

SELETUSKIRI

majandus- ja tööstusministri määruse „Keskkonnaministri 14. augusti 2018. a määruse nr 30 „Katastriüksuse moodustamise kord“ muutmise“ eelnõu juurde

1. Sissejuhatus

Keskkonnaministri 14. augusti 2018. a määruse nr 30 „Katastriüksuse moodustamise kord“ muutmise eelnõu eesmärk on viia see kooskõlla 2023. aasta 27. märtsil jõustunud maakatastriseaduse, asjaõiguseaduse ja teiste seaduste muutmise seadusega¹. Seaduse eesmärk on tagada tõesed andmed omandi kohta, et kaitsta maaomanike õigusi, sh tagada õiglased maksusoodustused ja -vabastused ning soodustada kinnisvara käivet. Seadusega muudeti järgmist:

- Täiendati ning täpsustati katastri kui riigi põhiregistri andmete kvaliteedi ja usaldusvärsuse parandamiseks kehtivaid kinnisomandi ruumilist ulatust reguleerivaid põhimõtteid ja norme;
- Loodi eeldused Eesti topograafia andmekogu (ETAK) ja katastri andmete ruumiliseks sidumiseks;
- Täpsustati avaliku veekoguga seotud piiriandmete parandamise reegleid, mis võimaldab katastripidajal muuta avaliku veekogu kaldajoone muutumise korral ka kaldajoonega seotud katastriüksuste piire ühetaoliselt;
- Loodi võimalus digitaalselt kindlaks määrata piiratud asjaõiguse ruumiandmeid, et kinnisvarasektoris oleks edaspidi maatoimingute (maakorralduse, planeerimise, maa väärtuse määramise, ehitamise) ettevalmistamise ja elluviimise korral võimalik tõhusalt taaskasutada ühtse kvaliteediga kogutud ruumilist infot maatüki kasutuspiirangute ja -õiguste kohta;
- Täiendati ning täpsustati Maa-ameti kui katastripidaja õigust esitada kinnistamisavaldusi.

Seetõttu viiakse eelnõuga maakatastriseaduse (edaspidi *MaaKatS*) § 3 lõike 5 kohaseks rakendusaktiks olev ja katastriüksuse moodustamist reguleeriv 14. augusti 2018. a määrus nr 30 „Katastriüksuse moodustamise kord“ vastavusse 2023. aasta 27. märtsil jõustunud seadusemuudatustega.

Eelnõu ja seletuskirja on koostanud Maa-ameti katastri registriosakonna juhataja Tiina Oesalg (tiina.oesalg@maaamet.ee, 5691 9043), katastri arendusosakonna peaspetsialist Eva Vaagert (eva.vaagert@maaamet.ee, 5302 3343), endine peadirektori asetäitja kinnisvara ja katastri valdkonnas Mari-Liis Mikli (kuni 30.09.2023), õigusosakonna juhataja Kaire Bamberg (kaire.bamberg@maaamet.ee, 5697 0814) ja Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi maapoliitika ja riigivara osakonna maapoliitika valdkonnajuht Vello Kima (vello.kima@agri.ee, 626 2941). Juriidilise ekspertiisi on eelnõule teinud Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi õigusosakonna peaspetsialist Kadri Tubli (kadri.tubli@agri.ee, 626 0751). Eelnõu ja seletuskirja on keeleliselt toimetanud sama osakonna peaspetsialist Heleri Piip (heleri.piip@agri.ee, 625 6165).

2. Eelnõu sisu ja võrdlev analüüs

¹Maakatastriseaduse, asjaõiguseaduse ja teiste seaduste muutmise seadus, RT I, 17.03.2023, 4, kättesaadav veebis aadressil <https://www.riigiteataja.ee/akt/117032023004>.

Punktiga 1 muudetakse § 4 lõike 1 sissejuhatavat lauseosa, milles asendatakse sõnad „kirjaliku avalduse“ sõnadega „elektroonilises katastris taotluse“. Muudatuse põhjuseks on asjaolu, et maakorraldustööde litsentsi taotleja ei esita enam komisjonile eraldi vormistatuna kirjalikku avaldust, vaid koostab taotluse elektroonilises katastris. See lihtsustab ja kiirendab menetlust nii litsentsi taotleja kui ka komisjoni jaoks.

Punktiga 2 muudetakse § 4 lõike 1 punkti 3 selliselt, et litsentsi taotlev füüsiline isik ei pea enam maakorraldustööde ekspertkomisjonile litsentsi taotlust esitades oma postiaadressi edastama, ehk sidevahenditena käsitatakse vaid e-posti aadressi ja telefoninumbrit. Tegemist on tehnilise ja vähetähtsa muudatusega, et ajakohastada norme, kuna postiaadressi esitamisel ei ole praktilist väärtust. Nii ekspertkomisjoni kui ka katastripidaja suhtlus litsentsiomanikuga käib tavapäraselt e-kanalite kaudu. Samuti toimub määruse § 20 kohane piiride kättenäitamise menetlus eelkõige e-kanalite kaudu ja telefoni teel. Seega ei kasutata tavaliselt maamõõtja postiaadressi ning praktikas ei avalda maamõõtjad ka ise seda kutses juba praegu, kuna tihti on tegemist maamõõtja koduaadressiga. Seejuures ei ole välistatud, et maamõõtja edastab oma postiaadressi kokkuleppel, kui selleks peaks vajadus tekkima.

Punktiga 3 täiendatakse § 4 lõiget 1 punktiga 5, mille kohaselt peab litsentsi taotleja lisama taotlusele viite MaaKatS-i § 16¹ lõike 3 kolmandas lauses nimetatud maakorraldusalasale täiendkoolitusele, kui taotleja on selle läbinud. MaaKatS-i § 16¹ lõige 3 reguleerib maakorraldustööde tegemise õigust ja tegevuslitsentsi väljaandmist ning sätestab, et litsents antakse isikule, kellel on kutseseadusele vastav kehtiv maakorraldaja kutse ja kes on sooritanud kaks katastrimõõdistamise katsetööd. Katsetöid ei ole vaja teha, kui taotlejal on katastris kahe aasta jooksul litsentsi taotlemisest alates registreeritud kaks katastrimõõdistamist. Katsetööde mittesooritamise korral tuleb taotlejal enne järgmist litsentsi taotlemist läbida maakorraldusala täienduskoolitus vähemalt kaheksa akadeemilise tunni ulatuses. Seega kui taotlejal on varasemad katsetööd ebaõnnestunud, peab ta uue taotluse esitamise korral lisama ka viite vahepeal läbitud täiendkoolitusele.

Punktiga 4 tunnistatakse § 4 lõike 2 punkt 1 ja 2 kehtetuks. Varem esitati maakorraldustööde tegevuslitsentsi taotlused e-kirja teel. Praegu esitatakse maakorraldustööde tegevuslitsentsi taotlused elektroonilises katastris, kus ilma riigilõivu tasumata ei ole võimalik taotlust esitada ning kutsetunnistus on elektrooniline kanne kutseregistris, mille kehtivust kontrollitakse kutseregistris. Samuti ei ole enam tõendit riigilõivu tasumise kohta vaja esitada.

Punktiga 5 muudetakse § 5 lõiget 1 ja asendatakse sõna „avalduse“ sõnaga „taotluse“, et ühtlustada mõistekasutust. Muudatuse sisuline põhjendus on toodud käesoleva seletuskirja punktis 1, st määruse § 4 lõike 1 muudatuse selgitustes.

Punktiga 6 muudetakse määruse § 6 lõiget 4, mis kehtestatakse uues sõnastuses. Kui varem avaldas Maa-amet maamõõtjate andmed oma kodulehel, siis uue elektroonilise katastri kasutuselevõtu tõttu avaldab Maa-amet need edaspidi elektroonilises katastris. Ühtlasi täiendatakse litsentsiomanike andmekoosseisu ja lisatakse litsentsi number, eelistatud tööpiirkonnad ja vajaduse korral litsentsi kehtivuse peatumise aeg. Muudatusega lihtsustatakse maaomanike jaoks sobiva litsentseeritud maamõõtja leidmist.

Punktiga 7 muudetakse 3. peatüki 1. jao pealkirja, kuna jagu täiendatakse maakorralduskava koostamise sätetega.

Punktiga 8 tunnistatakse kehtetuks määruse § 10 ja **punktiga 9** täiendatakse määrust §-ga 10¹, millega sätestatakse maakorralduskava koostamise regulatsioon. Paragrahv 10¹ reguleerib

maakorraldustoimingute protsessi elektroonilises katastris. Osaliselt muudetakse vajalike toimingute ajalist järjekorda, et tagada maakorralduse tõhus elluviimine.

Oluline muudatus võrreldes varasemaga on see, et maakorralduse läbiviimine elektroonilises katastris algab üldjuhul maakorralduskava koostamisega. MaaKS-i § 10 lõige 3 sätestab, et maakorraldustoimingud viiakse läbi maakorralduskava alusel ning et maakorralduskava on ümberkruntimiskava, kinnisasja vahetus-, jagamis-, liitmis- või piiri muutmise plaan. Maakorralduskava ei koostata juhul, kui seda ei ole vaja teha toimingu olemuse tõttu, nt katastriüksuse ülemõõdistamine, piirimärgi taastamine, piiri asukoha kindlakstegemine maastikul ning katastrimõõdistamise kontrollimine. Kui aga kava koostamine on vajalik, siis tehakse seda üldjuhul tehniliste võimaluste olemasolul elektroonilise katastri kaudu. Pärast kava koostamist esitab kava koostaja selle elektroonilise katastri töövoos kaudu katastripidajale arvamuse andmiseks. Seega on katastripidaja kavandatava maakorralduse üle vaadanud ja nõustunud katastriüksuste moodustamisega taotletaval viisil. Katastrimõõdistamise tingimuste väljastamise vältimatu eeldus on seadusest tulenevate kooskõlastuste (sh kohaliku omavalitsuse kooskõlastuse) ja nõusolekute olemasolu. See tähendab, et ajaks, mil maamõõtja läheb maastikule, on haldusorganid kinnitanud, et sellistes piirides ja sellise kujuga maaüksust on võimalik ka maakorralduslikult moodustada. Oluline on ka see, et koostatud maakorralduskava koos **lõikes 2** nimetatud andmetega käsitletakse muuhulgas kui taotlust kohalikele omavalitsusele maakorralduse läbiviimiseks, samuti moodustatavale maaüksusele sihtotstarbe ja aadressi määramiseks ning kui taotlust katastripidajale katastrimõõdistamise tingimuste väljastamiseks. Maakorraldustoimingute tegemine elektroonilises katastris on tõhusam ka seetõttu, et vajalikud tahteavaldused saadetakse digitaalselt allkirjastatuna ning andmed on varasema PDF-formaadi asemel masinloetaval kujul. Juhul kui **lõikes 4** nimetatud maakorralduse osalisel ei ole maakorralduskava digitaalselt allkirjastamise võimekust, on võimalik see allkirjastada ka paberil katastripidaja juures, kuna katastripidajal on notariaadiseaduse § 53 lõike 5² alusel õigus kinnitada maakorralduse osalise allkirja õigsust.

Lõikes 5 sätestatakse erand, et maakorralduskava võib koostada ka väljaspool elektroonilist katastrit, kuid seda üksnes katastripidaja määratud juhtudel ja viisil. Praktiline vajadus selleks võib tekkida näiteks ümberkruntimise läbiviimisel või maareformi käigus iseseisva kasutusvõimaluseta maast kinnisasjale juurdelõike tegemisel. Samuti võib see olla vajalik juhul, kui riigi- või kohaliku omavalitsuse asutus pakub kinnisasja avalikes huvides omandamise menetluses maaomanikule ühe alternatiivina maakorraldustoimingut.

Seega seaduses sätestatud juhtudel võib maakorralduse läbiviimise vajadus tekkida haldusorgani läbiviidavas haldusmenetluses. Sellistel juhtudel koostatakse maakorralduskava katastrimõõdistamisele eelnevas haldusmenetluses ning kui maaomanik nõustub menetleja pakutud maakorralduskavaga, on omaniku nõusolek saadud enne toimingu algatamist elektroonilises katastris. Näiteks ümberkruntimise menetlus on reguleeritud MaaKS-i 3. jaos ning MaaKS-i § 25 lõike 6 kohaselt koostatakse ümberkruntimiskava Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras. Seega toimub ümberkruntimine ja kava koostamine eriregulatsiooni alusel ning elektroonilises katastris saab uue maaüksuse moodustamisel lähtuda üksnes kinnitatud kavas näidatud piiridest. Sellisel juhul ei ole katastripidajal põhjust nõuda kava koostamist elektroonilises katastris, samuti ei ole põhjendatud nõuda kinnisasja omanikelt uusi kooskõlastusi, sest kava kinnitamisega on haldusmenetluses otsus juba tehtud ning kõik vajalikud kooskõlastused ja nõusolekud on juba kogutud. Ka juhul, kui maareformi menetluses, kinnisasja avalikes huvides omandamise menetlustes jm haldusmenetluses vajalikud maaomanike kooskõlastused ja tahteavaldused on kogutud juba enne katastrimõõdistamise toimingu algatamist, saab katastripidaja elektroonilisel katastripidamisel lubada koostada kava väljaspool elektroonilist katastrit. Sel juhul lisatakse kõik olemasolevad tahteavaldused ja

kooskõlastused juba elektroonilisse katastrisse ning samasisulisi korduvaid tahteavaldusi ei ole vaja küsida. Seega on erandi sätestamine vajalik.

Nimetatud juhtudel ja muudel põhjendatud juhtudel võib katastripidaja väljaspool elektroonilist katastrit koostatud maakorralduskava pidada katastrimõõdistamise läbiviimiseks piisavaks.

Punktiga 10 muudetakse määruse § 11 lõiget 2, mille kehtiv sõnastus näeb ette, et katastripidaja teavitab omanikku, kui katastriüksust on võimalik moodustada ilma katastrimõõdistamiseta. Kuna praegu on katastriüksuseid võimalik moodustada ka osalise mõõdistamise teel, täiendatakse lõiget 2 selliselt, et katastripidaja teavitab omanikku osalise mõõdistamise võimalikkusest.

Punktiga 11 muudetakse § 11 lõiget 4, mis on katastrimõõdistamise tingimuste avaldamisest keeldumise õiguslik alus. Muudatusega nähakse ette lisaalus, kus katastripidaja võib katastrimõõdistamise tingimuste väljastamisest keelduda juhul, kui maakorralduskaval puudub kinnistusraamatust nähtava puudutatud isiku nõusolek. Praktikas võeti seni puudutatud isikute nõusolek alles enne katastrikande tegemist. Uues elektroonilises katastris on see vältimatuks eelduseks katastrimõõdistamise tingimuste väljastamisele.

Punktiga 12 asendatakse § 12 lõikes 7 sõna „Kaardimaterjali“ tekstiosaga „Plaani- või kaardimaterjali“. Katastriüksuseid on ajalooliselt moodustatud nii kaardi- kui ka plaanimaterjali alusel. Täiendus on vajalik, kuivõrd sätted piiri määramise kohta maastikul kohalduvad ka plaanimaterjali alusel moodustatud katastriüksusele.

Punktiga 13 muudetakse § 17 lõike 19 esimest lauset, mis reguleerib piiripunkti asukoha määramist joonlõike meetodil. Kehtiva sätte kohaselt peab piiripunkti asukoha määramise korral joonlõike meetodil olema määratavast punktist näha vähemalt kaks mõõdistamisvõrgu punkti, millele võetud suunad lõikuvad 60- kuni 120-kraadise nurga all. Muudatusega eristatakse mõõdistamisvõrgu punktidele võetud suundade lõikumiskraade, sõltuvalt sellest, kas tegemist on tiheasutusala või muu alaga. See tähendab, et edaspidi peavad võetud suunad tiheasutusosalal lõikuma jätkuvalt 60- kuni 120-kraadise nurga all, kuid muul alal 30- kuni 150-kraadise nurga all. Selline eristamine on otstarbekas, kuna ka 30- kuni 150-kraadise nurga all mõõdistatud joonlõige tagab hajaasustuses nõutava 0,35-meetrise täpsuse geodeetilise põhivõrgu suhtes, samas lihtsustab see muudatus maamõõtja tööd rasketes mõõdistamistingimustes. Sarnaselt on ka piirimärkide mõõdistamise korral nõutud mõõdistamistäpsus hajaasustuses väiksem kui tiheasustuses. Seetõttu on ka joonlõike meetodil mõõdistamise korral põhjendatud maamõõtjal lubada kasutada suuremat nurka.

Punktiga 14 tunnistatakse kehtetuks § 18 lõige 3, mis nägi ette katastrimõõdistamise kohustuse juhul, kui katastriüksuse piir kulgeb mööda ehitisega kindlustatud kaldajoont. Norm tulenes MaaKatS-i § 17¹ regulatsioonist, mis on kehtetu alates 2023. aasta 27. märtsist, mistõttu on vaja määruses viidatud säte kehtetuks tunnistada.

Punktiga 15 muudetakse § 24 lõiget 1 selliselt, et kaotatakse kohustus koostada piiriprotokoll kolme päeva jooksul, ning edaspidi piiriprotokolli koostamiseks tähtaega ei sätestata. Praktikas ei ole mõistlik nõuda maamõõtjalt piiriprotokolli koostamist kindla tähtaja jooksul, kuna olukorras, kus piiride kättenäitamise korral võib tekkida piiriprobleem, tuleb maamõõtjal lisaks analüüsida arhiivi- jm andmeid, mis on ajamahukas töö. Piiriprobleemide hulk ja piiri kindlakstegemise toimingute arv ajas suureneb. Ligi 70% kõigist katastrimõõdistamistest vajavad piiride kindlakstegemist.

Punktiga 16 täiendatakse § 26 lõike 1 punkti 9 tekstiosaga „piiripunkti number ja tunnus,“. Senise praktika kohaselt märgiti andmebaasis iga katastriüksuse piiripunktid üksnes järjestuses 1, 2, 3 jne, kuid uue elektroonilise katastri kasutuselevõtu tõttu sai iga piiripunkt unikaalse identifikaatori, mis on oluline punktipõhisele elektroonilisele katastrile üleminekul.

Punktiga 17 muudetakse määruse §-i 27, mis reguleerib kitsenduse väljaselgitamise tingimuste taotlemist. Kehtiva sätte kohaselt peab kohustatud isik taotlema katastripidajalt kitsenduste andmete esitamiseks kitsenduste väljaselgitamise tingimused (lõige 1), misjärel katastripidaja määrab ja väljastab küsitud tingimused, millesse märgitakse esitatavate kitsenduste ruumiandmete asukoht, andmekoosseis ja tehnilised tingimused (lõige 2). Muudatusega sätestatakse üheselt, et katastripidaja väljastab kitsenduste väljaselgitamise tingimused, sh andmekoosseisu ja tehnilised tingimused, elektroonilises katastris. Muudatus on vajalik paragrahvi ajakohastamiseks ja selle MaaKatS-i §-ga 15¹ kooskõlla viimiseks, kuivõrd just elektrooniline kataster on infosüsteem kinnisomandi ruumiandmete ja teiste katastripidamise eesmärgil kogutavate andmete haldamiseks, säilitamiseks ja avalikustamiseks, sh eri toimingute tegemiseks, samuti kitsenduste väljaselgitamise tingimuste väljastamiseks.

Punktiga 18 muudetakse § 28, mis reguleerib kitsenduste väljaselgitamist ja andmete esitamist. Paragrahvi täiendatakse lõikega 2¹, mis sätestab, et kitsenduste asukoha määramise korral katastris lähtutakse selle aluskaardi andmetest. 2023. aastal muudeti MaaKatS-i § 2 punktis 13 nimetatud termini „katastri aluskaardid“ definitsiooni. Seaduse varem kehtinud sõnastuse kohaselt olid katastri aluskaardid katastri kaartide alusena kasutatavad topograafilist infot sisaldavad kaardid, mis ei kuulu katastri koosseisu. Muudatuse tulemusel on katastri kaart ETAK-i andmete alusel koostatud kaart. Muudatus oli vajalik, kuna katastri ja ETAK-i andmete omavahel sidumise tulemusel ongi topograafilist infot sisaldav kaart ETAK-i andmete alusel koostatud kaart, st puudub vajadus eraldiseisvate topograafilist infot sisaldavate kaartide reguleerimiseks. Kuivõrd katastri aluskaart ehk ETAK-i andmetel koostatud kaart on aluseks ka kitsenduste asukoha määramisel, on vaja kõnealune täpsustus sätestada ka ühise arusaadavuse huvides määruse §-s 28.

Punktiga 19 muudetakse § 29 punkti 6 selliselt, et viide MaaKS-i § 28 lõikele 1¹ asendatakse kinnistusraamatuseaduse § 15 lõikega 3. 27. märtsil 2023. aastal tunnistati maakatastriseaduse, asjaõigusseaduse ja teiste seaduste muutmise seadusega (761 SE²) kehtetuks MaaKS § 28 lõige 1¹ ning selles sisaldunud põhimõtet laiendati ja viidi see üle kinnistusraamatuseaduse § 15 lõikesse 3. MaaKS § 28 lõige 1¹ sätestas varasemalt, et ümberkruntimise puhul esitab maakatastri pidaja kinnistamisavalduse, märkides registriosade kaupa, millisest registriosast katastriüksus kustutatakse ja millisesse kantakse, samuti piiratud asjaõiguste ja märgete kehtima jäämise või ülekandmise. KRS-i § 15 lõikes 3 sätestati laiemalt, et viidatud toiminguid saab katastripidaja teha lisaks senisele ümberkruntimisele ka teatud lihtsate maakorraldustoimingute puhul.

Punktiga 20 asendatakse § 31 lõikes 1 sõnad „katastrimöödistamise tingimuste taotluses“ sõnadega „katastrimöödistamise tingimustes“. Oluline on katastriüksuste moodustamise korral võtta arvesse katastrimöödistamise tingimustes määratud möödistamismahtu ja katastrimöödistamise läbiviimiseks esitatud nõudeid. Katastrimöödistamise tingimused on katastripidaja kaalutusotsus, milles võetakse arvesse nii taotlust kui ka katastri alusandmeid.

Punktidega 21 ja 22 muudetakse § 31 lõike 2 sissejuhatavat lauseosa ja punkti 4. Sissejuhatavas lauseosas asendatakse sõnad „möödistamisandmeid möödistamisviiside“

² Eelnõu seletuskiri lk 24 ja 28, KRS § 15 ja MaaKS § 11 lg 4 selgitused, kättesaadav Riigikogu kodulehelt: <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/2dda0c63-3e0e-412f-8936-769b4b0e23d2/maakatastriseaduse-asjaoisuseaduse-ja-teiste-seaduste-muutmise-seadus/>

sõnadega „andmeid moodustamisviiside“. Muudatus on vajalik, kuna sättes on ka selliseid moodustamisviise (plaani- või kaardimaterjal), mille puhul ei ole katastrimõõdistamist tehtud. Punkti 4 lisatakse moodustamisviisina ka plaanimaterjal. Katastriüksuseid on ajalooliselt moodustatud nii kaardi- kui ka plaanimaterjali alusel ning mõlemad viisid peavad olema sättes olemas.

Punktiga 23 muudetakse § 33 pealkirja ja lõiget 1. Mainitud lõige reguleerib katastriüksuse kõlvikute määramist ja selle kehtiv sõnastus sätestab, et katastripidaja määrab katastriüksuse kõlvikud kandega puudutatud katastriüksustel. Kuivõrd on kõlvikute arvutamise aluseks ETAK-i andmed, ajakohastatakse regulatsiooni sellele vastavalt, st katastriüksuse kõlvikud arvutatakse automaatselt ETAK-i andmete alusel, mitte ei määra katastripidaja neid iga katastriüksuse puhul käsitsi.

Punktiga 24 muudetakse § 34 lõiget 1, mis reguleerib maakatastrisse kande tegemist ning mille kehtiv sõnastus sätestab, et kinnisasjade osade vahetamise, jagamise, liitmise, piiride muutmise või ülemõõtmise korral edastab katastripidaja pärast katastriüksuse piiri, pindala ja kõlvikute määramist vastavad andmed maaomanikule. Andmetega nõustumisel esitab maaomanik kandeavalduse katastriüksuse registreerimiseks maakatastris koos nõusolekuga kinnistusraamatusse kande tegemiseks. Muudatusega viiakse määrus vastavusse elektroonilise katastri toimimise põhimõttega, mille kohaselt on maaomanik kaasatud menetlusse algusest peale ning vajaminevad nõusolekud ja taotlused esitatakse koos maakorralduskavaga. Kava esitamise korral vaatab katastripidaja esitatud andmed üle, misjärel esitatakse see kohalikule omavalitsusele ja puudutatud isikutele kooskõlastamiseks. Seejärel kontrollib katastripidaja esitatud andmeid ning võimaluse korral väljastab katastrimõõdistamise tingimused, mille alusel koostab ja esitab maamõõtja elektroonilise katastri kaudu katastrimõõdistamise toimiku. Katastrimõõdistamise toimiku esitamise aeg on seotud katastrimõõdistamise tingimuste kehtivuse ajaga. Kui varem võis menetlus seista määramata aja, saab maaomanik nüüd elektroonilises katastris igal ajal kontrollida, millises etapis on tema maakorralduskava menetlus.

Punktiga 25 muudetakse § 34 lõiget 4, mis reguleerib maakatastrisse kande tegemist, ning sätestab, et katastripidaja annab igale maaüksusele katastritunnuse käesoleva määruse § 39 kohaselt. Muudatusega viiakse säte vastavusse tegeliku olukorraga – asendatakse sõna „maaüksusele“ sõnadega „moodustatavale katastriüksusele“ ehk uus katastritunnus antakse vaid uuele moodustatavale katastriüksusele, mitte igale olemasolevale maaüksusele. Muudatusega viiakse säte kooskõlla ka määruse § 39 lõikega 2, mis reguleerib katastritunnuse määramise tingimusi ja mis käsitleb samuti katastriüksuse moodustamise korral antavat tunnust.

Punktiga 26 muudetakse § 35 lõiget 3, mis reguleerib katastripidaja märke kustutamist katastrist. Muudatusega asendatakse lõikes 3 sõnad „katastriüksuse kohta“ sõnadega „katastriüksuse piiri kohta“. 2018. aasta 1. juulil jõustunud MaaKatS-i muudatustega mindi üle uuele punktipõhisele katastri süsteemile. See tähendab, et maatükkide moodustamiseks ja registreerimiseks katastris, sh maakorralduse käigus, ei ole vaja kogu üksuse piiri üle mõõta ning piisab sellest, kui mõõdistatakse vaid maakorraldusega seotud piiripunktid. Selleks hoitakse andmebaasis piiripunktide kohta vajalikku infot ja seoseid maatükkidega ning nendest punktidest moodustatakse katastriüksused. Selleks et katastriüksuse andmete kvaliteet oleks avalikkusele nähtav, anti katastripidajale õigus teha katastriüksuse kohta märked „Vajadus piiri asukoht kindlaks teha“ (MaaKatS-i § 9 lõige 2³) ja „Pindala on ebatäpne“ (MaaKatS-i § 9 lõige 2⁴), ning mõlemad märked kanti enne 2023. aasta 27. märtsi kehtinud MaaKatS-i § 9 lõike 2⁵ kohaselt ka kinnistusraamatu esimesse jakku. Oma loomult ei ole aga punktipõhises katastris terve katastriüksuse kohta tehtud märke „Vajadus piiri asukoht kindlaks teha“

katastriüksusepõhine märke, vaid peab olema konkreetse piiripunkti piiriandmetega seotud info. Kuna maatükid saab moodustada osalise mõõdistamise abil, võimaldab piiripunkti info tuvastada, kas selle piiripunkti andmed on vastuolulised või erinevad registriandmed looduses olevast olukorrast.

Mainitud põhjustel täpsustati MaaKatS-i § 9 lõiget 2³ selliselt, et märke „Vajadus piiri asukoht kindlaks teha“ on piiri(punkti) kohta tehtav ja hoitav märke. Kui punkti kohta on selline märke tehtud, on katastriüksuse kohta tehtud aga märke „Pindala on ebatäpne“.

Seepärast ei ole tegemist sisulise muudatusega, vaid täpsustusega viiakse säte MaaKatS-i ja tegeliku olukorraga kooskõlla, mis tähendab, et katastripidaja tehtud märke „Vajadus piiri asukoht kindlaks teha“ on juba oma olemuselt seotud konkreetse piiri, mitte terve katastriüksusega.

Punktiga 27 lisatakse § 38 lõige 2¹, millega nähakse ette, et automaatse andmevahetuse puhul logitakse kõlvikute ja maa väärtuse muudatusi. Seni määrati katastriüksusele kõlvikuline koosseis ning arvutati maa väärtuse muudatusi käsitsi, tehes iga üksikjuhtumi puhul kande katastrisse. Edaspidi arvutatakse kõlvikute ja maa väärtuse muudatused automaatselt. Automaatsete andmemuudatuste puhul on samuti vaja hiljem tuvastada varasemate muudatuste ajalugu, mistõttu logitakse ja säilitatakse andmeid katastris.

Punktiga 28 täiendatakse § 38 lõikega 3¹. Paragrahv 38 reguleerib maaregistri koosseisu, sh seda, mida sisaldab katastriüksuse andmebaas (§ 38 lõige 3). MaaKatS-iga laiendati senist katastripidamise eesmärki ka avaliku veekogu kohta info kogumisega ning kuna avalik veekogu ei ole maatükk, vaid avalik hüve, lisati maatüki ja avaliku veekogu eristamiseks ka katastriüksuse definitsioonile (MaaKatS-i § 2 punkt 7) vastav täpsustus. Seega võib katastriüksus olla MaaKatS-i kohaselt nii katastris iseseisva üksusena registreeritud maatükk kui ka avaliku veekogu üksus. Põhjusel et avaliku veekogu üksuse kui katastriüksuse kohta ei ole maaregistris võimalik või mõistlik kajastada samasugust andmekoosseisu nagu maatükina registreeritud katastriüksuse puhul, sätestatakse määruse § 38 lõikega 3¹ avaliku veekogu kohta eraldi andmekoosseis. Lisatava lõike kohaselt sisaldab katastriüksuste andmebaas katastriüksusena registreeritud avaliku veekogu kohta MaaKatS-i § 9 lõike 2 punktides 1, 4, 8, 10, 12, 12¹ ja 17 nimetatud andmeid ehk katastritunnust, katastris registreerimise aega, katastri kasutamise kitsendusi, selle pindala, piiripunktide andmeid, moodustamisviisi ja katastripidaja märke.

Punktiga 29 asendatakse § 38 lõike 5 punktis 2 sõnad „piiripunkti number“ sõnadega „piiripunkti tunnus“. Muudatuse vajalikkust on selgitatud punktis 16.

Punktiga 30 asendatakse § 38 lõike 5 punktis 8 sõnad „piiripunkti tüüp“ sõnadega „piiripunkti liik“. Tegemist on keelelise ja sõnastusliku muudatusega, mis ei muuda sätte mõtet ega kohaldamist.

Punktiga 31 asendatakse § 38 lõike 6 punktis 3 sõnad „kitsenduse tüüp“ sõnadega „kitsenduse liik“. Tegemist on keelelise ja sõnastusliku muudatusega, mis ei muuda sätte mõtet ega kohaldamist.

Punktiga 32 muudetakse § 40 lõiget 2, mis reguleerib katastriüksuse piiriandmete katastrikaardile kandmist ja esitlemist. Kehtiva sõnastuse järgi kantakse katastriüksuse piiriandmed katastrikaardile katastriüksuste alusandmete alusel ja esitletakse avalikes kanalites. Muudatusega lisatakse lisaalusena ka ETAK-i andmed. See tähendab, et lisaks katastriüksuste alusandmetele on aluseks ka ETAK-i andmekogu andmed. Täiendus on vajalik selleks, et viia

määrus seadusega kooskõlla, kuivõrd MaaKatS-i muudatustega loodi alus ETAK-i ja katastriandmete ruumiliseks sidumiseks – MaaKatS-i § 11 lõike 4¹ kohaselt on katastriüksuse piiri alusandmed katastrimõõdistamise ja ETAK-i andmed ning muud seaduses sätestatud andmed. Mainitu tõttu on vaja teha asjakohane täiendus ka määrukses, et tulevikus vastaksid maakatastris olevad katastriüksuse piiride ja pindala andmed ETAK-is märgitud looduslikule olukorrale.

Punktiga 33 muudetakse § 40 lõike 3 sissejuhatavat lauseosa keeleliselt loogilisemaks. Lisaks asendatakse sõna „kantakse“ sõnaga „arvutatakse“. Muudatuse vajalikkust on selgitatud punktis 23.

Punktiga 34 asendatakse määrukses lisa 1 käesoleva määrukses lisaga. Muudatus on seotud punktiga 26 ehk oma loomult ei ole punktipõhise katastri kohta tehtud märke „Vajadus piiri asukoht kindlaks teha“ katastriüksusepõhine märke, vaid peaks olema konkreetse piiripunkti piiriandmetega seotud info. Seega on muudatus täpsustava iseloomuga ja vajalik seadusega kooskõlla viimiseks.

3. Eelnõu vastavus Euroopa Liidu õigusele

Eelnõu reguleerimisala ei puuduta Euroopa Liidu õigust.

4. Määrukses mõjud

Kuivõrd on määrukses eesmärk viia see vastavusse 2023. aasta 27. märtsil jõustunud seadusemuudatustega, on muudatuste mõjusid olulisel määral juba käsitletud eelnõu 761 SE seletuskirjas. Eelnõus kirjeldatud muudatused on mitteolulise mõjuga või tehnilist laadi.

Nii on nt eelnõu punktide 2 ja 3 muudatused seotud maakorraldustööde tegevuslitsentsiga. Punkti 1 muudatus, mis reguleerib tegevuslitsentsi taotleja ja omaja sideandmeid, puudutab praegu u 120 inimest. Arvestades et nt 2021. aastal esitati 18, 2022. aastal 6 ja 2023. aastal 3 taotlust, siis arvatavasti selle sihtgrupi arv oluliselt ei suurene. Punkti 3 muudatus mõjutab korduvtaotlejate esitatud andmeid ning puudutab väga väikest hulka inimesi (2019.–2023. aasta jooksul esitati neli korduvtaotlust). Seega on muudatuse sihtrühm väike ja mõju väheoluline – määrukses muudetakse vaid litsentsi taotlejate või omajate esitatavaid andmeid. Punkti 13 muudatus puudutab maamõõtjaid, mis reguleerib piiripunkti asukoha määramist joonlõike meetodil ning mis on pigem tehnilist laadi ja väheolulise mõjuga. Muudatus lihtsustab maamõõtjate tööd rasketes mõõdistamistingimustes väljaspool tiheasustust.

Määrukses ajakohastamisega on seotud punkt 18, mis sätestab üldise põhimõttena, et kitsenduste väljaselgitamise tingimused avaldatakse elektroonilises katastris, ja punkt 19, mis reguleerib maakatastrisse kande tegemist. Kõigil viidatud juhtudel korrigeeritakse sõnastust tegelikule olukorrale vastavaks ning sätestatakse üheselt, kust leiab kitsenduste väljaselgitamise tingimused, ja et uus katastritunnus määratakse moodustatavale katastriüksusele. Samuti on määrukses ajakohastamisega seotud punkt 24, mis reguleerib maakorralduskava ning kandeavalduse ja kinnistusraamatusse kande tegemise nõusoleku esitamise viisi elektroonilises katastris. Muudatusega viiakse määrukses kooskõlla elektroonilise katastri arendusega, mis võimaldab kõigil maakorralduse osapooltel (maaomanikul, kohalikul omavalitsusel, katastripidajal jt) jagada omavahel taotlusi, kooskõlastusi, nõusolekuid ja muud infot ning jälgida menetluskäiku ühetaolisel elektroonilisel platvormil.

Punktidega 23, 32 ja 33 viiakse määrukses vastavusse MaaKatS-is kehtiva põhimõttega, et katastri andmete aluseks on mh ETAK-i andmed. Katastriandmete ja ETAK-i andmete sidumise

tulemusel vastavad maakatastris olevad katastriüksuse piiride ja pindala andmed tulevikus ETAK-is kindlaks määratud looduslikule olukorrale. Kuivõrd on tegemist otseselt seadusest tuleneva põhimõttega, on sellise põhimõttelise muudatuse mõju kirjeldatud pikemalt eelnõu 761 SE seletuskirjas (lk-l 29). Kokkuvõtlikult on muudatuse mõju maaomanike ja avaliku sektori jaoks keskmine ning sõltub konkreetselt ETAK-i andmete uuendamisest. ETAK-i alusel katastripidaja regulaarselt parandatavad katastriüksuste andmed annavad maaomanikele ja avalikkusele täpsemad andmed omandi ulatuse kohta. Positiivse mõjuna väheneb maaomanike halduskoormus ja katastrimõõdistamise kulu, kui katastris registreeritud piiriandmed viiakse tõhusalt ja kiirelt vastavusse tegeliku olukorraga looduses. Samuti saab avalik sektor (sh kohalik omavalitsus) muudatuse tulemusel kätte täpsemaid andmeid, mis võimaldab paremini langetada otsuseid, arvestades maatükkide tegelikku looduslikku olukorda.

Punktiga 28 sätestatakse avaliku veekogu andmekoosseis maaregistris. Tegemist on tehnilise ja väheolulise muudatusega, kuivõrd sisaldab avaliku veekogu andmekoosseis olulisel määral samasugust andmestikku kui katastriüksus maatükina. Välistatud on vaid andmekoosseis, mida ei ole võimalik või mõistlik avaliku veekogu katastriüksuse kohta kuvada, näiteks koha-aadress, omaniku nimi või pindalad kõlvikute kaupa.

Punktiga 34, mis reguleerib katastripidaja märgete tegemist katastriüksuse piiri kohta, viiakse määruse sõnastus kooskõlla punktipõhise elektroonilise katastriga ja MaaKatS-iga. Seejuures ei ole sellel sisulist mõju katastriüksuse omanike jaoks – kui punkti kohta on tehtud märke „Vajadus piiri asukoht kindlaks teha“ (selline märke on tehtud u 13 000 katastriüksuse kohta), on katastriüksuse kohta tehtud märke „Pindala on ebatäpne“. Omanike jaoks ei kaasne sellega tema katastriandmetes sisulist muutust.

Mainitu põhjal avaldab määrus vähest mõju eelkõige katastripidaja tegevusele ning on vajalik juba kehtiva seadusega kooskõlla viimiseks.

5. Määruse rakendamisega seotud tegevused, vajalikud kulud ja määruse rakendamise eeldatavad tulud

Määruse rakendamisega ei laeku riigieelarvesse tulusid ega kaasne kulusid.

6. Määruse jõustumine

Määrus jõustub üldises korras.

7. Eelnõu kooskõlastamine, huvirühmade kaasamine ja avalik konsultatsioon

Eelnõu esitatakse eelnõude infosüsteemi EIS kaudu kooskõlastamiseks Justiitsministeeriumile, Kliimaministeeriumile, Haridus- ja Teadusministeeriumile ja arvamuse avaldamiseks Sihtasutusele Kutsekoda, Eesti Linnade ja Valdade Liidule ning Eesti Geodeetide Ühingule.