Maakatastriseaduse muutmise ja sellega seonduvalt teiste
seaduste muutmise seaduse eelnõu
seletuskirja juurde
Lisa 2

Kooskõlastustabel

Nr	Ettepaneku/märkuse sisu	Seisukoht	Selgitus
Riigikohus (29.07.2026 nr 2-2/2397-2)			
	Riigikohtu arvamus[1] maakatastriseaduse muutmise ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu kohta. Riigikohus tänab võimaluse eest avaldada arvamust ülalviidatud seaduseelnõu osas. Riigikohus on eelnõus kavandatud muudatuste tõttu väga murelik. Eelnõuga (vt eelkõige eelnõu § 2 p 1, st maakorraldusseaduse § 2 lg 5 muutmine ja sellega seotud muudatused) soovitakse kehtivat õigust muuta selliselt, et kinnisasja piiride muutmiseks või kinnisasjast osa eraldamiseks ja teise kinnisasjaga liitmiseks ei ole vaja järgida kinnisasja käsutamise reegleid. Muudatusi põhjendatakse sellega, et eelnõuga soovitakse kõrvaldada õiguslikku ebaselgust ja vähendada notariaalse tõestamise nõudest tulenevat bürokraatiat. Kõnealused muudatused kahjustavad oluliselt tsiviilkäibekindlust ja võivad kahjustada kinnisasja omanike ja kinnisasju koormavate piiratud asjaõiguse omajate omandipõhiõigust, mis võib viia põhiõiguste lubamatu rikkumiseni. Nõustuda ei saa eelnõu koostajatega selles, et kehtivas õiguses valitseks segadus või mitmeti tõlgendamise võimalus. Eelkõige asjaõigusseadusest tuleneb selgesti, et kinnisasja (maa) käsutamisena tuleb käsitleda mh ka kõike seda, kui ühe kinnisasja koosseisu	Arvestatud osaliselt	Täname Riigikohut põhjaliku ja põhiõiguste kaitse seisukohalt olulise arvamuse eest. Peame esitatud tähelepanekuid kaalukaks, kuivõrd need puudutavad kinnisasjaõiguse põhialuseid, kinnistusraamatu avalikku usaldatavust, omandipõhiõiguse kaitset ning notariaalse tõestamise rolli õiguskäibes. Eelnõu eesmärk ei ole vähendada omandiõiguse kaitset, nõrgestada kinnistusraamatu avalikku usaldatavust ega asendada notariaalse tõestamise kaudu tagatavat õiguskontrolli olukordades, kus see on asjaõigusseaduse kohaselt vajalik. Muudatuste eesmärk on lahendada maakorraldustoimingute rakendamisel ilmnenud õiguslikud ja praktilised probleemid. Samuti ei ole eelnõu eesmärk vähendada omandiõiguse kaitset ega kinnistusraamatu usaldusväärsust, vaid leida toimiv ja proportsionaalne lahendus maakorraldustoimingute lõpuleviimiseks. Nõustume, et kinnisasjaõiguse käsutamise, maakorraldustoimingu ja kinnistusraamatu kande aluste piiritlemine vajab täiendavat arutelu. Arvestades esitatud

[1] Riigikohtu arvamus ei väljenda Riigikohtu siduvat seisukohta. Riigikohus kujundab siduvaid seisukohti ainult kohtuasjade menetlemisel Riigikohtus.

	kuuluv tükike maad liidetakse teise kinnisasja külge või see enam algse kinnisasja koosseisu ei kuulu. Täiesti ekslik on eelnõu koostajate nägemus justkui kinnisasja käsutamiseks saaks pidada üksnes seda, kui kinnisasja kui terviku omanik vahetub või kui kinnisasjast eraldatakse osa ja selle tagajärjel tekib eraldi, iseseisev kinnisasi. Määrav ei ole ainult see, et omanikule kulub näiteks 1500 m2 maad Tallinna linnas, vaid väga oluline on mh ka see, kas sellises suuruses maatükil asub ka maja, toru, trass, pumpla vms. Samuti võib olla väga oluline isegi 10 cm laiune osa kinnisasjast, sest sellest võib sõltuda, kas juurdepääs on kasutatav, kellele kuulub väravapost, kas maja on ehitatud üle kinnisasja piiri või kas sellele kinnisasjale saab konkreetset hoonet püstitada. Naaberkinnisasjade omanikud võivad olla kõiges eluliselt ühel meelel, kuid alati tuleb mh kaitsta ka kinnisasja koormavate piiratud asjaõiguste omajaid, näiteks hüpoteegipidajaid, hoonestusõiguste omajaid, servituutide omajaid jne. Kinnisasjast osa eraldamise ja teise kinnisasjaga liitmise tehingud on nii täitemenetluses kui ka pankrotimenetluses tagasivõidetavad, võivad alluda kohtulikule käsutuskeelule, kui seda on rakendatud, kehtida võivad kinnisasja käsutamise suhtes kehtivad avalikõiguslikud piirangud jne.		seisukohtade kaalukust, jätkame lahenduse kujundamist koostöös asjassepuutuvate osapooltega.

	Näiteks võib kinnisasja väärtust oluliselt vähendada see, kui „väikese piiri parandamise“ tagajärjel jääb kinnisasi ilma juurdepääsust avalikult kasutatavale teele või mõnest olulisest kommunikatsioonist. Kui sellised muudatused peaksid toimuma ilma nende isikute asjakohase nõusolekuta, kelle õigusi tuleb kaitsta (kinnisasja omanik, omaniku abikaasa, piiratud asjaõiguste omajad, täitemenetluse- või pankrotimenetluse võlausaldajad jne), siis või olla tegemist põhiseadusevastase olukorraga. Tähtis ei ole mitte ainult see, et asjakohased isikud annavad oma nõusolekud, vaid ka see, et igas sellises olukorras, kus kaitsmisväärsed õigused võivad olla ohustatud, kaasneks tehingute tegemisega asjakohane kontroll ja nõustamine. See, et kinnisasja piiride muutmisega tegelevad nii maamõõtjad, katastriametnikud kui ka kohaliku omavalitsuse teenistujad, ei asenda notariaalset tõestamist. Notaritel lasub notariaadiseadusest ja tõestamisseadusest ja nende alusel antud õigusaktidest tulenev kohustuste kogum, mida viidatud isikutel ei ole. Väga oluliselt kahjustaks kinnisasja tsiviilkäivet ka see, kui tekiks nö kinnisasja paralleelkäive, st kui paljudel juhtudel saaks kinnisasja käsutamisega võrreldava tulemuse saavutada nn maakorraldustoiminguid tehes. Oluline on see, et igasugune kinnisasja käsutamine on allutatud samadele reeglitele. Varasemalt ei eksisteerinud õiguslikku segadust kinnisasja käsutamise reeglite osas, vaid maakorraldusega tegelevad ametnikud ei soovinud pelgalt leppida sellega, et kinnisvarakäive on allutatud notariaalsele vorminõudele (nii kohustus- kui ka käsutustehingute osas) ega sellega, et		

	kinnisasja käsutus eeldab kinnistusraamatus kande tegemist. Mida aeg edasi, seda eredamalt tuleb kohtupraktikas esile see, kui oluline võib olla kasvõi väike tükk kinnisasjast. Eespool toodust tulenevalt tuleb ülalkirjeldatud muudatustest loobuda ja lähtuda maakorraldust ja maakatastrit puudutavate õigusaktide loomisel ja muutmisel sellest, et kinnisasjast ka osa eraldamise jaoks on vaja täita kinnisasja käsutamise reegleid.		
Tartu Maakohus kinnistusosakond (04.08.2026 nr 2-2/2397-3)			
	Eelnõu kohaselt on üheks eesmärgiks maakorraldustoimingute ja kinnisasja käsutustehingute selge eristamine seaduse tasandil, mis loob õigusliku aluse maakorraldustoimingute läbiviimiseks ja lõpetamiseks ning väldib olukordi, kus maakorraldust käsitatakse asjaõigusliku tehinguna. Märgime siinkohal, et kinnistusosakonna hinnangul ei ole maakorraldust käsitletud asjaõigusliku tehinguna. Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 30. aprilli 2025 kohtumäärus tsiviilasjas nr 2-24-10897 (eelnõu seletuskirja leheküljel 13 on ekslikult vale tsiviilasja number) ei muutnud senist seadusele tuginevat praktikat. Senine praktika tugines Tallinna Ringkonnakohtu 12. novembri 2019 kohtumäärusele tsiviilasjas 2-19-8071 (määruskaebusmenetluses tehtud otsus). Peamiseks probleemiks, millele Riigikohus tähelepanu juhtis, on asjaõiguslepingu sõlmimise vajadus MaaKS § 12 lg 1 kohase maakorraldustoimingu lõpuleviimise eeldusena ja seda eraldiseisvana maakorraldustoimingust. Eelnõuga on püütud lahendada Riigikohtu kohtumäärusega tõstatatud küsimusi, kuid lahendus ei pruugi täita eesmärki ja vältida edasisi vaidlusi. AÕS § 68 lg 3 kohaselt tekib omand ainult	Arvestatud osaliselt	Täname Tartu Maakohtu kinnistusosakonda põhjaliku ja praktilisest registrimenetlusest lähtuva arvamuse eest. Peame esitatud tähelepanekuid oluliseks, sest need puudutavad vahetult maakorraldustoimingute lõpuleviimist, kinnistusraamatu menetluse toimivust, asjaõiguslepingu vorminõude küsimust ning kinnisasjaõiguse käibekindlust. Nõustume, et küsimus vajab edasist õiguslikku arutelu.

	seaduses sätestatud juhtudel. Kinnisomandi tekkimise eelduseks on asjaõigusleping ja kanne kinnistusraamatus, kui seadus ei sätesta teisiti (AÕS § 641). MaaKS § 12 lg 1 kohaselt on omanike kokkuleppel läbiviidava maakorraldustoimingu aluseks omanike kokkulepe ja tahe omandada naabri kinnisasjast osa või anda naabrile oma kinnisasjast osa, eesmärgiga koondada kinnisasja või selle osa, vahetada osi, korrastada piiri ja viia vastavusse planeeringu- või maakorraldusnõuetega. Nõustume, et maakorralduslikke nõudeid järgides ei saa tihti eraldatavast/liidetavast osast eraldi katastriüksust moodustada ning see ei ole üldjuhul ka omanike sooviks (isegi kui eraldi katastriüksuse moodustamine on võimalik). Üldiselt on selliste tehingute puhul sooviks liita omandatav/eraldatav maa-ala olemasoleva katastriüksusega. Riigikohus on tsiviilasjas nr 2-24-10897 tehtud lahendis leidnud, et maaomanike vahel sõlmitav MaaKS § 12 lg 1 kohane kokkulepe on tehing, kuid see ei ole käsitletav asjaõiguslepinguna, kuna ei vasta AÕS § 641 vorminõudele. **Vorminõude erisus tuleks seaduses erinormina selgelt sätestada. Eelnõus ei ole vorminõude leevendust ette nähtud. Kui seadusandja sooviks on välistada notariaalses vormis sõlmitava asjaõiguslepingu kohustuslikkus, siis tuleks sätestada seaduses vorminõude leevendus selliselt, et MaaKS § 12 lg 1 kohase kokkuleppega koos sõlmitav asjaõigusleping võib olla digitaalselt allkirjastatud või notariaalselt kinnitatud vormis.** Seletuskirja kohaselt ei tehta maakorralduse käigus käsutamistehingut omandi terviklikuks üleminekuks kuivõrd kinnisasja omanikud ei muutu, muutub vaid omandi ulatus. Oleme seisukohal, et ka omandi ulatuse muutumiseks on vajalik käsutustehing,		

	kuid nõustume, et ulatuse muutumisel ei ole vajadust ja ei saa käsutada tervet kinnistut. Asjaõiguslikult on tehingu esemeks mitte kogu kinnistu, vaid eraldatava ja liidetava maa-ala omandiõigus. Selleks, et oleks mida võõrandada ja üle anda, tuleb enne asjaõiguslepingu sõlmimist viia läbi omanike kokkuleppel maakorraldustoiming, kus haldustoimingu tulemusel määratakse kindlaks omandatav/eraldatav osa ja muudetakse katastriüksuste andmeid. Nõustume, et maakorralduse käigus ei saa tekkida olukorda, kus ühe omaniku omand täiesti ära kaob või tervikuna teisele omanikule üle läheb. Kui eesmärgiks on kogu kinnistu omandi üleandmine, siis ei ole eelduslikult maakorraldustoimingut vaja läbi viia ning võib kohe tehingu vormistamiseks notari poole pöörduda.		
	Ekslik on seletuskirja väide, et kinnistusosakond ei aktsepteeri pärast Riigikohtu tsiviilkolleegiumi tsiviilasjas 2-24-10897 tehtud kohtumäärust lihtsate maakorraldustoimingute puhul katastripidaja kinnistamisavaldust või katastripidaja ei saa selliseid avaldusi esitada. Katastripidajal on endiselt õigus esitada avaldus, kuid KRS § 35 lg 1 p 1 kohaselt tuleb kinnistamisavaldusele lisada vormikohane käsutustehing. Selliselt on selgitanud Riigikohus ka kohtumääruse punktis 15.	Arvestatud osaliselt	Katastripidaja kinnistamisavalduse esitamise õigus tuleneb kehtivast õigusest ning seda eelnõuga ei muudeta. KRS näeb ette, kes ja mis hetkel võivad kinnistamisavaldust esitada. Vaid notaritel on õigus esitada notariaalselt kinnitatud kinnistamisavaldust, kui nemad tegelevad tehingu notariaalse kinnitamisega. Katastripidajal on õigus esitada kinnistamisavaldus maakorraldustoimingus, kui see on digitaalselt allkirjastatud. KRS § 34 lõige 2^1 Kinnistamisavaldus peab olema notariaalselt kinnitatud või digitaalselt allkirjastatud. Notariaalselt kinnitatud kinnistamisavaldus esitatakse koos kinnistamiseks vajalike dokumentidega kinnistusosakonnale kinnistamisavalduse kinnitanud notari vahendusel notarite elektroonilise infosüsteemi kaudu. Mõjuval põhjusel võib kinnistamisavalduse ja

			kinnistamiseks vajalikud dokumendid esitada teise notari vahendusel, kuid mitte katastripidaja kaudu. Kui notar on seotud maakorraldustoiminguga, siis ta esindab osalejaid, koostades ja edastades tõestatud tehingu või notariaalselt kinnitatud avalduse registreerimiseks (NotS § 30 lg 2 p 1 ja 2). Kokkuvõttes kui maakorraldustoimingu (nt kinnisasjade jagamine, liitmine või piiride muutmine) kinnitab notar, esitab kinnistamisavalduse seaduse kohaselt toimingu kinnitanud notar (KRS § 34 lg 2¹ ja TõS § 53 lg 1), tegutsedes osapoolte esindajana (NotS § 30 lg 2).
	Eelnõuga planeeritakse muuta riigilõivuseaduse § 25 lõike 1 punkti 9. Muudatuse järgselt oleks seaduse tekst järgnev: Riigilõivu ei võeta maakorraldustoimingu või ümberkruntimiskava alusel kande tegemise eest. MaaKS § 2 lg 2 kohaselt on maakorraldustoimingud muuhulgas kinnisasja jagamine ja kinnisasjade liitmine. Riigilõivuseaduse muutmisel kavandatud kujul võib tekkida valearusaam, et riigilõivu ei võeta ka kinnistu jagamisel ja kinnistute liitmisel kui maakorraldustoimingute alusel kannete tegemise eest. Teeme ettepaneku täiendada riigilõivuseadust tekstiga „maakatastri pidaja avalduse alusel maakorraldustoimingu või ümberkruntimiskava“. Lisas 2 on ekslikult märgitud „Kohtu registriosakonna kodukord“ muutmine.	Arvestatud osaliselt	Eelnõu on täiendatud, kuid selgitame, et RLS § 80 sätestab juhud, kuidas võetakse riigilõivu kinnistu jagamise, kinnistute ühendamise või kinnistu osa teise kinnistuga liitmise kande eest. Käesolev muudatus reguleerib üksnes lihtsaid maakorraldustoiminguid ehk kinnisasjade liitmist ja jagamist, mida tuleb eristata erinevate registriosade liitmisest ja jagamisest. RLS § 25 lg 1 p 9 sõnastatud selliselt, et riigilõivu ei võeta lihtsa maakorraldustoimingu või ümberkruntimiskava alusel kande tegemise eest. Seletuskirjas on selgitatud, et muudatus ei puuduta RLS § 80 kohast lõivustamist.
Eesti Infotehnoloogia ja Telekommunikatsiooni Liit (ITL) (05.08.2026 nr 2-2/2397-8)			
	ITL toetab eelnõu üldist eesmärki suurendada maakatastri ja kinnistusraamatu andmete kooskõla, põhjendamatut menetluskoormust ning muuta maakorraldustoimingud	Arvestatud osaliselt	Täname põhjaliku arvamuse ja varem VTK kohta esitatud tagasiside eest. Nõustume ettepaneku põhisisuga selles osas, et registriandmete kooskõla

	kiiremaks ja tõhusamaks. Samuti toetame põhimõtteliselt lahendusi, mis võimaldavad tehnovõrkude ja -rajatistega seotud õiguste registriandmeid korrastada lihtsamas vormis juhul, kui õiguse sisu ega tehnovõrgu tegelik asukoht looduses ei muutu. Eelnõu seletuskirja kohaselt on üheks eesmärgiks just registriandmete kvaliteedi ja kinnistusraamatu ning maakatastri andmete kooskõla parandamine. Samas olles eelnõud analüüsinud leiame, et eelnõuga välja pakutud lahendus piiratud asjaõiguste ruumiandmete probleemile ei täida neid eesmärke ning võib praktikas hoopis vähendada õiguskindlust. ITL-i hinnangul jäävad eelnõus lahendamata mitmed eelnõule eelnenud väljatöötamiskavatsuse (VTK) tagasisides esitatud põhimõttelised murekohad. ITL-ina juhtisime VTK-le antud tagasisides (20.02.2026 kiri nr 5.1-1/11-1) tähelepanu sellele, et piiratud asjaõiguste, eelkõige avalikes huvides rajatud tehnovõrkude ja -rajatiste talumiseks seatud õiguste puhul ei ole aktsepteeritav olukord, kus kinnisasja piiride muutmise või täpsustamise tulemusel jääb piiratud asjaõigus kinnistusraamatus vale kinnistu registriossa ning piiratud asjaõiguse omaja peab seejärel alustama uusi läbirääkimisi uue kinnisasja omanikuga. Eelnõu küll tunnistab probleemi olemasolu ning näeb ette informatiivsete märgete kasutamise olukorras, kus piiratud asjaõiguse ruumiala ja selle kohta tehtud registrikanded ei ole enam kooskõlas. Samal ajal ei ole ITL arvates sobivaks lahenduseks eelnõu kohaselt välja pakutud informatiivse märke lisamine kinnistusraamatusse „Piiratud asjaõiguse ulatus on katastriandmete muutmise tõttu ebatäpne“. ITL hinnangul ei ole selline lahendus piisav, kuna see ei kõrvalda tegelikult maakatastri toimingute poolt lahendatavat registriseisu ebatäpsust, vaid üksnes teeb uue kandega (mis on ühtlasi lisa halduskoormus) nähtavaks, et keegi on alustanud		parandamise eesmärk ei saa piirduda üksnes vastuolu nähtavaks tegemisega. Eelnõu on täiendatud selliselt, et esmane eesmärk on piiratud asjaõiguse kande korrastamine ja vajaduse korral õiguse ülekandmine õigesse registriossa. Informatiivne märge on kavandatud üksnes abinõuna olukorras, kus registrikannet ei ole samas menetluses võimalik korrastada näiteks puudutatud isikute nõusoleku puudumise, õiguste järjekoha küsimuse või muu õigusliku takistuse tõttu. Märke lahendus ei kohaldu olukorras, kus piirinaabrid soovivad omandi ulatuse eesmärgil piire korrastada või muuta ja mille lõpuleviimiseks on nõusolekud vajalikud. Eelnõuga täpsustatakse KRS § 15 lõiget 3 nii, et kui maakorraldustoimingu, piiriandmete parandamise või piiride kindlakstegemise käigus muutuvad kolmanda jao kannetega seotud asjaolud, märgib katastripidaja kinnistamisavalduses registriosade kaupa kannete kehtima jäämise, kustutamise või ülekandmise. Seega ei ole lahenduse eesmärk jätta kinnistusraamatusse teadlikult ebatäpseid kandeid, vaid laiendada seni kehtivat alust registriseisu korrastamiseks ulatuses, milles see on õiguse sisu, ruumilist asukohta ja teiste isikute õigusi muutmata võimalik. Eelnõuga täiendatakse AÕS § 226 regulatsiooni. Avalikes huvides vajaliku tehnovõrgu või -rajatise talumiseks seatud isikliku kasutusõiguse ülekandmisel teise registriossa nähakse ette lihtsustatud vorm, kui õiguse ese asub looduses samas kohas ning muutub üksnes registriosa, milles õigus peab kajastuma.

	korrastamist, aga asjad on pooleli ja kinnistusraamatu kanded võivad olla valed. Juhul, kui eelnõu eesmärk on halduskoormuse vähendamine, siis oleme veendunud, et praktikas selline lahendus hoopis suurendab tunduvalt võrguvaldajate koormust. Eeltoodust tingituna esitame eelnõu kohta järgmised seisukohad ja ettepanekud: 1. Kinnistusraamatu usaldatavuse põhimõtet ei tohi nõrgestada Eesti asjaõigus tugineb tugeva kinnistusraamatu põhimõttele. Kinnistusraamatu kannete õigsust eeldatakse ning kinnistusraamatu avalik usaldatavus on kinnisasjade õiguskäibe keskne eeldus. Seetõttu peab kinnistusraamat kajastama võimalikult täpselt kinnisasja koormavaid õigusi ja nende seost konkreetse kinnistuga. Eelnõu seletuskirjas on küll rõhutatud, et informatiivne märge ei muuda kinnisasja õiguslikku režiimi ega loo uusi õigusi ja kohustusi, vaid teeb nähtavaks piiratud asjaõigusega seotud ruumiandmete ebatäpsuse. ITL hinnangul on selline lähenemine problemaatiline. Riik ei peaks looma regulatsiooni, mille tulemusel jäävad registrisse teadlikult ebaõiged või ebatäpsed kanded ning kasutajad peavad lisaks kinnistusraamatule analüüsima ka erinevaid hoiatusi ja märkeid, et tegelikku õiguslikku olukorda mõista. Kui riik tuvastab, et kinnistusraamatu kanne ei vasta enam tegelikule olukorrale, ei peaks lahenduseks olema ebaõige olukorra nähtavaks tegemine, vaid registrikande korrastamine. Kinnistusraamatu usaldusväärsuse seisukohast ei ole põhjendatud luua seaduse tasandil		Sellisel juhul toimub ülekandmine piiratud asjaõiguse omaja notariaalselt kinnitatud või digitaalselt allkirjastatud avalduse alusel ning kinnistu omaniku nõusolekut ei nõuta. Mitme ülekantava õiguse puhul võivad õigustatud isikud kokku leppida üksnes nende õiguste omavahelises järjekohas ning teiste kinnistusraamatusse kantud õiguste järjekohasuhet ei muudeta. Peame siiski vajalikuks säilitada võimaluse kasutada informatiivset märget juhtudel, kus õiguse ülekandmine ei ole samas menetluses õiguslikult võimalik. Eelkõige puudutab see olukordi, kus piiratud asjaõiguse ülekandmine eeldaks õiguse sisu muutmist, järjekoha ümberkujundamist või puudutatud isikute nõusolekut, mida ei ole võimalik saada. Sellisel juhul ei saa katastripidaja asendada eraõiguslikku kokkulepet ega muuta lepingu sisu haldusmenetluses. Märge ei ole lõplik registrikande parandamise viis, vaid vahend, millega tehakse vastuolu nähtavaks ja antakse puudutatud isikutele võimalus registriseis korrastada. Seletuskirja on täiendatud, et selgitada märke informatiivset iseloomu, märke kustutamise aluseid ning tehnovõrkude ja -rajatiste omanike menetluskoormuse mõju. Mõjuanalüüsis on täpsustatud, et tehnovõrkude omanike halduskoormus väheneb eelkõige nendes juhtudes, kus piiratud asjaõigus on võimalik lihtsustatud korras õigesse registriossa üle kanda. Kui ülekandmine ei ole võimalik, maandatakse õiguste kahjustamise riski

	mehhanismi, mille tulemusel võib kinnistusraamatusse jääda teadlikult kanne, mis ei vasta piiratud asjaõiguse tegelikule ruumilisele paiknemisele. Selline lähenemine võib praktikas vähendada õiguskindlust, kuna kinnistusraamatu kasutaja ei saa enam tugineda üksnes kinnistusraamatu kannetele, vaid peab täiendavalt arvestama võimalusega, et registrikanne on küll nähtav, kuid ei vasta tegelikule olukorrale. ITL hinnangul ei tohi kinnistusraamatu ja maakatastri andmete kooskõla parandamise eesmärki saavutada viisil, mis normaliseerib kinnistusraamatus ebatäpsete kannete püsimise. Registriandmete korrastamise eesmärk peab olema õige olukorra kajastamine, mitte ebaõige olukorra märgistamine. ITL-i ettepanek: lähtuda eelnõus põhimõttest, et kui maakorraldustoimingu, piiriandmete parandamise või piiride kindlakstegemise tulemusel ilmneb, et piiratud asjaõiguse kanne ei vasta enam tegelikule koormatavale kinnisasjale, tuleb registrikanne sama menetluse käigus korrastada. Informatiivne märge võib olla ajutine abivahend kuni kande parandamiseni, kuid see ei tohiks olla lõplik lahendus. 2. Maakorralduse tagajärjed tuleb lahendada menetluse käigus lõpuni Eelnõu seletuskirja kohaselt ei saa piiratud asjaõigustega seotud probleemid takistada maakorraldustoimingute lõpuleviimist ning informatiivse märke eesmärk on võimaldada puudutatud isikutel hiljem vajaduse korral asuda omavahelisi kokkuleppeid sõlmima. ITL-i hinnangul nihutab selline lahendus maakorraldustoimingu tagajärgede lahendamise riigilt ja registrimenetluselt puudutatud eraõiguslikele isikutele.		puudutatud isikute teavitamise, informatiivse märke ja edasise registriseisu korrastamise võimaluse kaudu. Seega on ITL-i ettepanekutega arvestatud osas, milles eelnõus ja seletuskirjas on selgemalt rõhutatud, et eelistatud lahendus on piiratud asjaõiguse kande korrastamine ja vajaduse korral ülekandmine õigesse registriossa. Ettepanekut ei ole võimalik täielikult arvestada osas, milles soovitakse igal juhtumil automaatset või ametiülesande korras ülekandmist, sest kõiki piiratud asjaõigusi ei saa õiguse sisu, järjekoha või puudutatud isikute õigusi muutmata ümber kanda.

	Kui katastripidajal on võimalik ametiülesannete korras parandada katastriandmeid või viia läbi maakorraldustoiming, mille tulemusel muutub kinnisasja ruumiline ulatus või registriandmete seos tegeliku olukorraga, peab samas menetluses olema võimalik lahendada ka sellest tulenevad kinnistusraamatu kolmanda jao kannete tagajärjed. Vastasel juhul lõpeb maakorraldustoiming olukorras, kus riik on ise tuvastanud registriandmete ebaõigsuse, kuid jätab selle kõrvaldamata. Selline lahendus ei ole ITL hinnangul kooskõlas eelnõu eesmärgiga suurendada registrite usaldusväärsust ja õiguskindlust. Kui katastripidajal on õigus ametiülesannete korras muuta või parandada katastriandmeid ning selle tulemusena tuvastatakse, et piiratud asjaõiguse kanne ei vasta enam tegelikule olukorrale, siis peab sama menetluse raames olema võimalik ka vastava kinnistusraamatu kande korrastamine. ITL hinnangul ei tohiks maakorraldustoiming lugeda lõpetatuks olukorras, kus riik on tuvastanud registriandmete ebaõigsuse, kuid jätab selle kõrvaldamata ning piirdub üksnes puudutatud isikute teavitamisega. ITL ettepanek: täiendada eelnõud selliselt, et maakorraldustoimingu, piiriandmete parandamise või piiride kindlakstegemise tulemusel ilmnenud piiratud asjaõiguse registrikande ebatäpsus lahendatakse sama menetluse käigus. Kui piiratud asjaõiguse ruumiline asukoht looduses ei muutu ning muutub üksnes kinnistu piir või registriosa, mille kaudu õigus peab olema kajastatud, tuleb võimaldada piiratud asjaõiguse ülekandmine õigesse registriossa ametiülesannete korras või katastripidaja kinnistamisavalduse alusel.		

	3. Eelnõu kohane „märke“ lahendus ei vähenda tehnovõrgu omaniku halduskoormust Eelnõu seletuskirjas käsitletakse mõju tehnovõrkude ja -rajatiste omanikele pigem positiivsena, kuna asjaõigusseaduse (AÕS) § 226 muudatus võimaldab avalikes huvides tehnovõrku või rajatist puudutava isikliku kasutusõiguse ülekandmist lihtsamas vormis. ITL hinnangul saab see olla tõene üksnes juhul, kui piiratud asjaõigus kantakse muudatuse tulemusena õigesse registriossa üle. Eelnõu kohaselt toimub AÕS § 226 lõike 3^1 alusel isikliku kasutusõiguse ülekandmine piiratud asjaõiguse omaja notariaalselt kinnitatud või digitaalselt allkirjastatud avalduse alusel ning kanne tehakse esimesele vabale järjekohale. See on positiivne vormiline lihtsustus, kuid ei taga, et kõik vajalikud ülekanded toimuvad maakorralduse käigus automaatselt või ilma täiendava menetluseta. Kui lahenduseks jääb üksnes informatiivne märge, siis tehnovõrgu omaniku halduskoormus tegelikult ei vähene. Vastupidi, tehnovõrgu omanik peab hakkama jälgima märkega registriosasid, analüüsima, millised õigused on registris ebatäpsed, hindama iga üksikjuhtumi mõju ning algatama vajaduse korral täiendavaid toiminguid registrikande korrastamiseks ning kandma jätkuvalt õiguslikku ja administratiivset riski. Seetõttu ei saa sellist lahendust käsitleda halduskoormuse vähenemisena. Vastupidi, maakorralduse tegevuse tagajärjed jäetakse sideettevõtjate ja teiste puudutatud isikute lahendada. ITL ettepanek: muuta eelnõud selliselt, et piiratud asjaõigus kantakse maakorraldustoimingu või piiriandmete parandamise tulemusel õigesse registriossa üle muutmata kujul. Sellisel juhul saavutatakse üheaegselt nii		

	registriandmete õigsus kui ka tehnovõrgu omaniku menetluskoormuse vähenemine. ITL alternatiivne ettepanek: kui piiratud asjaõigust ei kanta või ei ole võimalik kanda maakorraldustoimingu käigus õigesse registriossa üle, siis tuleb tehnovõrgu omanikku kui puudutatud isikut igakordselt kaasata, kui korrastamine puudutab puudutatud isiku maakasutusõigust. Leiame, et kui seadusandja hinnangul ei ole võimalik piiratud asjaõiguse ülekandmist õigesse registriossa teha ametiülesannete korras või katastripidaja kinnistamisavalduse alusel, tuleb säilitada tehnovõrgu omaniku igakordne kaasamine ja vajaduse korral nõusoleku küsimine. ITL rõhutas juba VTK-le antud ülal viidatud tagasisides, et tehnovõrgu omanikud ei ole vastu kaasamisele ega nõusolekute andmisele, kuna nende jaoks on oluline, et piiratud asjaõigus oleks kantud õigele katastriüksusele ja õigele kinnistule. Tehnovõrgu omanikul on parim teadmine selle kohta, kas konkreetne piirimuudatus või katastriandmete täpsustamine võib mõjutada tehnovõrgu toimimist, kaitsevööndit, talumiskohustust, talumistasu või tulevaste tööde kooskõlastamist. Tehnovõrgu omaniku jaoks ei ole see suurem halduskoormus kui olukord, kus kinnistusraamatus on märge ebatäpse kande kohta ning tehnovõrgu omanik peab hakkama kinnisasja omanikuga uusi läbirääkimisi pidama või seda olukorda kinnistusraamatus lahendama. ITL-i ettepanek: lisada eelnõusse või seletuskirja järgmine sõnastus: „Kui maakorraldustoimingu, piiri asukoha kindlakstegemise või katastriandmete parandamise tulemusel ilmneb, et kinnistusraamatu kolmandasse jakku		

	kantud piiratud asjaõigus ei koorma enam registriandmete järgi seda kinnisasja, millel õiguse ese looduses paikneb, korraldab katastripidaja piiratud asjaõiguse ülekandmise õigesse registriossa ulatuses, milles piiratud asjaõiguse sisu, ruumiline asukoht ja teostamise viis ei muutu. Puudutatud isikuid teavitatakse kande tegemisest. Kui piiratud asjaõiguse ülekandmine ei ole võimalik õiguse sisu või õigustatud isikute järjekoha muutmise vajaduseta, kaasatakse piiratud asjaõiguse omaja menetlusse ning informatiivne märge on üksnes ajutine lahendus kuni registrikande korrastamiseni.“ Alternatiivina pakume ka lühema sõnastuse: „Maakorraldustoimingu või katastriandmete parandamise tulemusel ilmnenud piiratud asjaõiguse registrikande ebatäpsus tuleb lahendada sama menetluse käigus. Informatiivse märke tegemine ei asenda piiratud asjaõiguse ülekandmist õigesse registriossa, kui selline ülekandmine on võimalik õiguse sisu muutmata.“ **Kokkuvõttes teeme ettepaneku eelnõu täiendada selliselt, et:** 1. kinnistusraamatu usaldatavuse põhimõtte kaitseks ei jäeta registrisse teadlikult ebatäpseid piiratud asjaõiguste kandeid; 2. maakorraldustoimingu, piiriandmete parandamise või piiride kindlakstegemise tagajärjed lahendatakse sama menetluse käigus lõpuni; 3. piiratud asjaõigus kantakse õigesse registriossa üle juhul, kui õiguse sisu, ruumiline paiknemine ja teostamise viis ei muutu; 4. informatiivne märge on üksnes ajutine või erandlik lahendus, mitte registriandmete ebatäpsuse lõplik käsitlus;		

	5. kui registrikande korrastamine ametiülesannete korras ei ole võimalik, tuleb tehnovõrgu omanik kaasata puudutatud isikuna ning vajaduse korral küsida tema nõusolekut; 6. seletuskirja mõjuanalüüsi tuleb vastavalt lõplikule lahendusele täpsustada, kuna tehnovõrgu omaniku halduskoormus väheneb tegelikult üksnes juhul, kui piiratud asjaõigus kantakse õigesse registriossa üle ilma täiendavate toiminguteta. Selline lähenemine tagaks üheaegselt registriandmete õigsuse, kinnistusraamatu usaldusväärsuse ja halduskoormuse tegeliku vähenemise.		
Notarite Koda (05.08.2026 2-2/2397-10)			
	Notarite Koda ei toeta eelnõuga kavandatavaid muudatusi. Meie hinnangul seaksid eelnõu §-s 2 „Maakorraldusseaduse muutmine“ sisalduvad muudatused ohtu kinnisomandi üleandmise ja koormamise õiguskindluse. Samuti on need vastuolus kehtiva asjaõigusseaduse, Riigikohtu praktika ja põhiõigusliku omandi kaitse põhimõtetega (sh Eesti Vabariigi põhiseaduse §-ga 32). Lisaks ohustavad need muudatused Eesti tugeva kinnistusraamatu süsteemi ja selle usaldusväärsust. Toome alljärgnevalt ära meie seisukohta selgitavad põhjendused. MaaKS § 2 lg 1 sätestab, et maakorraldus käesoleva seaduse tähenduses on tegevus, mille eesmärk on maakorraldustoimingute läbiviimisega võimaluste loomine kinnisasja või selle osa otstarbekamaks kasutamiseks ja majandamiseks. Nimetatud säte ei	Arvestatud osaliselt	Täname Notarite Koda põhjaliku ja selge arvamuse eest. Peame esitatud seisukohti väga oluliseks, sest need puudutavad kinnisomandi üleandmise õiguskindlust, notariaalse tõestamise kaitsefunktsiooni, kinnistusraamatu avalikku usaldatavust ning maaomanike ja teiste puudutatud isikute põhiõiguste kaitset. Samuti ei ole eelnõu eesmärk vähendada omandiõiguse kaitset ega kinnistusraamatu usaldusväärsust, vaid leida toimiv ja proportsionaalne lahendus maakorraldustoimingute lõpuleviimiseks. Nõustume, et kinnisasjaõiguse käsutamise, maakorraldustoimingu ja kinnistusraamatu kande aluste piiritlemine vajab täiendavat arutelu koostöös asjassepuutuvate osapooltega.

	tähenda, et kui omanik või katastripidaja leiavad, et kinnisasja või selle osa tasuta või tasu eest üle andmine on otstarbekas, on tegemist maakorraldustoiminguga. Kui maakorraldustoimingu käigus muudetakse kahe kinnisasja, millel on erinevad omanikud, vahelist piiri, toimub paratamatult omandi üleandmine – osa ühe isiku kinnisasjast läheb teise isiku omandisse, sõltumata sellest, kuidas seda halduslikult nimetatakse või kas tegemist on lihtsa ja selge või keeruka juhtumiga. Tegemist on AÕS § 64^1 mõistes omandi üleandmisega, mille toimumiseks on nõutav õigustatud isiku ja teise poole notariaalselt tõestatud kokkulepe (asjaõigusleping) ja sellekohase kande tegemine kinnistusraamatusse. Omandi üleandmise toimumine või mitte toimumine ei saa sõltuda katastripidaja hinnangust, omanike soovidest, otstarbekusest või majanduslikest eesmärkidest. Tegemist on faktilise asjaoluga – asi, mis kuulus ühele isikule, hakkab kuuluma teisele. Seda on kinnitanud ka Riigikohus lahendi 2-24-10897 punktis 11, asudes seisukohale, et „kinnisasjade osade vahetamine ja kinnisasja piiri muutmine hõlmab nii kinnisasjade jagamist kui ka liitmist. On ilmselge, et selleks, et ühe kinnisasja osa muutuks teise kinnisasja osaks, tuleb see esmalt esimesest kinnisasjast eraldada ja siis teisele liita. See, et maakorralduslikult on seda võimalik teha selliselt, et vahepeal eraldi kinnisasja ei moodustata, ei muuda kinnisasjade osade vahetamise olemust. AÕS § 54 lg 1 järgi on kinnisasjade ühendamiseks ja jagamiseks vaja kinnisasja omaniku tahteavaldust. Kui kinnisasjad, mille piire muudetakse, kuuluvad samale isikule, ei näe seadus ette selle tahteavalduse vorminõuet. Kui jagamise käigus		

	eraldatakse kinnisasjast maatükk, mis võõrandatakse kolmandale isikule või liidetakse kolmandale isikule kuuluva kinnisasjaga, on tegemist ühtlasi kinnisasja üleandmisega AÕS § 64[1] tähenduses, milleks on vajalik notariaalselt tõestatud asjaõigusleping poolte vahel (RKTKm 3-2-1-46-10, p 10; RKTKo 3-2-1-67-12, p 27).“ Meie hinnangul ei ole mõeldav, et katastripidaja hakkab oma sisetunde järgi otsustama, millal talle tundub, et omandi üleandmine on otstarbekam defineerida maakorraldustoiminguks ja millal kinnisasjaõiguse käsutamiseks. Samuti – sellest lähtuvalt kas nõuda või mitte nõuda notariaalselt tõestatud asjaõiguslepingu sõlmimist. Jättes kõrvale asjaolu, et omandi üleandmine on fakt, mida ükski arvamus ei muuda, tekitab küsimusi, kas ja millises ulatuses on maakorraldustoimingut läbiviivad ametnikud pädevad hindama, kas kinnisasi kuulub osalejate ühis- või lahusvara hulka, kas abikaasade varalistele suhetele kohaldub Eesti õigus ning kas ja kuidas kontrollitakse kinnisasja kuulumist endiste abikaasade ühisvara või pärandvara hulka, et määrata kindlaks, kellel on õigus sellega tehinguid teha. Notariaalne tõestamine ei ole pelgalt formaalsus, millega kaasnevad kulud. See hõlmab endas terve rea protsesse, mida notar teeb ja kontrollib – nende väärtust ei pruugita sageli tajuda, kuid nende puudumine võib kaasa tuua tõsiseid tagajärgi. Notariaalne tõestamine tagab, et maakorraldustoiming on mitte ainult lõpule viidud, vaid tehtud selliselt, et on arvestatud kõigi asjasse puutuvate isikute – sh ka nende, kelle nime kinnistusraamatust ei nähtu ning kinnistuid koormavate piiratud asjaõiguste omajate – huve. Samuti on tagatud toiminguga seotud õiguste ja kohustuste kehtivus ning nende täitmise kindlus.		

	Lisaks kontrollib notar, et oleks täidetud rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise seadusest tulenevad nõuded. Väited, nagu notariaalne tõestamine tekitaks erisusi katastri ja kinnistusraamatu andmetes, ei vasta tõele. Praegu toimuv andmevahetus notari, katastripidaja ja kinnistusosakonna vahel toimub järjekorras, mis tagab andmete vastavuse. Katastripidaja teeb kanded alles pärast notariaalselt tõestatud kokkuleppe esitamist ning notar esitab asjaõiguslepingu kinnistusraamatule alles pärast katastriandmete korrigeerimist. Tagatud on, et andmed on kooskõlas ning tehing jõuab lõpule vaid poolte ühisel tahtel. Juhul kui omanikud notariaalselt tõestatud kokkulepet ei sõlmi, ei ole tegemist notariaalse tõestamise nõudest tingitud takistusega, vaid omanike teadliku otsusega mitte üle anda ega omandada kinnisasja osa, mis on kooskõlas AÕS § 54 lõikes 1 sätestatud põhimõttega, mille järgi saab kinnisasja jagada või ühendada ainult omaniku soovil. Kui alustatud katastritoimingud jäävad pooleli, ei kaasne sellega õiguslikke tagajärgi ning see ei ole probleem, mis vajab sekkumist. Kokkuvõttes leiame, et maakatastriseadusesse ja maakorralduse seadusesse kavandatavad muudatused moonutavad kinnisasjaõiguse olemust, luues olukorra, kus omandi üleandmine võiks toimuda ilma seaduses nõutud tahteavaldusteta, õõnestavad kinnistusraamatu avaliku usalduse põhimõtet ning vähendavad isikute õiguskaitset ja õiguskindlust. Oleme valmis oma seisukohti vajadusel täiendavalt selgitama ning palume Notarite Koda kaasata eelnõuga seotud arutelude juurde.		

Tartu Ülikool Õigusteaduskond (LÕIM) (05.08.2026 2-2/2397-7)			
	1.1. Maakorralduse ja tehingulise käsutamise eristamine Eelnõu seletuskirjas on mitmel korral selgitatud, et maakorralduse ja tehingulise käsutamise eristamisel lähtutakse sellest, kas maakorraldusnõuete kohaselt on võimalik moodustada iseseisvat kasutatavat kinnisasja või mitte. Sellist eristamise alust kehtiv õigus ette ei näe. AÕS § 64^1 sätestab, et kinnisomandi üleandmiseks ja kinnisasja koormamiseks asjaõigusega, samuti kinnisasja koormava asjaõiguse üleandmiseks, koormamiseks või selle sisu muutmiseks on nõutav õigustatud isiku ja teise poole notariaalselt tõestatud kokkulepe (asjaõigusleping) ja sellekohase kande tegemine kinnistusraamatusse, kui seadus ei sätesta teisiti. Just maakorraldusseadus sätestabki teisiti, see tähendab, et seaduses nimetatud maakorraldustoimingud, mis peavad olema kooskõlas maakorraldusnõuetega, on võimalik ellu viia ilma notariaalselt tõestatud kokkuleppeta ja kinnistusraamatusse kande tegemise aluseks on katastripidaja kinnistamisavaldus. Maakorraldustoimingud on seaduses täpselt piiritletud ja ei ole võimalik teha muid toiminguid maakorralduse nime all. Maakorralduse eesmärk on lihtsustatud korras muuta kinnisasja piire ja asukohta eesmärgiga tagada majanduslikult otstarbekam maakasutus. Peamisteks eristuskriteeriumiteks kinnisasja käsutamise ja maakorralduse vahel on tegevuse eesmärk ja sisu. Kui	Arvestatud	Täname põhjaliku ja väga sisuka arvamuse eest. Peame Tartu Ülikooli Õigusteaduskonna tähelepanekuid eelnõu edasise kujundamise seisukohalt oluliseks, sest need aitavad selgemalt eristada maakorralduse haldusõiguslikku olemust, kinnisasjaõiguse asjaõiguslikke tagajärgi ning kinnistusraamatu ja maakatastri andmete kooskõla tagamise küsimusi. Nõustume, et maakorralduse ja kinnisasjaõiguse tehingulise käsutamise piiritlemine vajab täpsemat käsitlust. Nõustume ka tähelepanekuga, et kinnistusraamatu ja maakatastri andmete kooskõla ei saa tagada üksnes vastuolu nähtavaks tegemisega. Eelnõu ja seletuskirja on täpsustatud selliselt, et eelistatud lahendus on registriseisu sisuline korrastamine, sealhulgas vajaduse korral piiratud asjaõiguse kande kehtima jäämise, kustutamise või ülekandmise märkimine katastripidaja kinnistamisavalduses. Informatiivne märge on käsitatav üksnes selgitava abinõuna olukorras, kus vastuolulist registrikannet ei ole sama menetluse käigus võimalik korrastada, näiteks puudutatud isikute nõusoleku vajaduse, õiguste järjekoha küsimuse või muu õigusliku takistuse tõttu. Märke sõnastust ja eesmärki on seletuskirjas täpsustatud. Nõustume, et probleem ei seisne tingimata piiratud asjaõiguse ruumilise ulatuse muutumises, vaid selles, et õiguse ruumiline paiknemine ja kinnistusraamatu registriosa seos ei

	eesmärgiks on kinnisasja kui terviku omaniku vahetus, siis on tegemist tehinguga. Kui aga eesmärk on parandada maakorraldustoimingute kaudu maakasutust otstarbekamaks, siis on tegemist maakorraldusega. Maakorraldustoimingu käigus jäävad kinnisasja (registriosa) omanikud samaks ja muudetakse vaid kinnisasja piire või asukohta väärtuse alusel. Eristamise aluseks on ka see, et maakorralduse käigus osakrunte ei moodustata, see tähendab, et maaüksus moodustatakse kohe uutes piirides. Seejuures pole oluline, kas maakorraldusse kaasatud kinnisasja osast oleks võimalik moodustada eraldiseisvat kinnisasja või mitte. Näiteks ümberkruntimise korral või ka maade maakorraldusliku vahetamise korral võib olla olukord, kus üks lahusmaatükk tervikuna vahetatakse teise kinnisasja osaga, et tagada maade koondamine kompaktsemateks kinnisasjadeks. **1.2. Kinnistusraamatu ja maakatastri andmevahetus** Eelnõuga plaanitakse muuta MaaKatS § 4 lõike 2 punkti 3 eesmärgiga täpsustada kinnistusraamatu ja maakatastri andmevahetust. Kehtiv MaaKatS § 4 lg 2 p 3 sätestab, et katastripidaja esitab Tartu Maakohtu kinnistusosakonnale piiratud asjaõiguse ja kinnistusraamatu märkega tagatud õiguse kohta katastris loodud ruumiandmete tunnuse. Eelnõuga soovitakse MaaKatS § 4 lõike 2 punkti 3 täiendada pärast sõna „tunnuse“ sõnadega „ning katastripidaja märke selle olemasolul“. Eelnõu seletuskirja kohaselt soovitakse kinnistusraamatusse kanda märge olukorras, kus		pruugi pärast katastriandmete muutmist olla enam omavahel kooskõlas. Seetõttu on oluline, et märke sõnastus ei jätaks ekslikku muljet õiguse sisu muutumisest, vaid viitaks registriandmete ja ruumiandmete vahelisele võimalikule vastuolule. Puudutatud isikute teavitamise osas nõustume, et haldusmenetluse seaduse üldnorme ei ole otstarbekas eriseaduses dubleerida. Eelnõu lahendust on selles osas üle vaadatud ning seletuskirjas on täpsustatud, et menetlusosaliste kaasamisel, ärakuulamisel ja otsuste teatavaks tegemisel lähtutakse haldusmenetluse seadusest, arvestades maakatastriseadusest, maakorraldusseadusest ja kinnistusraamatuseadusest tulenevaid erisusi. Samuti on mõistekasutust ühtlustatud, et vältida tarbetut erinevust mõistete „puudutatud isik“, „menetlusosaline“ ja „asjaosaline“ vahel. Peame oluliseks ka teie laiemat tähelepanekut, et maakorraldusõiguse ja haldusmenetluse üldosa omavaheline seos vajab süsteemsemat analüüsi. Käesoleva eelnõu eesmärk ei ole kogu maakorraldusõiguse kontseptuaalne ümberkujundamine, kuid nõustume, et edaspidi on põhjendatud põhjalikumalt hinnata, milliste haldustegevuse liikidega maakorraldustoimingud seonduvad ning kas kehtiv terminoloogia ja regulatsioon vajavad terviklikumat korrastamist. Selles osas on LÕIM projektis tehtav analüüs väga oluline sisend edasiseks õigusloomeks. Laiemad ettepanekud maakorraldusõiguse süsteemseks

	katastriüksuste piiriandmete täpsustumise või piiride muutmise tulemusel ei vasta piiratud asjaõiguse ruumiline ulatus enam kinnistusraamatu kandele. Seega pole kavandatava normi eesmärgiks mitte kahe registri omavahelise andmevahetuse täpsustamine, vaid maakorraldustoimingu tulemusel tekkinud registrite vaheliste andemete erinevuste nähtavaks tegemine märke kaudu. Eelnõuga on välja pakutud vaid formaalne lahendus olukorraks, kus kinnistusraamatu kanne muutub ebaõigeks maakorraldustoimingu andmete kandmisel katastrisse ja kinnistusraamatusse, kuna muudetakse vaid kinnistusraamatu esimese jao andmeid, aga kolmanda jao andmed jäävad muutmata ja kolmanda jao tegelik (materiaalne) õiguslik olukord ei vasta asjaõiguse sisule. Kande ebaõigsusest võivad tuleneda mitmed õiguslikud riskid nii tegelikule õigustatud isikule kui teistele kinnistusraamatusse kantud isikutele. Eelkõige on võimalik kinnisasja või kinnisasjaõiguse heauskne omandamine kinnistusraamatusse kantud sisuga § 56^1 alusel, mis tähendab tegeliku õiguse omaja jaoks õiguse või selle järjekoha kaotust. Ebaõige kande parandamist reguleerib AÕS § 65, mille lõike 1 kohaselt võib isik, kelle õigust on ebaõige kandega rikutud, nõuda ebaõige kande parandamiseks nõusolekut isikult, kelle õigusi parandamine puudutab. Säte tagab ebaõigest kinnistusraamatu kandest puudutatud isikule nõudeõiguse tegeliku olukorra ja kinnistusraamatu kande kooskõlla		ümberkujundamiseks võetakse arvesse edasises ja valdkonna õigusanalüüsis õigusloome kavandamisel.

	viimiseks, kuid arvestada tuleb ka sellega, millise koormuse see isikule seab. Õigusselguse ja kinnisasja omaniku huvides oleks otstarbekas mitte ainult formaalselt isikut teavitada, et kinnisusraamatu kanne on muutunud ebaõigeks, vaid see ka sisuliselt lahendada. Katastriandmete kvaliteedi parandamist on seni katastripidaja poolt käsitletud kui tehnilist toimingut, kuid tegelikkuses puudutab see väga otseselt ka õiguslikku olukorda (kinnisomandi ulatus) ja võib kaasa tuua ka vajaduse lahendada õiguslikke küsimusi. Eelnõus seletuskirjas on välja toodud, et katastripidaja peaks vaid probleemist teavitama, aga mitte seda lahendama ning seda ka olukorras, kus on tegemist piiride muutmise kui maakorraldustoiminguga. Katastriandmete parandamine ei ole küll MaaKS kohaselt eraldiseisev maakorraldustoiming, aga ta on oma sisult analoogne piiride kindlakstegemisega olukorras, kus kinnisasja omanikud piiri asukohas kokku ei lepi. Sellisel juhul kindlakstehtud piiri andmed registreeritakse maakatastris maakorralduse läbiviija esitatud katastrimõõdistamise ja piiri kindlakstegemise dokumentide alusel koostatud katastripidaja otsuse alusel (MaaKS § 10 lg 6^3, MaaKatS § 8 lg 1 ja lg 3^1). MaaKS § 11 lg 1 kohaselt loetakse maakorraldustoimingud lõpetatuks, kui kinnisasi on registreeritud riigi maakatastris ning maakorraldusest tulenenud muudatused on kantud kinnistusraamatusse. Viidatud paragrahvi lg 4 sätestab, et maakorraldustoimingute läbiviimisel toimunud		

	muudatused kantakse kinnistusraamatusse maakatastri pidaja esitatud kinnistamisavalduse alusel. Maakatastri pidaja märgib kinnistamisavalduses registriosade kaupa, millisest registriosast katastriüksus kustutatakse ja millisesse kantakse, samuti registriosa kolmandas jaos olevate kannete kehtima jäämise, kustutamise või ülekandmise. Seega tuleb piiride kindlakstegemise käigus katastripidajal vajadusel lahendada ka õiguslikud küsimused, st kas kolmanda jao kanded vajavad muutmist või mitte. Katastripidajal tuleb tagada, et katastriandmete muutmise tulemusel ei muutuks kinnistusraamatu kolmanda jao andmed ebaõigeks, kuna see kahjustaks kinnistusraamatu usaldusväärtust. Sama põhimõtet tuleb rakendada ka katastriandmete parandamise korral, kuna ei saa olla nii, et ühe registri parandamise eesmärgil muutub teine register ebaõigeks ja veelgi enam, piiratud asjaõiguse omajale pannakse kohustus iseseisvalt lahendada probleem, olukorras, kus katastriandmete parandamise on algatanud katastripidaja. Riigi huvides on see, et katastriandmed vastaksid tegelikule olukorrale looduses ja kinnistusraamatu andmed kajastaksid õigusliku olukorda. Seetõttu tuleks ka eelnõus formaalsele lahendusele eelistada sisulist lahendust, mis võimaldaks katastriandmete parandamisel vajaduse korral korrastada koheselt ka kinnistusraamatu kolmanda jao andmed. Eelnõu kohaselt on katastripidajal võimalik kinnisomandi ulatuse osas otsuseid teha, aga ulatuse otsusest tulenevad tagajärjed jäävad lahendamata. Kehtiva õiguse kohaselt on		

	omandiõigus ja piiratud asjaõiguste omajate õigused samaväärselt kaitstud ja katastriandmete parandamise tulemusel peab olema tagatud ka kinnistusraamatu vastavus tegelikule õiguslikule olukorrale. Pöörame tähelepanu ka sellele, et eelnõuga plaanitavad KRS § 15 lg 3 muudatused näevadki ette, et ka katastriandmete parandamise korral märgib maakatastri pidaja kinnistamisavalduses registriosade kaupa registriosa kolmandas jaos olevate kannete kehtima jäämise, kustutamise või ülekandmise. Nii piiriandmete parandamine kui piiride kindlakstegemine on haldusotsused, millele kehtiva õiguse kohaselt kohalduvad haldusmenetluse seaduse normid. Kui eriseaduses ei ole erisusi tehtud, siis tuleb HMS § 11 lg 1 p 3 kohaselt kaasata isik, kelle õigusi või kohustusi haldusakt, haldusleping või toiming võib puudutada (kolmas isik). HMS §-s 6 sätestatud uurimispõhimõttest tulenevalt on katastripidaja kohustatud välja selgitama menetluse läbiviimiseks tähtsust omavavad asjaolud, sh kitsenduste (servituutide) asukoht. Katastriandmete parandamisel võib esineda ka olukord, kus kinnisasja piir looduses ei muutu (muutub vaid katastrikaardil), aga kitsendus või maakasutusõigus piiride parandamise tulemusel asub osaliselt või täielikult teisel kinnisasjal või registriosas. Ka sellises olukorras tuleb leida lahendus, et oleksid tagatud piiratud asjaõiguse omaja õigused. Õigusselguse huvides oleks otstarbekas täpsustada, et		

	teavitada[2] tuleb vaid seda servituudi omaja, kelle servituut kustutatakse või üle kantakse. „Piiratud asjaõiguse ulatus on katastriandmete muutmise tõttu ebatäpne“ märke sõnastus ei vasta tegelikult eelnõuga soovitud sisule, sest piiratud asjaõiguse ulatus ei muutu katastriandmete muutumise tõttu (ulatus ehk ruumikuju jääb ju samaks) vaid probleem on selles, et piiratud asjaõigus asub osaliselt või ei asu enam samal kinnisasjal või samas registriosas. Täiendavalt pöörame tähelepanu asjaolule, et vaid väike osa kitsendustest sh servituutides on kantud PARI süsteemi. Katastriandmete parandamise menetluse läbiviimisel puudutatud isiku kaasamine või teavitamine ei saa sõltuda sellest, kas PARI-s on tehtud vastavad kanded. Asjaolude väljaselgitamise kohtustus kehtib sõltumata sellest, kas kitsenduse ruumikujud on kantud PARI süsteemi või mitte. Äärmiselt oluline oleks digiteerida kõikide kehtivate servituutide ruumikujud, et tagada PARI andmekogu näol abivahend maatoimingute läbiviimiseks, sh kitsenduste kui oluliste asjaolude väljaselgitamiseks. Lisaks menetlusele kuluva aja lühendamisele aitaks see oluliselt kaasa ka kinnisturaamatu andmete korrastamisele seeläbi, et registriosade jagamisel oleks võimalik näha kitsenduse ruumikuju asukohta ja vältida kitsenduse ülekandmist registriossa, kus ta tegelikult ei paikne. **1.3. Katastripidaja otsuste teatavaks tegemine puudutatud isikutele**		

[2] S.t menetlusosalise haldusmenetlusest teavitamine (HMS § 35, HMS § 11 lg 1 p 3), tema ära kuulamine (HMS § 40) ning otsuse teatavaks tegemine või kättetoimetamine (HMS § 62).

	MaaKatS § 8 soovitakse täiendada uue lõikega 6^2 järgmises sõnastuses „Katastripidaja teatab puudutatud isikule piiri asukoha määramise, kande muutmise või parandamise otsuse asjaoludest, kui toiming võib kahjustada isiku õigusi.“ Soovitame kaaluda, kas säte on HMS-i regulatsiooni arvestades vajalik. Kui see on vajalik, soovitame ühtlustada sätte terminoloogia HMS-i kasutatava terminoloogiaga. HMS § 11 lg 1 kohaselt on haldusmenetluses menetlusosalised mh haldusakti andmist või toimingu sooritamist taotlev või halduslepingu sõlmimiseks ettepaneku teinud isik (taotleja), isik, kellele haldusakt või toiming on suunatud või kellele haldusorgan on teinud ettepaneku halduslepingu sõlmimiseks (adressaat) ning isik, kelle õigusi või kohustusi haldusakt, haldusleping või toiming võib puudutada (kolmas isik). HMS-s sätestatud haldusmenetluse reeglite kohaselt tuleb haldusorganil menetlusosalistega ühendust võtta reeglina järgmistel juhtudel. Esiteks peab haldusorgan menetlusosalised välja selgitama ning neid (v.a. taotlejat ennast) haldusmenetluse algusest teavitama (vt nt HMS § 35 lg 2). Teiseks peab haldusorgan menetlusosalised HMS § 40 korras ära kuulama. Kolmandaks, kui tegemist on haldusakti andmisele suunatud menetlusega, peab haldusorgan tegema haldusakti menetlusosalistele teatavaks (§ 62 lg 1). Kui haldusaktiga piiratakse menetlusosalise õigusi või kui haldusaktiga pannakse menetlusosalisele peale täiendavaid kohustusi, tuleb haldusakt teatavaks teha kättetoimetamisega (HMS § 62 lg 2 p 1). Ulatuses, milles eriseadus ei näe ette erisusi, kohaldub HMS-is sätestatu. Eriseadused ei pea HMS-i regulatsioone üle kordama, et need eriseaduse alusel toimuva		

	haldusmenetluse puhul kehtiksid. Maakorraldusõiguse kontekstis tähendab see mh seda, et kui MaaKatS või MaaKS ei sätesta menetlusosaliste teavitamise, ärakuulamise ning otsuste teatavaks tegemise kohta erisusi, tuleb lähtuda HMS nõuetest (sh menetlusosaliste teavitamine, ärakuulamine, haldusakti teatavaks tegemine või kättetoimetamine).[3] Kavandatav MaaKatS § 8 lg 6^2 näeb ette, et katastripidaja teatab puudutatud isikule piiri asukoha määramise, kande muutmise või parandamise otsuse asjaoludest, kui *toiming* võib kahjustada isiku õigusi. Haldusmenetluse seaduses sätestatud haldustegevuse liikide eristamist silmas pidades on kaheldav, kas sättes viidatud katastripidaja otsuste puhul on tegemist toimingutega HMS § 106 tähenduses. Haldustegevuse liigi määramisel on otsustavaks haldustegevuse olemus. See tähendab, et kui haldusorgani avalik-õiguslikus suhtes tehtud otsus on suunatud isiku õiguste või kohustuste tekitamisele, muutmisele või lõpetamisele, on tegemist haldusaktiga HMS § 51 lg 1 tähenduses. Toiminguga HMS § 106 lg 1 tähenduses saab tegemist olla juhul, kui haldusorgani tegevus ei reguleeri vahetult isiku õigusi või kohustusi. Katastripidaja tegevus, mille sisuks on isiku õiguste või kohustuste tekitamine, muutmine või lõpetamine, on HMS § 51 lg 1 järgi haldusaktid, mitte toimingud. Haldusaktiks on kindlasti piiri kindlaks tegemise otsus MaaKS § 15 lg 5 alusel, kuid ka muud katastripidaja otsused või ka registrikanded, mille sisuks on isiku õiguste tekitamine, muutmine või lõpetamine. Kui haldusorgani tegevus vastab HMS § 51 lg 1 haldusakti tunnustele, on tegemist haldusaktiga – seda		

[3] Vt ka MaaKatS § 1 lg 3, MaaKS § 1^1 lg 1.

	isegi juhul, kui haldusakti andmise eelduseks on kinnisasja omaniku või omanike nõusolekud. Kavandatava MaaKatS § 8 lg 6^2 sõnastusest ning seletuskirjast nähtub, et sättega soovitakse luua alus, mis kohustaks katastripidajat informeerima isikuid, kelle õigusi katastripidaja otsus mõjutada võib, kuid kelle nõusolekut ei olnud otsuse tegemiseks vaja. Kui katastripidaja otsus on haldusakt, tuleneb teatavaks tegemise/kättetoimetamise kohustus ka HMS-ist endast. Siin tasub niisiis kaaluda, kas MaaKatS-i täiendamine vastava sättega on vajalik või mitte. Eriseadustes tasuks vältida HMS-i regulatsioone ülekordavaid sätteid. See viib HMS-is sätestatud haldusmenetluse reeglite tarbetu dubleerimiseni eriseadustes. 2002. aasta haldusõiguse üldosa reformi mõte oli mh koondada HMS-i need haldusmenetluse nõuded, mis peaksid olema ühtsed kõigi haldusmenetluste jaoks, kui just haldusõiguse erivaldkond ei nõua erisusi. **1.4. Maakorraldusõigus ja haldustegevuse liigid HMS järgi** Üldisemalt juhime tähelepanu sellele, et maakorraldusõiguse regulatsiooni muutmisel tuleks eelnevalt süsteemselt läbi mõelda, kuidas maakorraldustoimingud sobituvad haldusõiguse üldosa raamistikku. Täpsemalt vajab süstematiseerimist küsimus, milliste haldustegevuse liikidega on maakorraldustoimingute puhul tegemist. Haldustegevuse liik määrab ära selle, milliseid nõudeid haldusmenetluses järgima peab, ning aitab välja selgitada, milliseid		

	eriregulatsioone võib haldusõiguse erivaldkonnas vaja minna. Nentida tuleb, et haldusõiguse üldosa regulatsiooni ja eriseaduste omavaheline kokku sobitamine võibki osutuda keeruliseks, seda eriti kui eriseaduse regulatsioon on väga keeruline. HMS-i ja eriseaduste regulatsiooni omavaheline kokku sobitamine võib olla keeruline ka näiteks olukorras, kus mingit valdkonda reguleerivad eriseadused pärinevad HMS-i eelsest ajast. Nii on see ka praegusel juhul, sest MaaKatS ja MaaKS pärinevad üheksakümnendatest. Näiteks on maakorraldusõiguse keskne termin *maakorraldustoiming* HMS-i haldustegevuse liikide regulatsiooni valguses ebaõnnestunud. See viitaks justkui sellele, et maakorraldust viiakse ellu HMS § 106 tähenduses toimingutega (reaalaktidega). MaaKS § 2 lg-s 2 viidatud tegevuste sisuks on aga tegelikult kinnisasja omanike õiguste reguleerimine (nt katastri piiride kindlaks määramine). MaaKS § 2 muutmisel tasub tulevikus kaaluda maakorralduse olemuse selgemat väljendamist, nimelt et maakorraldus on haldusakti alusel kinnisasja või selle osa ümberkruntimine, kinnisasjade osade vahetamine, kinnisasja piiri muutmine, kinnisasja jagamine, kinnisasjade liitmine, kinnisasja piiri kindlakstegemine ja kinnisomandi kitsenduste selgitamine. [4] Põhjalikum analüüs selle kohta, kuidas HMS ja maakorraldust puudutav regulatsioon haldusmenetluse ja haldustegevuse liikide osas kokku sobivad, tehakse projekti LÕIM raames.		

[4] Analüüsi vajab küsimus, millist etappi maakorralduse haldusmenetluses tuleks lugeda haldusakti andmiseks ning millist ajahetke saab lugeda haldusakti kehtima hakkamiseks. HMS vaatest on mõeldav see, kui katastripidaja kanne on käsitletav haldusaktina ning haldusaktis ettenähtud regulatsioon hakkab kehtima (s.t hakkab omama õiguslikke tagajärgi) alates kinnistusraamatusse kandmisest. Selle variandiga sobitub kokku ka MaaKS § 11 lg 1 täiendus, mille kohaselt tekib maakorraldustoimingu käigus moodustatud kinnisasja omand kinnisasja katastripidaja otsuse alusel kinnistusraamatusse kandmisega.

Eesti Geodeetide Ühing (05.08.2026 2-2/2397-6)			
	EGÜ hinnangul peab katastripidaja põhifunktsiooniks jääma maakatastri pidamine, registri kvaliteedi tagamine, haldusmenetluste läbiviimine ja järelevalve. Katastrimõõdistamine, mõõdistusmeetodi valik, piiride määramine ning muud tehnilised toimingud peavad jääma kutsetunnistusega maakorraldajate kutsetegevuseks, mille eest nad kannavad ka õiguslikku vastutust. Eelnõus kavandatud menetlusvälised tasulised teenused ning katastriüksuse moodustamise korras ette nähtud tasulised mõõdistamistoimingud vajavad EGÜ hinnangul täiendavat põhjendamist. Avaliku võimu ülesannete laiendamine valdkonda, kus tegutsevad kutsetunnistusega ettevõtjad, võib tekitada rollikonflikti ning mõjutada avaliku võimu erapooletuse tajumist. Samuti leiame, et katastripidajale esitatavate mõõdistamise algandmete maht tuleb kujundada proportsionaalsuse põhimõttest lähtudes. Registri pidamiseks ja kontrolli teostamiseks tuleb nõuda üksnes neid andmeid, mis on vajalikud registrikande tegemiseks, kontrollimiseks ja hilisemaks kontrollitavuseks. Kogu tehnoloogilise tööprotsessi failide esitamise kohustus suurendab põhjendamatult halduskoormust. Riigi loodud kutse- ja litsentsisüsteem peab põhinema usaldusel kutsetunnistusega maamõõtjate professionaalse pädevuse vastu. Õigusaktid peaksid säilitama maamõõtjale õiguse valida konkreetse töö jaoks sobiv mõõdistusmetoodika ja tehniline lahendus, eeldusel et täidetud on seaduses sätestatud kvaliteedinõuded. Eesti Geodeetide Ühing teeb järgmised ettepanekud:	Selgitame	Täname Eesti Geodeetide Ühingut arvamuse ja ettepanekute eest. Käesoleva eelnõuga ei laiendata katastripidaja ülesandeid viisil, mis asendaks kutselise maamõõtja tegevust või looks avalikule võimule põhjendamatu konkurentsieelise erasektori ees. Eelnõu eesmärk on eelkõige täpsustada registrite andmevahetust, katastriandmete ja kinnistusraamatu andmete kooskõla ning isikuandmete töötlemise ja säilitamise aluseid. Tasulisi teenuseid puudutavad ettepanekud käsitlevad Ruumiandmete seaduse ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu (EIS - 26-0835) ning katastrimõõdistamise tehnilised küsimused katastriüksuse moodustamise korra muudatusi ning neid saab käsitleda eraldi menetluses. Ettepanekud, mis puudutavad mõõdistamise algandmete esitamise ulatust ning maamõõtja õigust valida konkreetse töö jaoks sobiv mõõdistusmeetod ja tehniline lahendus, käsitlevad keskkonnaministri 14.08.2018 määruses nr 30 „Katastriüksuse moodustamise korras“ reguleeritud küsimusi. Käesoleva eelnõuga neid nõudeid ei muudeta. Selgitame, et mõõdistamise algandmete (algfaili) esitamise eesmärk on tagada katastriandmete kontrollitavus, mõõdistamistulemuste kvaliteedi hindamise võimalus ning vajaduse korral mõõdistamise käigu hilisem kontroll. Algandmed

	1. Säilitada selge tööjaotus katastripidaja ja kutselise maamõõtja vahel. 2. Piirata katastripidaja ülesanded registri pidamise, haldusmenetluse, registri kvaliteedi tagamise ja järelevalvega. 3. Mitte laiendada katastripidaja menetlusväliseid tasulisi teenuseid tehnilistele katastrimõõdistamise töödele, mida osutavad kutsetunnistusega maamõõtjad. 4. Eemaldada katastripidaja tasuliste teenuste loetelust tööd, mis sisuliselt dubleerivad erasektoris osutatavaid mõõdistusteenuseid. 5. Jätta piiride määramine, mõõdistamine, piirimärkide taastamine ja muud tehnilised mõõdistustoimingud kutseliste maakorraldajate pädevusse. 6. Vaadata üle mõõdistamise algandmete esitamise nõuded ning piirduda registri pidamiseks vältimatult vajalike andmetega. 7. Säilitada kutsetunnistusega maamõõtja professionaalne otsustusõigus mõõdistusmeetodi ja tehnilise lahenduse valikul. 8. Tagada, et õigusaktid ei looks avalikule võimule põhjendamatut konkurentsieelist erasektori ees. 9. Täpsustada maakatastriseaduse ja katastriüksuse moodustamise korra vahelist pädevuse ja vastutuse jaotust, et vältida tõlgendamisprobleeme. Eesti Geodeetide Ühing toetab eelnõude üldeesmärki arendada maakatastrit ja ruumiandmete süsteemi ning loodab, et käesolevas arvamuses esitatud ettepanekuid arvestatakse eelnõude edasisel menetlemisel.		sisaldavad mõõdistamistulemusi ja mõõdistamist iseloomustavaid parameetreid ning võimaldavad hinnata, kas katastrimõõdistamine on teostatud nõuetekohaselt. Algandmed on seejuures peamine ja sageli ainus objektiivne alus mõõdistustulemuste kontrollimiseks ning mõõdistamise korrektsuse tõendamiseks hilisemate kahtluste, vaidluste või järelevalvemenetluste korral. Algandmete esitamine ei eelda maamõõtjalt täiendavate dokumentide koostamist. Algfailiks on maamõõduseadme väliarvutisse mõõdistamise käigus salvestuv fail või failide kogum. Maamõõtja kohustuseks on olemasoleva faili kopeerimine ja selle edastamine katastripidajale MinuKataster keskkonna kaudu. Seetõttu ei saa algandmete esitamise nõuet pidada oluliseks haldus- ega töökoormuseks. Katastriüksuse moodustamise korra § 17 lg 1 kohaselt on maamõõtjal õigus valida mõõdistamisviis ja mõõdistusseadmed, mis tagavad sätestatud täpsusnõuete täitmise. Mõõdistusmeetodi ja tehnilise lahenduse valik on seega juba kehtiva regulatsiooni kohaselt maamõõtja professionaalse otsustusõiguse osa ning käesolev eelnõu seda põhimõtet ei muuda. Ülejäänud ettepanekud on põhimõtteliselt mõistetavad ning nendega saab nõustuda. Samas ei ole ettepanekutes välja toodud konkreetseid sätteid või eelnõu lahendusi, mis põhjustaksid kirjeldatud probleeme või mille muutmine oleks vajalik. Käesoleva eelnõu koostamisel on lähtutud kehtivast pädevuste ja vastutuse jaotusest ning eelnõu ei muuda selles osas kehtivaid põhimõtteid. Seetõttu ei näe me

			vajadust täiendavateks muudatusteks üksnes üldise ettepaneku alusel.