



JUSTIITS- JA DIGIMINISTEERIUM

Ambasada RP w Tallinnie
tallinn.amb.rk@msz.gov.pl

Teie 16.12.2025
Meie 30.12.2025 nr 2-6/25-10070-2

Vastus päringule

Justiits- ja Digiministeerium käsitleb Teie päringut selgitustaotlusena, millele vastamist reguleerib märgukirjale ja selgitustaotlusele vastamise ning kollektiivse pöördumise esitamise seadus (MSVS). MSVS §-st 3 tulenevalt on Justiits- ja Digiministeeriumil kohustus anda tasuta selgitusi Justiits- ja Digiministeeriumi poolt välja töötatud õigusaktide, nende eelnõude ja asutuse tegevuse aluseks olevate õigusaktide ning asutuse pädevuse ja õigusloome tegevuse kohta (õiguslased selgitused). Õiguslaste selgituste andmine ei tähenda õigusabi andmist. Õiguslaste selgituste andmisega on tegu siis, kui selgitatakse mingi konkreetse õigusnormi sisu ja tähendust. Õigusabiga on aga tegemist siis, kui antakse mingi konkreetsete eluliste asjaolude kohta õiguslik hinnang.

Esiteks, selgitame, et tsiviilseadustiku üldosa seaduse kohaselt kinnisabi on maapinna piiritletud osa ehk maatükk. Kinnisasja olulised osad on sellega püsivalt ühendatud asjad nagu ehitised. Vallasasjadena käsitletakse kõiki asju, mis ei ole kinnisasjad ja kinnisasja osad. Omand seeläbi on isiku täielik õiguslik võim asja üle ning omanikul on õigus asja vallata ning nõuda kõigilt teistelt isikutelt nende õiguste rikkumise vältimist ja rikkumise tagajärgede kõrvaldamist. Kinnisasjade puhul võib omand kuuluda nii ühele isikule kui mitmele isikule korraga, olenevalt kas tegemist on ühisomandiga või kaasomandiga. Eelkõige sõltub see asjaolust, kas ühine omand on kindlaks määratud või mitte.

Asjaõigusseaduse § 241 lg 1 kohaselt võib kinnisasja koormata selliselt, et isikul, kelle kasuks hoonestusõigus on seatud, on võõrandatav ja pärandatav tähtajaline õigus omada kinnisasjal sellega püsivalt ühendatud ehitist. Ühele kinnisasjale võib seada ainult ühe hoonestusõiguse. Sama paragrahvi lõike kahe kohaselt hoonestusõigus ulatub lisaks ehitusalusele maale ka kinnisasja osale, mis on vajalik ehitise kasutamiseks. See tähendab, et hoonestusõigus on maatüki koormatis, mille sisu kohaselt võib teine isik omada ehitist koormatud maatüki pinnal või selle all. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 54 kohaselt ei ole hoonestusõigust vaja seada maaga mittepüsivalt ühendatavate ehitiste rajamiseks, kuna need ei ole maatüki olulised osad.

Hoonestusõiguse juures on oluline, et seda ei seata teise kinnisasja igakordse omaniku kasuks, vaid konkreetse isiku kasuks, kellel on õigus seda hoonestusõigust edasi anda. Hoonestusõiguse ruumiline ulatus on piiratud tulenevalt asjaõiguse § 127 alusel, mille kohaselt kinnisomand ulatub maapinnale ning õhuruumile ülalpool, maapõue allpool seda pinda sellise kõrguse või sügavuseni, milleni ulatub omaniku huvi kinnisasja kasutamisel. Sama paragrahvi lõike kahe kohaselt kinnisasja omanik ei või keelata tegevust, mis toimub sellises kõrguses või sügavuses, milleni tema huvi vastavalt kinnisasja kasutamise otstarbele ei ulatu.

Hoonestusõiguse ulatus ei või piirduda ehitise ühe osaga, st kui ehitist on hoonestusõiguse kui kinnisasja oluline osa, siis ei saa ehitist olla samal ajal osaliselt maatüki oluline osa, kuna sellise konstruktsiooni kandmine kinnistusraamatusse on võimatu. Hoonel ei saa olla korraga kahte omanikku, et üks on omanik hoonestusõiguse alusel ja teine on omanik maatüki omandiõiguse alusel. Samuti ei saa hoonestusõigust seada näiteks ehitise ühele korrusele, kuna teistel korrustel kaoks füüsiline side maaga. Võimalik on siiski hoonestusõiguse seadmine osale ehitisest, kui ehitist on jagatav ning ehitise reaalsed osad on peale jagamist täiesti iseseisvalt majandatavad (nt ehitatavate ridaelamute puhul).

Sarnaselt kinnisasjaga, kantakse hoonestusõigus kinnistuna kinnistusraamatusse ja seda on võimalik kinnistusraamatu kaudu võõrandada, pärida, koormata piiratud asjaõigustega ja jagada, omandada

igamisega, omandist loobuda ja hoonestusõigust saab ka sundvõõrandada ja sundtäitmisele allutada. Kuna hoonestusõigus kantakse iseseisva kinnisasjana kinnistusraamatusse, avab kinnistusosakond ise selle kohta hoonestusõiguse kinnistusregistri osa, mis saab järgmise vaba kinnistu numbri.

Teiseks, ilma hoonestusõigusega ehitist on maa omaniku omand kui kinnisasja oluline osa. Nagu mainitud, võib siiski kinnisasja koormata selliselt, et isikul, kelle kasuks hoonestusõigus on seatud, on võõrandatav ja pärandatav tähtajaline õigus omada kinnisasjal sellega püsivalt ühendatud ehitist. Hoonestusõigusele kohaldatakse kinnisasja sätteid.

Kolmandaks, ehitusseadustiku § 3 lg 1 kohaselt on ehitist inimtegevuse tulemusel loodud ja aluspinnasega ühendatud või sellele toetuv asi, mille kasutamise otstarve, eesmärk, kasutamise viis või kestvus võimaldab seda eristada teistest asjadest. Sama paragrahvi lõike 2 kohaselt ehitist on hoone või rajatis. Hoone on väliskeskkonnast katuse ja teiste välispiiretega eraldatud siseruumiga ehitist. Rajatis on ehitist, mis ei ole hoone.

Asjaõigusseadus otseselt ei reguleeri ehitise ehitamist maa peale või maa alla. Ehitamise mõiste ja sellest lähtuv regulatsioon tuleneb ehitusseadustikust. Asjaõigusseaduses on küll reguleeritud olukorrad (AÕS § 148 lg 1 jj), kus ehitist on üle naaberkinnistu piiri. Sellest tulenevalt ehitist, mis ulatub üle kinnisasja piiri, on selle kinnisasja osa, mille piirest ta väljub, kui kinnistusraamatusse on kantud kinnisasja piiriülest ehitamist lubav asjaõigus või kui naaberkinnisasja omanik peab piiriülest ehitamist AÕS § 148 lg 1, lg 2 kohaselt lubama. Lisaks sellele võib AÕS § 148 lõike 3 kohaselt naaberkinnisasja omanik nõuda ehitajalt oma kinnisasja piiridesse ulatuvat ehitise osa kõrvaldamist, kui ehitaja on pahauskne või kui kinnisasja omanik enne ehitamise algust või hiljemalt ajal, mil selle osa kõrvaldamine ei olnud seotud ülemääraste kulutustega, sellele vastu vaidles.

Samuti tuleneb asjaõigusseadusest kinnisasja omaniku kohustus taluda tema kinnisasja maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatise (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, elektroonilise side või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surveseadmestikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitiseid), kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi. AÕS § 158¹ kohaselt kinnisasja omanik on kohustatud taluma oma kinnisasjal tehnovõrku või -rajatist ja lubama selle ehitamist kinnisasjale, kui tehnovõrk või -rajatis on vajalik avalikes huvides ja puudub muu tehniliselt ning majanduslikult otstarbekam võimalus tehnovõrguga või -rajatisega liituda sooviva isiku tarbimiskoha ühendamiseks tehnovõrguga või -rajatisega või tehnovõrgu või -rajatise arendamiseks. Kui universaalteenuse osutamise leping lõpeb, siis ei lõpe talumiskohustus juhul, kui vastava tehnorajatise kaudu kõikidele isikutele pakutavat teenust üldistel alustel edasi osutatakse.

Eestis reguleerib ehitusvaldkonda [ehitusseadustik](#) ja kinnisasjadega seonduvaid küsimusi asjaõigusseadus. Asjaõigusseaduse ingliskeelne versioon on leitav [siit](#).

Justiits- ja Digiministeeriumi nimel juhin tähelepanu asjaolule, et MSVS alusel antud õigusala selgitus ei tähenda seaduse ainuõige tõlgenduse kehtestamist ega ole kellelegi täitmiseks kohustuslik. Õigust mõistab Eesti Vabariigis põhiseaduse § 146 esimese lause kohaselt ainult kohus.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Tanel Kivi
tsiviilõiguse talituse nõunik

Tanel Kivi 57815040
tanel.kivi@justdigi.ee