetuslahendusi nendes osades, kus see ei mõjuta isikute asjaõigusi, ning nähakse ette informatiivsete märgete kasutamine piiratud asjaõigustega seotud ruumiandmete ebatäpsuste nähtavaks tegemiseks. See vähendab olukordi, kus isikud saavad kinnistusraamatusse kantud piiratud asjaõiguse tegelikust asukohast teada alles tehingute või vaidluste käigus. Selline ebaselgus võib kaasa tuua täiendavaid kulusid (nt menetluste pikenemine, tehingute edasilükkumine, täiendavate kokkulepete sõlmimise vajadus).

Võrreldes praeguse olukorraga väheneb:

- notariaalse tõestamisega seotud otsene rahaline kulu (notaritasu, riigilõiv);
- toimingute kaudne majanduslik kulu, mis tuleneb menetluste pikenemisest, korduvate nõusolekute esitamise vajadusest (nii katastripidajale kui ka notarile) ja pooleli jäävatest toimingutest.

Riigilõivu mittevõtmine maakorraldustoimingu lõpuleviimiseks on põhjendatud avaliku huviga, sest maakorralduse eesmärk on kinnisasja või selle osa otstarbekam kasutamine ja majandamine ning omandi ruumilise ulatuse korrastamine riiklikes registrites. Kui maakorraldustoimingu lõpuleviimine on maaomanikule seotud täiendava riigilõivu ja notariaalse menetlusega, võib see vähendada omanike valmisolekut viia katastri- ja kinnistusraamatu andmed kooskõlla tegeliku olukorraga looduses. Sellisel juhul jäävad registritesse püsima ebatäpsed või ajakohastamata andmed, mis suurendavad hilisemate piirivaidluste, tehinguriskide ja halduskoormuse tõenäosust. Riigilõivu mittevõtmine vähendab seega põhjendamatut rahalist takistust selliste toimingute

tegemisel, mille tulemus teenib lisaks konkreetse maaomaniku huvile ka laiemat avalikku huvi, milleks on tagada maakatastri ja kinnistusraamatu andmete õigsus, kinnisasjade piiride selgus, registrite usaldusväärsus ning kinnisomandi õiguskindel kasutamine ja käsutamine.

Mõju ulatus

Mõju ulatus on keskmine. Kuigi kõik maaomanikud ja ettevõtjad ei puutu maakorraldustoimingutega regulaarselt kokku, on mõju nendele isikutele, kes sellistes menetlustes osalevad, tajutav eeskätt raha- ja ajakulu vähenemise kaudu. Mõju suurus sõltub konkreetse menetluse iseloomust ja sellest, kas senises praktikas on tekkinud vajadus täiendavate menetlustoimingute järele.

Mõju sagedus

Mõju avaldub lühenevates menetlustes. Mõju ei ole igapäevane kõigile ettevõtjatele, kuid on oluline neile, kes tegutsevad maa- ja kinnisvaraga seotud valdkondades. Aastas tehakse ligikaudu 4000 maakorraldustoimingut, milles osaleb enamasti kaks või enam katastriüksust, ning lisaks parandatakse märkimisväärsel hulgal piiriandmeid (umbes 7000). Eelnõu majanduslik mõju avaldub igas sellises menetluses, kus registrite andmevahetus ja informatiivsete märgete kasutamine aitab vältida täiendavaid toiminguid või menetluste venimist.

Aastas tehakse ligikaudu 600 maakorraldustoimingut MaaKS § 12 alusel. Tegemist on olukorraga, kus toiminguga on hõlmatud kaks või enam katastriüksust ja nende kõik omanikud on maakorralduse osalised. Näiteks detailplaneeringu elluviimisel on tavapärane, et kaasatud on kümme ja enam katastriüksust.

Seos ettevõtluskeskkonnaga

Eelnõu toetab ettevõtluskeskkonda, kuna kinnisasjadega seotud registriandmete ajakohasus ja nähtavus suurendab planeerimiskindlust ning vähendab tehinguriske, sealhulgas minimeerib piiridega seotud varjatud puuduste tagajärgi. Eriti oluline on see arendus- ja taristuprojektide puhul, kus maakorraldustoimingud ja katastriandmete täpsustamine on sageli vältimatu osa projekti ettevalmistusest.

Krediidiasutuste ja teiste kinnisasjadega seotud turuosaliste jaoks seisneb mõju eelkõige registriandmete läbipaistvuse ja usaldusväärsuse suurenemises, mis aitab vähendada tagatisvara hindamise, kinnisasjadega tehtavate tehingute ja riskihindamisega seotud ebakindlust. Mõju on kaudne, kuid positiivne, kuna registriandmete parem kvaliteet toetab kinnisvaraturu osaliste otsuste tegemist ja vähendab vajadust täiendavate asjaolude kontrollimiseks.

Ebasoovitava mõju risk ja selle maandamine

Ebasoovitava majandusliku mõju risk on väike. Võimalik risk seisneb selles, et informatiivne märge või registriandmete täpsustumine võib tuua esile vajaduse eraõiguslike kokkulepete järele, mis võib kaasa tuua lisakulu. Alates 1. veebruarist 2024 on kitsendust põhjustava objekti omanikul kohustus esitada katastripidajale piiratud asjaõiguse ruumialad, mille katastripidaja kajastab kitsenduste kaardil. Seega ei ole tegemist eelnõust tuleneva uue kohustusega, vaid kehtiva õiguse korrastamisega. Kui kinnistusraamat ei kajasta tegelikku olukorda, aitab muudatus selle avalikkusele nähtavaks teha. Registriandmeid aitab korrastada ka avalikes huvides rajatud tehnovõrkude ja -rajatiste omanikke puudutav õigusmuudatus AÕS-is.

6.2.2. Mõju tehnovõrkude ja -rajatiste omanikele (neutraalne kuni mõõdukas)

AÕS § 226 muudatused puudutavad avalikes huvides rajatud tehnovõrgu ja -rajatise talumiseks seatud isikliku kasutusõiguse ülekandmist kinnistusraamatu teise registriossa. Mõju on spetsiifiline ja juhtumipõhine. See vähendab vajadust eraldi notariaalsete tehingute järele olukorras, kus ülekandmine on vältimatu. Selles mõjuvaldkonnas avaldub eelkõige mõju, mis tuleneb avalikes huvides tehnovõrkude ja -rajatistega seotud piiratud asjaõiguste registrikannete korrastamisest, nende õiguste teise kinnistusregistriossa ülekandmise vorminõuete leevendamisest ning piiratud asjaõiguste ruumilise paiknemisega seotud registriandmete nähtavaks tegemisest.

Majanduslik mõju avaldub eeskätt avalikes huvides tehnovõrkude ja -rajatiste omanikele (nt elektri-, side-, vee- ja kanalisatsioonivõrgud ning muud elutähtsa taristuga seotud võrguettevõtjad), kelle kasuks on kinnisasjadele seatud piiratud asjaõigused, sealhulgas isiklikud kasutusõigused või servituudid. Tegemist on majanduslikult ja ühiskondlikult olulise sihtrühmaga.

Mõju kirjeldus võrreldes praeguse olukorraga

Eelnõu majanduslik mõju tehnovõrkude ja -rajatiste omanikele seisneb eelkõige menetlusele kuluva aja vähenemises, mis on seotud notariaalse toiminguga ning vorminõude leevenemises. Muudatuse sihtrühm on suurusjärgus mõnisada võrgu- ja taristuomanikku. Sektorinäitajatest ei ole võimalik tuletada unikaalsete mõjutatud omanike täpset arvu, sest kasutatavad andmed kajastavad sõltuvalt valdkonnast ettevõtjaid, teenuseosutajaid või võrgupiirkondi ning sama ettevõtja võib tegutseda mitmes valdkonnas. Samuti on sellised juhtumid seotud erinevate maaüksustega ja seotud nendega tehtavate maakorraldustoimingutega, mida tehakse aastas ligikaudu 11 000. Täpselt ei ole võimalik prognoosida kõigi võrguvaldajate majanduslikku mõju, kuivõrd selliste juhtumite arv ei ole otseses seoses maakorraldustoimingute arvuga. Registrikannete korrastamise toimingud on olnud ajamahukad ja kulukad ka notaritele, kuna registrikannete korrastamine ei ole olnud piisavalt üheselt reguleeritud ning on eeldanud nõusoleku või kokkuleppe notariaalset vormi olukordades, kus piiratud asjaõiguse sisu ega ruumiline asukoht looduses tegelikult ei muutu, vaid muutuvad üksnes kinnistu piir või registriandmed. Enamasti seadmisel on tehinguväärtuseks § 10 lg 3 kohaselt minimaalne tehinguväärtus 639 eurot. Muutmise lepingul on tehinguväärtuse määramise aluseks § 6 lg 1 ja enamasti 1/10 muudetava tehingu väärtusest. Kuna on kahepoolne leping, siis tuleb täistasu korrutada kahega. Lisandub riigilõiv ja kinnistusosakonnale edastatava ärakirja tasu.

Täpsustatakse AÕS § 226 selliselt, et avalikes huvides tehnovõrgu või -rajatise talumiseks seatud isikliku kasutusõiguse ülekandmine teise kinnistu registriossa ei vaja edaspidi notariaalset vormi. Õiguse ülekandmine toimub piiratud asjaõiguse omaja avalduse alusel ning mitme õiguse üheaegsel ülekandmisel on õiguste omajatel võimalik digitaalselt allkirjastatud või notariaalselt kinnitatud kokkuleppega määrata üksnes ülekantavate õiguste omavaheline järjekohasuhe, ilma et see mõjutaks teisi kinnistusraamatusse kantud õigusi.

Eelnõu mõju elanike ja ettevõtjate halduskoormusele on pigem vähene või puudub. Muudatuste eesmärk on võimaldada maakorraldustoiminguid lõpule viia ilma notariaalse tõestamiseta, mis toob kaasa aja- ja kulusäästlikuma menetluse.

Töökoormus ei suurene ka katastripidaja jaoks, kuna juba praegu kontrollib katastripidaja täiendavaid dokumente maakorralduse osalise tahteavalduse hindamiseks (nt esindusõigus,

eestkoste või ühisvara jagamisega seonduv). Seega ei ole tegemist uue kohustuse tekkimisega, vaid õigusselgusega, mis vähendab vaidlusi.

Mõju ulatus

Mõju ulatus on väike kuni keskmine. Muudatused puudutavad spetsiifilist sihtrühma. Kokkuleppel tehtava maakorralduse puhul puudutab see osapoolteks olevaid maaomanikke ning puudutatud tehnovõrkude ja -rajatiste omanikke. Seega ei avaldu mõju sageli, vaid üksnes juhtumipõhiselt. Ulatuslike taristuobjektide puhul (nt liinikoridorid, pikad trassid) võib selgus ja sellest tulenev mõju olla tehnovõrgu ja -rajatise omanikule majanduslikult positiivne ning seega oluline.

Mõju sagedus

Mõju avaldub harva kuni keskmise sagedusega. Piiratud asjaõiguse ülekandmise võimalus tehingu vormi leevendamise abil on kasutatav üksnes maakorraldustoimingu käigus, kui nende toimingute tegemisel selgub, et tehnovõrgu või -rajatise asukoht looduses ei vasta senisele katastriüksusele ja registriosale. Tegemist ei ole igapäevatoimingutega, kuid selliseid olukordi esineb regulaarselt.

Seos ettevõtluskeskkonna ja avaliku huviga

Muudatusega toetatakse ettevõtluskeskkonda, vähendades tehnovõrkude ja -rajatiste omanike jaoks registriandmete korrastamisega seotud pikki ning ebaotstarbekaid menetlusi. Arvestades, et tegemist on avalikes huvides taristuga, aitab selge ja lihtsustatud regulatsioon kaasa elutähtsate teenuste toimepidevusele.

Ebasoovitava mõju risk ja selle maandamine

Ebasoovitava majandusliku mõju risk on väike. Võimalik risk seondub eelkõige kinnistusraamatus piiratud asjaõiguste ülekandmisel ühest registriosast teise õiguste järjekohtade suhte kujunemisega või vajadusega teha täiendavaid toiminguid juhul, kui õiguste omajad ei jõua omavahel kokkuleppele ülekantavate õiguste järjekohtade suhtes.

Riski maandavad:

- raamistik, mis piirab kokkuleppe eseme ülekantavate õiguste omavahelise järjekohasuhtega;
- põhimõte, et teiste kinnistusraamatusse kantud õiguste järjekohasuhe ei muutu;
- ülekande sidumine piiratud asjaõiguse omaja tahteavaldusega.

Kokkuvõttes on eelnõu majanduslik mõju tehnovõrkude ja -rajatiste omanikele positiivne, kuna see vähendab põhjendamatut menetluskoormust ning leevendab vorminõudeid. Sellega tagatakse õigusselgus ning toetatakse taristuõiguste korrektset ja tõhusat kajastamist riiklikes registrites.

6.2.3. Halduskoormus

Halduskoormuse muutus puudutab eeskätt maaomanikke, ettevõtjaid ja muid isikuid, kes osalevad maakorraldustoimingutes või katastriandmete parandamises või kelle õigusi ja huve võivad puudutada maakatastri ja kinnistusraamatu andmete korrastamisega seotud menetlused.

Halduskoormust käsitletakse käesolevas peatükis haldusevälise koormusena erasektorile, st ajakulu, dokumentide esitamise, menetlustes osalemise ja sellega seotud toimingute mahuna.

Selles mõjuvaldkonnas avaldub eelkõige maakatastri ja kinnistusraamatu andmevahetuse täpsustamise, automaatse andmevahetuse kasutamise laiendamise ja informatiivsete märgete kasutuselevõtu mõju.

Halduskoormuse sisu ja muutus võrreldes kehtiva olukorraga

Eelnõu mõju halduskoormusele on pigem vähenev või neutraalne. Eelnõuga ei kehtestata maaomanikele ega ettevõtjatele uusi aruandlus- või loakohustusi. Maamõõtjatele tekib ühekordne kohustus olemasolevate isikuandmete ülevaatamiseks ja kustutamiseks. Praeguses olukorras on halduskoormust suurendanud eeskätt menetluste pikenemine ja registriandmete lahknemine, muu hulgas juhul, kui maakorraldustoimingud jäävad pooleli või pikenevad üksnes seetõttu, et menetluse käigus tekib vajadus täiendava notariaalse toimingu järele. Muudatusega täpsustatakse maakatastri ja kinnistusraamatu andmevahetust ning nähakse ette automaatne andmevahetus, kui õiguste sisu ei muutu. Samuti sätestatakse informatiivsete märgete kasutamine, kui olukord looduses ei vasta registriandmetele.

Lisaks aitab puudutatud isikute teavitamiskohustuse selgem sätestamine kaasa sellele, et isikud saavad oma tegevusi ja võimalikke edasisi samme paremini planeerida.

Mõju ulatus

Halduskoormuse muutus on keskmine nendele isikutele, kes puutuvad kokku maakorraldustoimingute ja registriandmete korrastamisega, ning väike elanikkonnale tervikuna.

Mõju avaldumise sagedus

Mõju avaldub eeskätt maakorraldustoimingute läbiviimise ja katastriandmete parandamise puhul. Aastas tehakse ligikaudu 4000 maakorraldustoimingut ning märkimisväärne hulk katastriandmete parandamisi, mistõttu mõjutab halduskoormuse muutus regulaarselt nende menetluste osalisi.

Muudatusega ei kehtestata uusi aruandlus-, taotlus- ega teavitamiskohustusi elanikele ega ettevõtjatele. Seetõttu ei ole vaja rakendada halduskoormuse kasvu tasakaalustamise meetmeid.

6.3. Mõju riigivalitsemisele

6.3.1. Mõju maakatastri pidaja ja Tartu Maakohtu kinnistusosakonna tööle

Mõju kirjeldus võrreldes kehtiva olukorraga

Eelnõu mõju Maa- ja Ruumiameti ning Tartu Maakohtu kinnistusosakonna tööle on süsteemi korrastav. Mõju riigivalitsemisele tuleneb eelkõige asutuste pädevuse ja menetlusülesannete täpsustamisest, registrite automaatse andmevahetuse laiendamisest, informatiivsete märgete ja teavitamise regulatsioonist, katastripidaja andmetöötluse aluste täpsustamisest ning piiratud asjaõiguste ja muude kinnistusraamatu kannete menetlemise muudatustest.

Muudatusega täpsustatakse katastripidaja rolli ja pädevust olukordades, kus maakorraldustoimingute tegemisel või katastriandmete täpsustamise tulemusel ilmnevad vastuolud

piiratud asjaõiguste asukoha ja registrikannete vahel. Registriandmete kvaliteet ja usaldusväärsus paranevad.

Katastripidajal on praegu HMS-ist tulenev teavitamiskohustus juhul, kui toiming võib kahjustada piiratud asjaõiguse omajate õigusi, ja pädevus teha informatiivseid märkeid piiratud asjaõiguste asukoha andmete ebatäpsuse kohta registrites. Keerukamates menetlustes võib lisanduda töö ruumiandmete ja õiguste alusdokumentide kontrollimiseks, puudutatud isikute väljaselgitamiseks, nõusolekute küsimiseks ning märgete tegemiseks ja hilisemaks kustutamiseks eeskätt katastriandmete parandamise ja piiri kindlakstegemise menetlustes, milles kehtiva õiguse järgi seda kohustust ei ole. Eesmärk on vältida tulevikus varjatud puuduste kuhjumist. Kinnistusosakonna tööle avaldab positiivset mõju automaatse andmevahetuse laienemine nendes osades, kus tegemist on tehniliste kannetega (nt registriosa esimese jao andmed). Kuna paljud andmed edastatakse ka praegu automaatse andmevahetusega, on mõju pigem minimaalne.

Mõju ulatus ja sagedus

Mõju ulatus on keskmine, kuna muudatused puudutavad Maa- ja Ruumiameti ning Tartu Maakohtu kinnistusosakonna igapäevast menetluspraktikat, eeskätt maakorraldustoimingute ja katastriandmete parandamisega seotud juhtumeid. Samas ei too muudatused kaasa põhimõttelist töökorralduse ümberkujundamist.

Mõju avaldub väikese kuni keskmise sagedusega, arvestades et olukorrad, kus katastripidaja peab tegema informatiivse märke või algatama piiratud asjaõiguse ülekandmise, esinevad suhteliselt piiratud hulgal juhtumites. Enamik maakorraldustoiminguid kulgeb ka edaspidi ilma täiendavate märgete või keerukamate menetlusteta.

Maa- ja Ruumiameti kui katastripidaja põhiülesanded ei muutu, kuid täpsustub tema roll registriandmete kooskõla tagamisel, piiratud asjaõiguste ruumilise paiknemise kontrollimisel, informatiivsete märgete edastamisel ning puudutatud isikute teavitamisel. Töökorralduslik mõju seisneb eelkõige selles, et teatud menetlustes tuleb senisest süsteemsemalt hinnata, kas katastriandmete parandamise või piiride kindlakstegemise tulemusel ilmneb vastuolu kinnistusraamatu kandega. Töökoormus võib üksikutes keerukamates menetlustes mõnevõrra suureneda, kuid pikemas vaates aitab registriandmete varasem korrastamine ja vastuolude nähtavaks tegemine vähendada korduvaid pöördumisi, hilisemaid vaidlusi ning tagantjärele parandamisi.

Tartu Maakohtu kinnistusosakonna põhiülesanne kinnistusraamatu pidajana ei muutu, kuid täpsustub registrisse jõudvate automaatselt edastatavate andmete, informatiivsete märgete, tähtajaliste õiguste kustutamise ja registripidaja enda vea parandamise menetlusraamistik. Töökorralduslikult avaldub mõju eelkõige selles, et osa andmeid kuvatakse kinnistusraamatus senisest selgemalt maakatastrist saadud andmete alusel ning teatud parandamistoimingute kord muutub ühesemaks. Töökoormusele on mõju pigem neutraalne või vähesel määral vähendav, sest automaatne andmevahetus ja selgem menetluskord kahandavad käsitsi menetlemist ning tõlgendusvaidlusi, kuigi üksikutes juhtumites võib lisanduda vajadus menetleda piiratud asjaõiguse ülekandmist või registripidaja vea parandamist.

6.3.2. Mõju kohalikele omavalitsustele

Mõju kirjeldus

Kohalike omavalitsuste roll maakorraldustoimingutes eelnõu kohaselt ei muutu ning neile ei lisandu uut otsustuspädevust, aruandlus- ega rahastamiskohustust. KOV-id jätkavad maakorraldustoimingute kooskõlastamise ja korraldamise rollis vastavalt kehtivale õigusele. Eelnõu kaudne mõju KOV-idele avaldub eeskätt menetluste läbipaistvuse tagamises, mis vähendab vajadust anda maaomanikele korduvaid selgitusi ning ennetab vaidlusi. Selles mõjuvaldkonnas avaldub eelkõige maakorralduskava ja maakorraldustoimingu taotluse vorminõuete reguleerimise tasandi täpsustamise ning registriandmete korrastamise kaudne mõju kohalike omavalitsuste senisele kooskõlastus- ja korraldusrollile.

Eelnõu avaldab positiivset mõju KOV-idele maaomanikena, kuna maakorraldustoimingute ja registrikannete selgus vähendab menetluste venimist ning sellega seotud avaliku sektori kulusid. Töökorralduslik mõju on kaudne ja seisneb eelkõige selles, et maakorralduskava ja taotluse vorminõuete selgem reguleerimine ning registriandmete korrastamine toetavad KOV-ide senist rolli kooskõlastamisel ja maakorralduse läbiviimise korraldamisel.

Mõju ulatus ja sagedus

Mõju ulatus on väike ja avaldub väikese kuni keskmise sagedusega, olenevalt konkreetse omavalitsuse osalusest maakorraldustoimingutes.

6.3.3. Mõju notarite rollile

Muudatusega ei muudeta notarite õiguslikku staatust, kuid määratakse nende roll maakorraldustoimingute tegemisel. Kuna maakorralduse lõpuleviimisel riigilõivu ka praegu ei võeta, ei avalda see mõju notaritasudele.

Selles mõjuvaldkonnas avaldub eelkõige informatiivsete märgete regulatsiooni, piiratud asjaõiguste registriandmete nähtavaks tegemise ning avalikes huvides tehnovõrkudega seotud piiratud asjaõiguste ülekandmise vorminõuete leevendamise mõju notarite tööpraktikale. Tegemist on toimingutega, mis on seotud väikeste tasudega. Töökorralduslik mõju seisneb eelkõige selles, et notarid saavad kinnistusraamatust ja kitsenduste kaardilt senisest paremini nähtavat teavet piiratud asjaõiguste ruumilise paiknemise võimalike lahknevuste kohta ning saavad sellega tehingute ettevalmistamisel arvestada. Notarite seadusest tulenevad ülesanded ja ametialane staatus eelnõu tulemusel ei muutu.

Selge regulatsioon tagab selguse ning vähendab olukordi, kus notarid puutuvad kokku registriandmete ebatäpsusest tulenevate probleemidega. Tegemist on vähese mõjuga.

6.4. Mõjuvaldkond – infotehnoloogia ja infoühiskond

6.4.1. Mõjutatud infosüsteemid ja sihtrühmad

Eelnõu mõju infotehnoloogiale ja infoühiskonnale avaldub eeskätt riiklike registrite ning nende kasutajate tasandil. Mõjutatud on:

- elektrooniline kataster (Maa- ja Ruumiameti hallatav);
- elektrooniline kinnistusraamat ja sellega seotud menetlussüsteemid;
- registritevaheline andmevahetus (sh X-tee);

Mõju infotehnoloogiale ja infoühiskonnale tuleneb eelkõige piiratud asjaõiguste ruumiandmete lahknevusi käsitlevate informatiivsete märgete loomisest, registrite vahel edastamisest ja kuvamisest, kitsenduste kaardi täiendamisest ja sellele kinnistusraamatus viitamisest, katastripidajale teistest riigi ja kohaliku omavalitsuse andmekogudest andmete saamise võimaldamisest ning elektroonilise katastri andmete ja kasutuslogide säilitamise nõuete täpsustamisest.

Kaudselt puudutab mõju kõiki registrite kasutajaid, sealhulgas maaomanikke, piiratud asjaõiguste omajaid, notareid, maamõõtjaid ning avaliku sektori asutusi, kes tuginevad oma tegevuses katastri ja kinnistusraamatu andmetele.

6.4.2. Mõju kirjeldus võrreldes praeguse olukorraga

Eelnõu mõju infotehnoloogiale seisneb eelkõige registrite koostoime täpsustamises ja andmete nähtavuse suurendamises. Muudatusega täpsustatakse maakatastri ja kinnistusraamatu vahelist andmevahetust ning nähakse ette võimalus muuta teatud katastripidaja märked kinnistusraamatus nähtavaks automaatse andmevahetuse kaudu.

Oluline muudatus infoühiskonna vaates on informatiivsete märgete kasutamine, mille eesmärk on teha registrikasutajatele nähtavaks olukorrad, kus piiratud asjaõiguse tegelik asukoht looduses ei vasta kinnistusraamatu kandele katastriandmete täpsustumise või piiride muutmise tõttu. Selline teave ei olnud senises praktikas alati üheselt ja õigel ajal kättesaadav ning andmete ebatäpsus ilmnes sageli alles tehingute või vaidluste käigus.

Lisaks sätestatakse automaatne andmevahetus juhtudel, kus tegemist on tehniliste ja informatiivsete andmetega ning andmete muutmine ei mõjuta isikute õigusi. See vähendab käsitsi menetlemise vajadust ja aitab kaasa riiklike infosüsteemide tõhusamale toimimisele.

6.4.3. Mõju andmete kvaliteedile, kättesaadavusele ja läbipaistvusele

Muudatusega tagatakse andmete kvaliteet ja läbipaistvus, muutes kasutajale nähtavaks info, et andmed on ebatäpsed. Muudatusega suureneb registriandmete kasutajate teadlikkus kinnisasjadega seotud tegelikest õigussuhetest. See omakorda vähendab vajadust selgitada neid asjaolusid maaomanikele ükshaaval.

Infoühiskonna vaates toetab eelnõu põhimõtet, et riiklikud registrid peavad pakkuma usaldusväärset, ajakohast ja arusaadavat teavet, mis on digiriigi toimimise ning õiguskindluse oluline eeldus.

6.4.4. Infosüsteemide arendamise vajadus ja ulatus

Eelnõu rakendamine eeldab teatud ulatuses infotehnoloogilisi täiendusi, kuid ei nõua infosüsteemide arhitektuuri põhimõttelist ümberkujundamist ega uute infosüsteemide loomist. Arenduste eesmärk on täpsustada olemasolevate süsteemide funktsionaalsust ja parandada nende koostoimet, et tagada eelnõus kavandatud regulatsiooni rakendamine.

Peamine arendusvajadus on seotud maakatastri (sh kitsenduste kaardi ja PARI[19] töölaua) ning kinnistusraamatu vahelise andmevahetuse täiendamisega, et võimaldada katastripidaja

[19] Piiratud asjaõiguste ruumialade infosüsteem, https://pari.kataster.ee/.

informatiivsete märgete korrektset loomist, edastamist ja kuvamist kinnistusraamatu registriosa kolmandas jaos. Arenduste eesmärk on teha piiratud asjaõiguste alade andmete ebatäpsus registrikasutajatele nähtavaks ning tagada, et info liiguks registrite vahel automatiseeritult ja läbipaistvalt. Lisaks on vaja arendada tehnilist võimekust riigi postkasti teenusega liitumiseks.

Maakatastri arenduste maksumus on kuni 60 000 eurot. Tegemist on ühekordse arenduskuluga, mis katab üksnes katastri arendused (kitsenduste kaart, vajaduse korral PARI töölaud ning teenus andmete edastamiseks kinnistusraamatusse).

Eelnõu rakendamine ei eelda uute ametikohtade loomist ega personali suurendamist. Kavandatavate infosüsteemide arendustega ei kaasne eraldiseisvaid püsikulusid väljaspool Maa- ja Ruumiameti tavapärast infosüsteemide haldus- ja hoolduskulu ning arendustejärgne hooldus toimub olemasoleva majandamiskulu raames. Seetõttu ei teki eelnõu rakendamisel täiendavat iga-aastast rahastamisvajadust. Arendustega seotud kulusid ei indekseerita, kuna tegemist on ühekordse investeeringuga, mis on suunatud konkreetse funktsionaalsuse loomisele ja mille eesmärk on toetada eelnõus kavandatud regulatsiooni praktilist rakendamist.

Lisaks on vajalik elektroonilise kinnistusraamatu poolne IT-arendustöö, mille täpne maht ja maksumus sõltuvad lõplikust tehnilisest lahendusest ning täpsustuvad kooskõlastusringi ja tehnilise analüüsi käigus. Kinnistusraamatu infosüsteemi arendused on järgmised: kõigi kinnistute puhul kolmanda jao juurde viide kitsenduste kaardile; registriosade kolmanda jao juurde viide, kus on ebaõige registrikandega piiratud asjaõigus; registriosade kolmanda jao juurde viide, kus peaks olema piiratud asjaõigus, aga see puudub. Kahe viimase rakendamine toimub andmevahetusega, mis hinnanguliselt tähendab kolm kuni neli nädalat tööd. Arendustöid tehakse sisemiste ressurssidega. Hinnanguline maksumus on ligikaudu 10 000 eurot.

6.4.5. Mõju ulatus, sagedus ja riskid

Mõju ulatus on vähene, kuna muudatused puudutavad keskseid riiklikke registreid, kuid ei too kaasa ulatuslikke tehnoloogilisi ümberkorraldusi.

Ebasoovitava mõju risk on väike kuni mõõdukas. Mõju avaldumise sagedus avaldub ühekordse arendusega. Suurim risk on seotud eelarveliste vahendite puudumisega.

6.5. Muude kinnistusraamatumenetluse muudatuste mõju

Muudatusega tehakse ka kinnistusraamatumenetluse täpsustusi, mille mõju on võrreldes maakorraldus- ja katastritoimingutega piiratud, kuid mis suurendavad menetluse selgust, registriandmete usaldusväärsust ning kasutajate õiguskindlust.

Tähtajalise õiguse või märkuse kustutamise täpsustamine vähendab tõlgendusriski olukorras, kus õigus või märkus on seatud kindlaks tähtajaks ning tähtaeg on möödunud. Muudatus ei muuda õiguse sisu ega laienda registripidaja pädevust sisuliste vaidluste lahendamiseks, vaid võimaldab vältida põhjendamatut menetluskoormust ja tagada, et kinnistusraamatus ei kajastuks lõppenud õigused või märkused kauem kui vajalik. Mõju kinnisasja omanikele ja puudutatud isikutele on positiivne, kuna registriandmed muutuvad ajakohasemaks ning arusaadavamaks.

Registripidaja vea parandamise regulatsiooni täpsustamine võimaldab parandada ilmselgeid registripidaja enda tekitatud eksimusi kiiremini ja selgemas menetlusraamistikus. Muudatus tugevdab kinnistusraamatu õigsust ja usaldatavust ning vähendab vajadust keerukamate parandamismenetluste või vaidluste järele. Puudutatud isikute õigused on kaitstud, kuna enne parandamist antakse neile võimalus esitada vastuväiteid. Mõju Tartu Maakohtu kinnistusosakonna tööle on pigem positiivne, sest eksimuste parandamise kord muutub ühesemaks.

Korteriühistu tasuta juurdepääs korteriomandite registriosade andmetele toetab korteriühistu seadusest tulenevate ülesannete täitmist, eelkõige korteriomanike andmete ajakohast kasutamist ühistu juhtimisel ja suhtluses korteriomanikega. Muudatus taastab korteriühistute juurdepääsuõiguse selgema seadusliku aluse ega too korteriomanikele kaasa uusi kohustusi. Mõju on korteriühistutele positiivne, kuna väheneb andmete saamisega seotud kulu ja halduskoormus.

Korteriomanike jaoks seisneb mõju eelkõige selles, et korteriühistu saab oma seadusest tulenevaid ülesandeid täita ajakohaste registriandmete alusel, ilma et korteriomanikele lisanduks uusi kohustusi või kulusid. Registriandmete parem kättesaadavus korteriühistule toetab korteriomanikega seotud andmete ajakohasena hoidmist ja vähendab andmete puudulikkusest või ebatäpsusest tingitud korralduslikke probleeme.

Kokkuvõttes on nimetatud muudatuste mõju väike kuni mõõdukas ja positiivne. Muudatused ei too kaasa olulist lisakoormust riigiasutustele ega erasektorile, kuid parandavad kinnistusraamatumenetluse toimivust, andmete ajakohasust ja registrikasutajate andmetele tuginemise kindlust.

6.6. Keskkonnamõjud

Eelnõul puuduvad otsesed keskkonnamõjud (maakasutuse piirangud ega tegevuslubade alused ei muutu), kuid kaudselt võib positiivne mõju avalduda maa otstarbekama kasutuse ja piirivaidluste vähenemise kaudu. Mõju ulatus on väike ja keskkonnamõjude analüüsi ei ole vaja.

6.7. Mõõdikud ja järelhindamine

Eelnõu mõju hindamiseks sobivad järgmised mõõdikud, mis on kooskõlas mõjude hindamise metoodika soovitusega kasutada kontrollitavaid näitajaid (trend on kahanev):

1. juhtumite arv, kus maakorraldustoimingu lõpuleviimiseks nõutakse notariaalset tehingut;
2. katastri ja kinnistusraamatu andmete erinevuste arv (nt lahendamata lahknevused);
3. pooleliolevate notariaalset tõestamist vajavate maakorraldustoimingute arv.

Järelhindamine on otstarbekas teha pärast rakendamist perioodil, mil uus praktika on rakendunud, ning tugineda registrimenetluse statistikale ja vaidlusjuhtumitele (kvalitatiivne tagasiside).

Kokkuvõte

IT-arendusi on vaja uue märgete lahenduse tegemiseks, kuid andmevahetus tugineb olemasolevale X-tee andmevahetusele ja kehtivatele infosüsteemidele. Informatiivsete märgete kasutamise ja selgitamisega suurendatakse kõigi kinnistusraamatu kasutajate teadlikkust. Mõjude järelhindamine on võimalik menetlusele kuluva aja ja vaidluste arvu muutuse analüüsimise kaudu.

7. Seaduse rakendamisega seotud riigi ja kohaliku omavalitsuse tegevused, eeldatavad kulud ja tulud

Seaduse rakendamine eeldab eelkõige olemasolevate riiklike registrite ja menetluspraktika kohandamist. Riigi tasandil on peamised tegevused Maa- ja Ruumiameti ning Tartu Maakohtu kinnistusosakonna töökorralduse täpsustamine, maakatastri ja kinnistusraamatu vahelise andmevahetuse täiendamine, katastripidaja informatiivsete märgete loomise ja edastamise võimaldamine ning vajalike juhiste ja selgituste ettevalmistamine menetlejatele ja registrikasutajatele.

Mõju riigieelarvele ja IT-süsteemide arenduskulud. Seaduse rakendamisega kaasnevad riigile ühekordsed arenduskulud ja arendused tehakse olemasolevates infosüsteemides. Maakatastri arenduste, sealhulgas kitsenduste kaardi, vajaduse korral PARI töölaua ning kinnistusraamatule andmete edastamise teenuse hinnanguline ühekordne maksumus on kuni 60 000 eurot. Elektroonilise kinnistusraamatu arendustööde hinnanguline maksumus on ligikaudu 10 000 eurot ning töö on kavandatud teha olemasolevate sisemiste ressurssidega. Tegemist on ühekordsete arenduskuludega, mis tehakse olemasolevate infosüsteemide raames ja ei eelda uute infosüsteemide loomist või infosüsteemide arhitektuuri põhimõttelist ümberkujundamist.

Kulude katteallikad. Maa- ja Ruumiameti arenduskulude katmine kavandatakse eelkõige riigi eelarvestrateegia ning riigieelarve koostamise protsessis esitatavate lisataotluste kaudu või vajaduse korral lisaeelarve menetluses. Kui nimetatud lisataotlusi ei rahuldata või lisavahendeid ei eraldata, tuleb arenduste elluviimiseks leida muu katteallikas vastutava valitsemisala eelarvevahenditest, sealhulgas tööde ajakava või ulatuse ümberprioriseerimise kaudu. MKM MRO majanduskulude eelarvest suunatakse vahendid Keskkonnaministeeriumi Infotehnoloogiakeskus (KeMIT) eelarvesse (investeeringuteks) valdkondliku poliitika rakendamise eesmärgil MaRU infosüsteemide arendamiseks ja toimepidevuse tagamiseks Minukatastri ja Riigi kinnisvara ruumiandmete keskkonna arendustöödeks. Elektroonilise kinnistusraamatu arendused tehakse Justiits- ja Digiministeeriumi valitsemisalas olemasolevate sisemiste ressurssidega.

Seaduse rakendamine ei eelda uute ametikohtade loomist. Arendustejärgne haldus ja hooldus toimub Maa- ja Ruumiameti ning kinnistusraamatu infosüsteemi tavapärase majandamis- ja hoolduskulu raames, mistõttu ei kaasne seaduse rakendamisega riigile täiendavat iga-aastast püsikulu väljaspool tavapäraseid eelarvelisi vahendeid.

Mõju kohaliku omavalitsuse üksustele. Kohalike omavalitsuste ülesanded seaduse rakendamisel sisuliselt ei muutu. Kohalikud omavalitsused jätkavad maakorraldustoimingute kooskõlastamise ja korraldamisega kehtivas õiguses ettenähtud ulatuses. Muudatusega ei panda kohalikele omavalitsustele uusi aruandlus-, taotlus- ega rahastamiskohustusi. Seetõttu ei kaasne neile täiendavaid otseseid kulusid ega vajadust täiendava riigieelarvelise toetuse järele.

Tulud. Seaduse rakendamisega ei ole ette näha otseseid täiendavaid tulusid riigile ega kohalikele omavalitsustele. Riigilõivuseaduse muudatusega täpsustatakse, et maakorraldustoimingu lõpuleviimise eest kinnistusraamatus riigilõivu ei võeta. Kuna maakorralduses ei võeta riigilõivu ka praegu, siis mõju riigilõivutulule puudub. Kaudne positiivne mõju seisneb menetluste lühenemises, pooleli jäävate toimingute arvu vähenemises ning maakatastri ja kinnistusraamatu andmete paremas kooskõlas.

8. Rakendusaktid

8.1. Uued rakendusaktid

Uusi rakendusakte ei kavandata.

8.2. Muudetavad rakendusaktid

Eelnõu seadusena vastuvõtmisel tuleb muuta keskkonnaministri 14. augusti 2018. aasta määrust nr 30 „Katastriüksuse moodustamise kord“. Muudatuse aluseks on eelnõu § 1 punkt 14 ja § 4 punkt 1.

Rakendusaktide kavand on esitatud seletuskirja lisas 1.

8.3. Kehtetuks muutuvad rakendusaktid

Seoses eelnõu seadusena vastuvõtmisega ei tunnistata kehtetuks rakendusakte.

9. Seaduse jõustumine

Seadus jõustub 2027. aasta 1. juunil. Jõustumistähtaja valikul on arvestatud vajadusega jätta pärast seaduse vastuvõtmist piisav aeg seaduse rakendamiseks vajalike ettevalmistuste tegemiseks. Eelnõu rakendamine eeldab eelkõige maakatastri ja kinnistusraamatu vahelise andmevahetuse täiendamist, katastripidaja informatiivsete märgete loomise ja edastamise tehnilise lahenduse kasutuselevõttu ning menetluspraktika ja juhiste täpsustamist Maa- ja Ruumiametis. Kuuekuulist tähtaega saab pidada piisavaks, et maamõõtjad saaksid hinnata enda valduses olevate andmete mahtu. Üksnes maamõõtjate arv (108) ei ole piisav, sest andmemaht võib nende vahel erineda. Lisaks teavitatakse maamõõtjaid muudatusest.

Vajalik *vacatio legis* peab võimaldama teha nimetatud tehnilised ja töökorralduslikud ettevalmistused pärast seda, kui seaduse lõpptekst on Riigikogus vastu võetud ning rakendajatel on kindlus jõustuva regulatsiooni sisu suhtes. Arvestades, et seaduse rakendamiseks vajalikud infosüsteemide arendused on piiratud mahuga ja tehakse olemasolevate infosüsteemide raames, piisab pärast seaduse vastuvõtmist üldjuhul vähemalt kolmekuulisest ettevalmistusajast. Selle aja jooksul on võimalik täpsustada tehnilised nõuded, teha vajalikud arendused ja testimised, valmistada ette menetlusjuhised ning teavitada menetlejaid ja registrikasutajaid muudatustest.

10. Eelnõu kooskõlastamine, huvirühmade kaasamine ja avalik konsultatsioon

Eelnõu esitati kooskõlastamiseks eelnõude infosüsteemi (EIS) kaudu 26-0804/01. Eelnõu esitati arvamuse avaldamiseks järgmistele asutustele: Tartu Maakohtu kinnistus- ja registriosakond, Eesti Korteriühistute Liit, Eesti Omanike Keskliit, Eesti Geodeetide Ühing, Eesti Infotehnoloogia ja Telekommunikatsiooni Liit, Õiguskantsleri Kantselei, Riigikohus, Notarite Koda, Eesti Linnade ja Valdade Liit, Eesti Planeerijate Ühing, Eesti Arhitektide Liit, Tartu Ülikooli õigusteaduskond, Eesti Maaülikool, Eesti Pangaliit, Eesti Maastikuarhitektide Liit ja Riigikogu.

Eesti Linnade ja Valdade Liit kooskõlastas märkusteta.

Eelnõu kohta esitasid märkused ja ettepanekud Riigikohus, Tartu Maakohus kinnistusosakond, Eesti Infotehnoloogia ja Telekommunikatsiooni Liit, Eesti Geodeetide Ühing, Notarite Koda, Tartu

Ülikool Õigusteaduskond. Tagasiside põhjal on eelnõu täiendatud. Eelnõule esitatud märkuste kooskõlastustabel on seletuskirja lisas 2.

Algatab Vabariigi Valitsus 9. novembril 2026. a

Vabariigi Valitsuse nimel

(allkirjastatud digitaalselt)
Heili Tõnisson
Valitsuse nõunik