



MAA- JA RUUMIAMET

ASUTUSESISESEKS KASUTAMISEKS

Märge tehtud: 21.10.2025

Juurdepääsupiirangkehtib kuni: 20.10.2100

Alus: AvTS § 35 lg 1 p 12

Teabevaldaja: Maa- ja Ruumiamet

Andres Käsper
andres@kasesalu.ee

Teie 07.10.2025 e-kiri

Meie 21.10.2025 nr 11-2/25/14541-8

Vastus selgitustaotlusele (Aiandi, Veski ja Meelase)

Austatud Andres Käsper

Palusite Maa- ja Ruumiametilt selgitusi kinnistusregistriosade nr 2485350, nr 1396334 ja nr 4124134 piiride muutmise maakorraldustoimingu läbiviimise kohta.

Kinnistute Aiandi (registriosa nr 2485350) omanik Pihlta Marjaaed OÜ, Veski (registriosa nr 1396334) omanik Edgar Haavik ning Meelase (registriosa nr 4124134) omanik Raul Mägi on avaldanud soovi muuta eelnimetatud kinnistute piire vastavalt asendiskeemile, mille omanikud on allkirjastanud järgnevalt – Raul Mägi eraisikuna ja Pihlta Marjaaed OÜ esindajana 19.09.2022 ning Edgar Aavik 22.09.2022.

Samadel kuupäevadel on omanikud allkirjastanud volikirja, millega on volitatud maamõõtjat võtma omanike nimel katastripidajalt (kuni 31.12.2024 Maa-amet) katastrimõõdistamise tingimused ja kõik seadusest tulenevad kooskõlastused katastriüksuste 59201:003:0585, 59201:001:0810 ja 59201:003:0040 piiride muutmiseks ja uute piiridega katastriüksuste moodustamiseks.

Saaremaa vallavalitsus on pidanud võimalikuks soovitud kujul piire muuta ja määranud piiride muutmisel tekkivatele katastriüksustele koha-aadressid ja sihtotstarbed Saaremaa Vallavalitsuse 18.10.2022 korraldusega nr 2-3/1618.

Maamõõtja on taotlenud 20.10.2022 katastrimõõdistamise tingimused, mille Maa-amet väljastas 28.10.2022.

Maakorraldustoiminguks on olnud vajalikud järgmiste puudutatud isikute nõusolekud – kinnistu nr 102234 omanik Piret Kohv, kes on andnud nõusoleku 08.05.2023; kinnistu nr 116034 omanik Elle Kaasik, kes on andnud nõusoleku 31.07.2023; Pihlta Marjaaed OÜ, kes on andnud nõusoleku 16.08.2023 koos kandeavalduse allkirjastamisega.

Kinnistute omanikud on allkirjastanud kandeavalduse järgmiselt - Edgar Haavik ja Tiiu Haavik 15.08.2023, Pihlta Marjaaed OÜ 16.08.2023 ning Raul Mägi 18.08.2023. Kandeavaldusega on omanikud palunud registreerida maakatastris katastriüksuste 59201:001:0810, 59201:003:0040 ja 59201:003:0585 piiride muutmisel moodustatud katastriüksused ja esitada vastavalt maakorraldusseaduse § 11 lg 4, maakatastriseaduse § 4 lg 4¹ ja kinnistusraamatuseaduse § 13 lg 4 ning arvestades maakorraldusseaduse § 2 lg 5 ja § 12 toodut, Tartu Maakohtu kinnistusosakonnale kinnistamisavaldus uue katastriüksuste kinnistusraamatusse kandmiseks. Avaldusele on ära

märgitud, millisesse registriosas milline katastriüksus kanda. Lisaks on omanikud kinnitanud, et kui maakorralduse käigus on selgunud kinnisasjade omanike vaheline hüvitise maksmise vajadus, on see arvel datud enne katastriüksuse maakatastris registreerimist.

Eelpool loetletud dokumentide alusel on katastripidaja (eelmainitud toimingute tegemise ajal Maa-amet) registreerinud 28.08.2023 uued katastriüksused ja esitanud 29.08.2023 kinnistamisavalduse uute katastriandmete kandmiseks kinnistusraamatusse ning Tartu Maakohtu kinnistusosakond on kanded kinnistusraamatusse teinud 01.09.2023.

Õiguse selliste kinnistamisavalduste esitamiseks sai Maa-amet (alates 01.01.2025 Maa- ja Ruumiamet) 01.07.2018, kui jõustusid koos kinnisasja avalikes huvides omandamise seadusega (edaspidi KAHOS) mitmed maakorraldusseaduse (edaspidi MaaKS), maakatastriseaduse (edaspidi MaaKatS) ja kinnistusraamatuseaduse (edaspidi KRS) muudatused, mis täpsustavad maakorralduse mõistet ja selle läbi viimist ning sätestavad ka erisused kinnistamisavalduste esitamise kohta maakorraldustoimingute raames.

Olulisim erinevus võrreldes varasema maakorralduse regulatsiooniga on MaaKS § 2 lõikes 5 toodud põhimõte, et MaaKS alusel läbiviidava maakorraldustoimingu käigus ei toimu kinnisasjaõiguse käsutamist asjaõigusseaduse (edaspidi AÕS) tähenduses. Tegemist on erinormiga AÕS-is sätestatud kinnisasja käsutamise regulatsiooni suhtes ning see tähendab, et maakorralduse puhul ei kohaldu need normid, mis reguleerivad kinnisasjaõiguse käsutamist ja tehingu notariaalset vorminõuet.

Kinnistamisavaldus, mille maakatastri pidaja esitab KRS § 13 lg 4 alusel, ei pea olema notariaalselt kinnitatud ega esitatud notari vahendusel, sest kuna maakorralduse käigus piiride muutmisel kinnisasjaõiguse käsutamist ei toimu, siis ei kohaldu sellele avaldusele ka KRS § 34 lg 7¹, mis nõuab avalduse notariaalset kinnitamist ja notari vahendusel esitamist juhul, kui kinnistamisavaldusele tuleb lisada notariaalselt tõestatud käsutustehing.

Tegemist on lihtsa maakorraldustoiminguga (piiride muutmise, MaaKS § 12), mille puhul on järgitud MaaKS § 5 toodud maakorraldusnõudeid ning mille puhul vastavalt MaaKS § 11 lg 4 esitab kinnistamisavalduse maakatastripidaja.

MaaKatS § 3 lõige 1 sätestab, et katastri vastutav töötleja on Maa- ja Ruumiamet, nimetatud ka kui katastripidaja. Katastripidaja pädevus maakorraldustoimingute raames kinnistamisavalduste esitamiseks tuleneb MaaKS § 11 lõikest 4, MaaKatS § 4 lõikest 4¹ ja KRS § 13 lõikest 4. MaaKS § 11 lõige 4 sätestab, et maakorraldustoimingute läbiviimisel toimunud muudatused kantakse kinnistusraamatusse maakatastri pidaja esitatud kinnistamisavalduse alusel. MaaKatS § 4 lõike 4¹ kohaselt esitab katastripidaja Tartu Maakohtu kinnistusosakonnale kinnistamisavalduse maakorraldustoimingu alusel kande tegemiseks, katastriandmete muutmiseks või katastriandmete parandamiseks, kui katastriandmeid ei vahetata elektroonilise riskasutuse teel. KRS § 13 lõike 4 kohaselt esitab riigi maakatastri pidaja kinnistamisavalduse andmete muutmiseks, kui katastriüksuse piirid muutuvad looduses. Avaldusele lisatakse kinnisasja omaniku ja teiste kinnistusraamatust nähtuvate puudutatud isikute nõusolekud. Seega on katastripidajale antud õigus esitada kinnisasja omanike tahtekohane kinnistamisavaldus andmete muutmiseks kinnistusraamatus.

Eelkirjeldatud põhimõtete kohaselt on esitanud katastripidaja kinnistamisavaldusi alates 01.07.2018, need põhimõtted on leidnud kinnitust ka kohtutes, samuti on Tartu Maakohtu kinnistusosakond selliste kinnistamisavalduste alusel teinud kanded kinnistusraamatusse.

Praktika muutus pärast 30.04.2025 tehtud Riigikohtu lahendit tsiviilasjas nr 2-24-10897, mis aga ei muuda varasemalt tehtud toiminguid õigustühiseks.

Seega leiame, et 29.08.2023 esitatud kinnistamisavaldus vastas õigusaktidele, omanike avaldustele, puudutatud isikute nõusolekutele ja sel ajal kehtivale õiguspraktikale ning kinnistusraamatusse ei tehtud ühtegi ebaõiget kandet.

Juhime tähelepanu asjaolule, et kui isegi oleks pidanud kinnistamisavaldust minema esitama

notarisse, oleks ka notar kaasanud ainult piiride muutmises osalenud kinnistute omanikud ja lõpptulemus oleks olnud sama. Andres Käsperi kaasamise oleks taganud näiteks see, kui tema kasuks oleks olnud seatud kinnistusraamatusse omandiõiguse üleandmist tagav eelmärge tekkiva teemaa osas.

Hetkel on lahenduseks see, et Kasesalu tee kinnistuga seondult pöörduvad omanikud notarisse ja vastavalt varasematele kokkulepetele vormistatakse teemaa omand Andres Käsperile. Kui üks osapool ei pea kokkulepetest kinni, on kahjustatud poolel õigus pöörduda kohtusse oma õiguste kaitseks.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Tiina Oeselg
juhataja
Katastritoimingute osakond

Teadmiseks: Tartu Maakohtu kinnistusosakond , edgar.haavik@mail.ee

Heidi Tali
5907 2131 heidi.tali@maarium.ee