

Majandus- ja
Kommunikatsiooniministeerium
info@mkm.ee

Teie 26.01.2026 nr 2-1/280-1

Meie 16.02.2026 nr 6-3/26-170-3

Arvamus maakatastriseaduse, maakorraldusseaduse, kinnistusraamatuseaduse jt seaduste muutmise seaduse väljatöötamiskavatsuse kohta

Täname võimaluse eest avaldada arvamust maakatastriseaduse, maakorraldusseaduse, kinnistusraamatuseaduse jt seaduste muutmise seaduse väljatöötamiskavatsuse kohta. Järgnevalt esitame oma tähelepanekud.

1. Seaduses tuleks selgelt ja üheselt arusaadavalt sätestada, millal tehakse I jao koosseisu andmete parandus andmevahetuse korras ja millal tehakse kanded kinnistusosakonna poolt avalduse alusel. Andmevahetus ei saa sõltuda isikute paljususest, III ja IV jao kannete puudumisest või olemasolust ja arvust või mistahes muust subjektiivsest asjaolust.

Kehtivate õigusaktide kohaselt peaks andmevahetus olema välistatud MaaKS § 12 kohase kinnisasjade omanike kokkuleppel toimuva maakorraldustoimingu puhul.

2. Kinnistut koormavate piiratud asjaõiguste omajate õigused peavad olema kaitstud. Servituutide puhul ei saa õigustatud isiku huvi ruumilisi piire kindlaks määrata üksnes plaani või PARI ala vaadates. Servituudi sisuks võib olla õigus kasutada teenivat kinnistut ka väljaspool PARI ala (plaanil tähistatud ala). Näiteks võib trass, puurkaev vms asuda katastriüksuse ühes servas, kuid juurdepääs servituudi teostamise alale toimub teisest servast või saab alguse teisest servast või sama kinnistu koosseisu kuuluva teise katastriüksuse kaudu. Ainult õigustatud isik saab öelda, kuhu tema õigus ruumiliselt ulatub ja kas piiride muutmine tema õigust sisuliselt puudutab või mitte.

Nõusoleku andmine piiratud asjaõiguse seadmisel on võimalik ja seda ka kasutatakse. Samas ei ole välistatud, et I jao andmete muutmisel (kui katastriüksuse andmed võrreldes asjaõiguse seadmise ajal kehtinud andmetega muutuvad) on vajalik esitada uus nõusolek. Kinnistamismenetluse raames esitatav nõusolek peab oma sisult vastama KRS § 34 lg 6 nõuetele (sh sisaldama registriosakonna numbrit või selle puudumisel katastriüksuse numbrit). Seetõttu ei sobi üldine nõusolek jagamiseks, milles puudub katastriüksus või kinnistu number.

3. Nõustume, et olukorras, kus kõik järjekoha muutmist puudutavad tehnovõrgu või -rajatise kasutamisega seotud isiklikud kasutusõigused kuuluvad samale isikule või kui on soov kanda selline õigus kõikidest õigustest viimasele järjekohale, on otstarbekas õiguse ülekandmisel järjekoha muutmisel ette näha vormileevendusena digitaalselt allkirjastatud või notariaalselt kinnitatud vorm. Majandus- ja kutsetegevuses avalikku teenust pakkuva isikliku kasutusõigusega õigustatud isiku puhul võib eeldada kõrgemat õigusteadlikkust kinnistusraamatu järjekohtadest ja tagajärgedest, mis võivad saabuda täitemenetluses, kui õigus asub sundtäitmist võimaldavast õigusest järjekohas tagapool. Rõhutaksime siiski, et vorminõude leevendus ei tähenda seda, et järjekoha muutmiseks piisab nõusolekust. Vorminõude leevendus peaks tooma kaasa olukorra, kus senise notariaalselt tõestatud kokkulepe või avaldus võib olla digitaalselt allkirjastatud või notariaalselt kinnitatud vormis. Tahteavalduse sisu peab jääma samaks. Samuti ei saa vorminõude leevendus kehtida olukorras, kus järjekoha muutmisel osaleb piiratud asjaõiguse omanik, kelle suhtes vormileevendus ei kehti (näiteks hüpoteegipidaja või servituudiga õigustatud isik).

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Marika Sander

kohtunikuabi-juhataja