

Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse muutmise seaduse eelnõu seletuskirja lisa 1.

**Eelnõu kooskõlastamise käigus esitatud märkuste ja ettepanekutega arvestamise tabel**

Jrk nr	Kooskõlastaja/ Märkused/ettepanekud	Seisukoht või selgitus
<b>Justiitsministeerium</b>		
1	<p>Eelnõu punktiga 1 muudetakse KAHOS § 4 lg 1 p 10 ja sõnastatakse see järgmiselt: „10) elamumajanduse ümberkorraldamisel korteriomandi või kaasomandis oleva elamu mõttelise osa omandamiseks, kui loobutud on korterite või kaasomandite kasutamisest, mis moodustavad rohkem kui poole korterelamu või elamu üldpinnast, ning korterelamut või kaasomandis olevat elamut ei ole otstarbekas rekonstrueerida ;“ Muudatuse eesmärk on arusaadav, kuid pakutud sõnastus võib tekitada segadust, eelkõige just lause osa „kui loobutud on korterite või kaasomandite kasutamisest, mis moodustavad rohkem kui poole korterelamu või elamu üldpinnast“.</p> <p>Esiteks oleks selgem, kui „kaasomandite“ asemel kasutatakse näiteks „kaasomandis oleva elamu mõtteliste osade“ või „mõtteliste osade“, kuna korteriomandi- ja korteriühituseaduse (KrtS) kohaselt koosneb korteriomand kaasomandist ja eriomandist (§ 1 lg 1).</p> <p>Teiseks vajaks täpsustamist, mida peetakse silmas üldpinna all ja kuidas tuvastada, millal on üle poole üldpinna tingimus täidetud. Arvestada tuleb, et alates KrtS-i jõustumisest 01.01.2018 ei kanta kinnistusraamatusse andmeid korteriomandi eriomandi eseme pindala (ruutmeetrite) kohta ja seetõttu ei ole varem kinnistusraamatusse kantud vastavaid andmeid võimalik ka muuta, võimalik on ainult pindala andmete kustutamine. Korteriomandite ruutmeetrite kohta leiab infot ehitisregistrist, kuid nendel andmetel on informatiivne ja statistiline tähendus (ehitusseadustiku § 61). Kinnistusraamatus kajastub korteriomandi kaasomandi mõttelise osa suurus ja mõtteline osa näitab, milline osa tervikust kuulub korteriomaniikule kui kinnisasja kaasomaniikule.</p>	<p>Arvestatud.</p> <p>Eelnõu punkti 1 sõnastust täpsustatud</p>

	<p>Seda arvestades võiks eelnõu sõnastuses üldpinna asemel kasutada kaasomandi suurust. Seetõttu palume KAHOS § 4 lg 1 p 10 sõnastada järgmiselt: „10) elamumajanduse ümberkorraldamisel korteriomandi või kaasomandis oleva elamu mõttelise osa omandamiseks, on loobunud korteriomanditest või kaasomandis oleva elamu mõttelistest osadest, mis moodustavad üle poole selle kinnisasja kaasomandi osadest, ning korterelamut või kaasomandis olevat elamut ei ole otstarbekas rekonstrueerida ;“</p>	
2	<p>Eelnõu punktiga 2 (KAHOS § 4 lg 6) antakse menetluse läbiviijale õigus koguda ja töödelda isikuandmeid, sealhulgas elektritarbimise ja kommunaalteenuse tarbimise andmeid. Justiitsministeeriumi hinnangul ei ole isikuandmete töötlemist käsitlev norm piisavalt konkreetne, et tõdeda selle vähest mõju eraelu puutumatusele. Seletuskirjas ei ole käsitletud alternatiive ega kaasnevaid riske, puudu on andmekaitse mõjuhinnang (IKÜM artikkel 35) ja meetme sobivuse analüüs (PS § 11). Kuigi seletuskirjas selgitatakse, et eelnõuga luuakse seadusesse loetelu andmetest, mida on asjakohane koguda selleks, et sisustada konkreetsete korterite kasutusest välja langemist, siis normist andmete loetelu ei nähtu. Vastupidi, isikuandmeteks võib olla palju enamat kui selgituste ja näidetena toodud. Arvestades normi võimalikku rakendamise mõju niivõrd laias sõnastuses, ei saa nõustuda järeldusega, et mõju on vähene. Normi lai sõnastus võib olla aktsepteeritav, kui muu viis ei ole sama tõhus või puudub üldse ning kaasnevad andmetöötlusriskid on piisavalt maandatud. Seletuskirjas põhistatakse andmetöötluse vajadust vastutava töötleja seadusjärgse kohustuse täitmisega, samas tõdetakse, et norm ei ole kohustav, vaid võimalus. Nii jäetakse töötluse minimaalsus ja seega eesmärgipärasus ilma piirideta, mistõttu võib ka riive andmesubjektidele olla omavalitsuste lõikes suuresti erinev. Norm peaks olema kindlasti selgem ning oluliselt täpsem, seda nii adreassaadi (kohustatud isik teabe esitamiseks) kui ka andmesubjekti vaatest (kes oskaks vajadusel oma õigusi kaitsta). On selge, et lähtuvalt konkreetsest menetlusest võib andmestik varieeruda, kuid see ei tohiks olla ilma igasuguste raamideta. Osas, mille vajadus on projekti faasis tegelikult teada, tuleks normi vastavalt täpsustada. Nagu seletuskirjas viidatakse, siis on isikuandmete kogumine isiku eraelu puutumatuse ehk põhiseaduse (PS) § 26 kohaldamisalas. PS § 11 järgi peab igasugune põhiõiguste riive olema sobiv, vajalik ja proportsionaalne (mõõdukas). Sobiv on abinõu, mis soodustab eesmärgi saavutamist ning lähtuvalt</p>	<p>Arvestatud.</p> <p>Eelnõus sätet täpsustatud konkreetsete andmetega.</p> <p>Seletuskirja vastavalt täiendatud ja parandatud, lisatud andmekaitsealane mõjuhinnang ja põhiseaduspärasuse analüüs</p>

eelnõu § 4 lõike 1 punktist 10 on võimalik möönda, et inimeste isikuandmeid analüüsides on võimalik hinnata, kui palju inimesi tegelikult kortermajas elab. See tähendab, et abinõu soodustab eesmärgi saavutamist. Samas on konkreetne abinõu vajalik, kui eesmärki ei ole võimalik saavutada mõne teise, kuid isikut vähem koormava abinõuga, mis on vähemalt sama efektiivne kui esimene. Normis ei ole isikuandmete töötamise ulatust konkretiseeritud. Arvestama peab, et isikuandmeteks võivad olla ükskõik millised andmed, mis on seostatavad konkreetse füüsilise isikuga. Kui norm on konkretiseerimata, siis võiks tõlgenduses jõuda ka selleni, et eelnõus pakutud norm lubab töödelda ka eriliiki andmeid, mis on samuti isikuandmed. Kui eesmärgiks ongi niivõrd lai ulatus, puuduks üldse vajadus täpsustada, et lubatavateks andmeteks on ka elektri- või muud tarbimisandmed. Pigem näibki murekohaks olevat just ebaselgus andmete ulatuse suhtes. Hetkel ei ole võimalik hinnata, kas korteriühistute esitatud dokumentatsioon on puudulik või vananenud, seda enam, kui andmete esitamisest on huvitatud sama ühistu ise ja puudusi võib esineda näiteks harva. Lisaks tuuakse seletuskirjas, et ka tarbimisandmete alusel ei saa väärtõlgendust välistada. Võõrandamise eelduseks on, et korter on kasutusest välja langenud, samas leitakse seletuskirjas, et ka tarbimisandmete alusel võib jõuda valele tulemusele (ilmselt juhul, kui inimesed kasutavad korterit suvekodu või muu ajutise elamiskohana). Seetõttu leiame, et eesmärgi saavutamine võib olla võimalik muul moel ja alternatiive ei ole piisavalt käsitletud. Arvestades IKÜM-is esitatud põhimõtteid ning eeldust, et andmete töötlemisel tuleks lähtuda ka olemasolevatest tehnilistest võimalustest, millega ei väljastata või ei anta juurdepääsu kogu andmestikule, vaid võimaldatakse töödelda andmeid minimaalsel hulgal konkreetse eesmärgi täitmiseks (sh ei tehta vaikumisi kättesaadavaks kõike ja kõigi osas), on oluline, et töötlemisega seotud osapooled saaksid normist ühtviisi aru. See tähendab, et ilma täiendavate piiritletute ja põhjendusteta ei pruugi kavandatud abinõu olla vajalik ning puudub võimalus hinnata abinõu mõõdukust. Abinõu mõõdukuse üle otsustamiseks tuleb kaaluda ühelt poolt põhiõigusse sekkumise ulatust ja intensiivsust, teiselt poolt eesmärgi tähtsust. Siinkohal oleks oluline hinnata, kas riive inimeste eraelu puutumatusle kaalub üles abinõu eesmärgi või mitte. Kui abinõu eesmärgiks on lubada menetluse käigus töödelda kõiki isikuandmeid, sealjuures ilma täiendavate piiranguteta, ei ole see ilmselgelt mõõdukas. Eeltoodust tulenevalt palume KAHOS §

	4 lg 6 sõnastust täpsustada ning eelnõu seletuskirja vastavalt täiendada. Justiitsministeerium on valmis koostööks, et leida probleemile parim lahendus.	
3	<p>Eelnõu p 2 (KAHOS § 4 lg 6) – seletuskirja selgitustes lk 8 öeldakse järgmist:  „Samuti ei ole KAHOS menetlust ettevalmistavas etapis võimalik tugineda HMS § 38 lõikes 1 sätestatud menetlusosalise ning muu isiku poolt tõendite ja andmete esitamise kohustusele, mille alusel haldusorgan teeb kindlaks asja lahendamiseks olulised asjaolud, sest säte reguleerib juba algatatud haldusmenetluse käiku.“  Märgime, et viidatud tõlgendus ei ole asjakohane, sest ka KAHOS menetlust ettevalmistav menetlus on haldusmenetlus. Haldusmenetlus on haldusorgani tegevus määruse või haldusakti andmisel, toimingu sooritamisel või halduslepingu sõlmimisel (HMS § 2). Toiming on haldusorgani tegevus, mis ei ole õigusakti andmine ja mida ei sooritata tsiviilõigussuhtes (HMS § 106 lg 1). See tähendab, et igasugune haldusorgani tegevus, mida ei sooritata tsiviilõigussuhtes, on haldusmenetlus, ning selle hulka kuulub ka KAHOS menetlust ettevalmistav menetlus.  Korterelamu KAHOS § 10 lg 1 p 10 eeldustele vastavuse kontroll KOV poolt on toiming HMS tähenduses ning selle kontrolli teostamine haldusmenetlus HMS tähenduses. Märgime, et haldusorgani initsiatiivil algab haldusmenetlus menetlusosalise suhtes esimese menetlustoiminguga sooritamise (HMS § 35 lg 1 p 3) ning selleks esimeseks menetlustoiminguks võibki olla andmete kogumine kortermaja täituvuse kohta. Palume seletuskirja vastavalt korrigeerida.</p>	<p>Arvestatud.  Nimetatud lause seletuskirjast välja võetud.</p>
4	<p>4. Eelnõu seletuskirjas sisalduv mõjuanalüüs vajab olulist täiendamist. Eelkõige tuleks põhjalikumalt analüüsida muudatuste regionaalset mõju maapiirkondadele, hinnata, kui palju tühjenevaid kortermaju on Eestis praegu ja millised on tulevikutendentsid, ning esitada arvandmed, kui paljusid inimesi muudatused otseselt puudutavad. Soovitud mõju kõrval tuleb objektiivselt kirjeldada ka negatiivset mõju ja võimalikke riske. Täpsemad soovitusel on lisatud seletuskirja ääremärkustena.</p>	<p>Arvestatud.  Seletuskirja täiendatud, mõjuanalüüs ümber struktureeritud ja täiendatud.</p>

	5. Palume arvestada ka käesoleva kirja lisades esitatud eelnõu ja seletuskirja failis jäljega tehtud normitehniliste ja keelemärkustega ning märkustega eelnõu mõju kohta.3	
<b>Haridus- ja Teadusministeerium</b>		
5	Juhime tähelepanu eelnõu punktile 4, millega kavandatakse täiendada seaduse § 12 lõiget 5 kolmanda lausega järgmises sõnastuses: „Nimetatud nõudeid ei kohaldata käesoleva seaduse § 4 lõike 1 punkti 10 alusel omandatava kinnisvara puhul.“. Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduses kasutatakse läbivalt terminit „kinnisasi“, mistõttu teeme ettepaneku sätte sõnastuses kasutatud termin „kinnisvara“ asendada terminiga „kinnisasi“.	Arvestatud. Vastav muudatus eelnõusse tehtud
6	Lisaks märgime, et seletuskirjas on 4. punkti selgituses toodud: „KAHOS § 12 lõike 5 sätte kohaldamine KAHOS § 4 lõike 1 punktides 9 ja 10 nimetatud kinnisasja omandamise puhul ei ole põhjendatud ja pigem motiveerib omanikke oma vara korrashoidmisest loobuma.“ Samas ei ole kavandatavas sättes § 4 lõike 1 punktile 9 viidatud. Palume seletuskirja ja eelnõu tekst vastavusse viia.	Arvestatud. Viide § 4 lg 1 p 9 seletuskirjast välja võetud
<b>Regionaal- ja Põllumajandusministeerium</b>		
7	1. Regionaal- ja Põllumajandusministeerium teeb ettepaneku täpsustada ja parandada seletuskirja osa „Seaduse mõjud“ tekstiosa „avaldub elanike sotsiaalsete probleemide (töötuks jäämine, makseraskused, võlgade kuhjumine jms) kiiremas lahendamise“, Oleme seisukohal, et korterelamute lammutamine ei lahenda neid probleeme. Need on pigem probleemi algpõhjus, mitte selle tagajärg, mida üritatakse lahendada.	Arvestatud. Seletuskirja muudetud ja täiendatud. Käesoleva eelnõuga täpsustatakse ainult KAHOS menetlust, probleemi algpõhjusti tõesti ei lahendata.
8	Seaduse eelnõu seletuskirjas puudub analüüs selle kohta, et kohaliku omavalitsuse üksustes on kinnisvara olukorra halvenemist põhjustanud kolmandatest riikidest pärit kodanike tegevusetus. Näitena saab kirjeldada olukorda, kus kolmandatest riikidest pärit omanikud on omandanud vara vaid soodsama viisarežiimi saamiseks ning reaalsuses vara kasutamiseks ja hooldamiseks neil huvi puudub. Regionaal- ja Põllumajandusministeerium teeb ettepaneku seda mõju seletuskirjas kirjeldada ja analüüsida.	Selgitatud. Käesoleva eelnõuga nimetatud probleeme ei lahendata ja kirjeldatud olukorra mõju KAHOS menetlusele ka otseselt ei avaldu.

	<b>Välisministeerium</b>	
9	<p>Tulenevalt Euroopa Liidu investeeringute kaitse lepingute ning ka Eesti investeeringute soodustamise ja vastastikuse kaitse lepingu mudeli teistsugusest hüvitise regulatsioonist on <u>ettepanek lisada KAHOS tasu ja hüvitisi puudutavasse sätetesse viide võimalikule välislepingust tulenevale teistsugusele regulatsioonile</u>. Nimetatud välislepingutes on üldjuhul sätestatud, et sundvõõrandamise korral tasutav hüvitis „peab vastama investeeringu (ehk kinnisasja) õiglasele turuväärtusele vahetult enne sundvõõrandamise või eelseisva sundvõõrandamise avalikustamist, olenevalt sellest, kumb on varasem; sellele lisanduvad mõistliku määraga intressid, mida arvutatakse ärilistel alustel alates sundvõõrandamise kuupäevast kuni hüvitise maksmise kuupäevani.“</p>	<p>Selgitatud.</p> <p>Käesoleva eelnõuga reguleeritakse kitsalt vaid KAHOS § 4 lõike 1 p 10 alusel omandamise regulatsiooni täpsustamist. Muud ettepanekud KAHOSE osas edastame Kliimaministeeriumile.</p>
10	<p>Lisaks on üldjuhul lepingutes ka nõue, et hindamiskriteeriumid peavad põhinema rahvusvaheliselt tunnustatud põhimõtetel ja normidel õiglase turuväärtuse määramisel. Seega võib võrreldes KAHOSEga tekkida sundvõõrandamisel makstava tasu suurus erinevusi (õiglase turuväärtus + intressid (nagu on kirjas välislepingutes) vs. § 12 alusel määratud väärtus ja kahjuhüvitis (KAHOS)). Selleks, et vältida vastuolu seaduse ja välislepingu vahel on <u>vajalik täiendada KAHOS § 11 lõiget 2 kas lausega „Kui käesolevas lõikes sätestatu on vastuolus välislepinguga, kohaldatakse välislepingus sätestatud.“</u> või lausega „Käesolevas lõikes sätestatud kohaldatakse üksnes ulatuses, milles ei ole välislepingus sätestatud teisiti.“ Eelnõu koostaja võib kasutada ka teistsugust sõnastust, mis aitab saavutada soovitud eesmärgi.</p>	<p>Sama</p>
	<b>Eesti Linnade ja Valdade Liit</b>	
11	<p>Täiendada kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse § 4 lõiget 1 punktiga 20<sup>2</sup> ja sõnastada see järgmiselt: „20<sup>2</sup>) kaitstavat looduse üksikobjekti sisaldava või kogu ulatuses kaitsealal, hoiualal või püsielupaigas asuva kinnisasja, mille sihtotstarbelist kasutamist ala kaitsekord või kaitseeskiri oluliselt piirab, omandamiseks.“.</p>	<p>Selgitatud.</p> <p>Käesoleva eelnõuga reguleeritakse kitsalt vaid KAHOS § 4 lõike 1 p 10 alusel omandamise regulatsiooni täpsustamist. Muud ettepanekud KAHOSE osas edastame Kliimaministeeriumile.</p>

	<p><u>Põhjendus:</u> Looduskaitseseaduse (edaspidi LKS) § 10 lõike 7 kohaselt võtab kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstava loodusobjekti kaitse alla volikogu. LKS § 20 reguleerib kaitstavat loodusobjekti sisaldava kinnisasja omandamist riigile, kuid kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstavat loodusobjekti sisaldava kinnisasja omandamist kohalikule omavalitsusele ei ole seaduses reguleeritud. Samas võib kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstaval loodusobjektidel asuva kinnisasja sihtotstarbelist kasutamist ala kaitse-eeskiri samuti oluliselt piirata, mis tingib vajaduse kinnisasi kohalikule omavalitsusele omandada. Näiteks on Tallinna linn võtnud kaitse alla Pääsküla raba ja kehtestanud selle kaitse-eeskirja, kuid kaitsealale jäävate kinnisasjade, mille sihtotstarbelist kasutamist ala kaitse-eeskiri oluliselt piirab, omandamise võimalust seadus ette ei näe.</p>	
12	<p>Tunnistada KAHOSE § 25 lõige 2 kehtetuks.</p> <p><u>Põhjendus:</u> KAHOSE § 25 lõike 2 kohaselt ei maksta kinnisasja osade vahetamisel ja ümberkruntimisel maakorralduse osalisele KAHOSes sätestatud täiendavaid hüvitisi. KAHOSE § 11 lõigete 1 ja 2 kohaselt peab kinnisasja omandaja maksma kinnisasja omandamise korral kinnisasja omanikule tasu, mis koosneb kinnisasja väärtusest ja hüvitisest kinnisasja omandamisega otseselt kaasneva varalise kahju ja saamata jääva tulu eest, kui need esinevad. KAHOSE üldise põhimõtte kohaselt tuleb kinnisasja omanikule hüvitada kogu kahju, mis tal kinnisasja omandamise või sundvõõrandamisega tekib. Teatud juhtudel KAHOSE § 25 lõikes 2 sätestatud piirang aga seda ei taga. Näiteks on vajalik viia läbi maakorraldus, millega muudetakse KOV omandis oleva kinnisasja ja eraomandis oleva kinnisasja piire selliselt, et piiride muutmise tulemusel läheb eraomandis oleva kinnisasja osa, millel asub ehitise või ehitise osa (mis tuleb lammutada) KOV omandis oleva kinnisasja koosseisu. Sellisel juhul kaasneb kinnistute piiride muutmise kinnisasja omanikule otsene varaline kahju, kuid KAHOSE § 25 lõige 2 sellisel juhul kahju hüvitamist ette ei näe. Taoline olukord võib olla ka kinnistute ümberkruntimisel. Lisaks võib kinnistute piiride muutmise ja ümberkruntimisega kaasneda kinnisasja omanikule ka muu kahju nagu saamata jääv tulu, kui ehitist kasutati tulu saamiseks ning võimalikud on ka muud KAHOSes nimetatud kulud.</p>	Sama

13	<p>Muuta KAHOSE § 27<sup>1</sup> lõiget 1 ja jätta sellest välja sõnad „kinnisasja omaniku ja“ ja täiendada lõiget 2 ja lisada selle lõpu sõnad „ning sundkustutamise kinnistamisavalduse esitab menetluse läbiviija“.</p> <p><u>Põhjendus:</u> KAHOSE § 27<sup>1</sup> lõike 1 kohaselt kustutatakse omandatavat kinnisasja koormav piiratud asjaõigus või märke kinnisasja omaniku ja piiratud asjaõiguse või märke omaja nõusolekul ning lõike 2 kohaselt, kui isik, kelle kasuks on omandatava kinnisasja kinnistusraamatu registriossa kantud piiratud asjaõigus või märke, ei anna nõusolekut piiratud asjaõiguse või märke kustutamiseks, võib omandamise otsustaja põhjendatud juhul otsustada piiratud asjaõiguse või märke sundkustutamise. Meile tundub, et kinnisasja omandamisel kinnisasja koormava piiratud asjaõiguse või märke kustutamiseks kinnisasja omaniku nõusoleku nõue on sattunud eespool nimetatud sättesse ekslikult, kuna kinnisasja omandamisel ei ole senisel omanikul enam kinnisasja koormavate õigustega puutumust. Samuti ei reguleeri KAHOS (§ 27<sup>1</sup> lg 2 ), mis saab siis, kui kinnisasja omanik nõusolekut ei anna, sest nimetaud sätte kohaselt võib omandamise otsustaja piiratud asjaõiguse või märke sundkustutamise otsustada üksnes siis, kui piiratud asjaõiguse või märke omaja kande kustutamiseks nõusolekut ei anna. Kui kohalik omavalitsus või riik kinnisasja omandab, kustutatakse piiratud asjaõigus ja märke kinnisasja uue omaniku, st kohaliku omavalitsuse või riigi taotlusel ning kinnisasja eelmise omaniku nõusolekut ei ole selleks vaja. KAHOSE § 27<sup>1</sup> lõikes 2 on sätestatud üksnes see, et kinnisasja omandamise otsustaja otsustab piiratud asjaõiguse või märke sundkustutamise, kuid reguleerimata on see, kes esitab sundkustutamise korral vastava kinnistamisavalduse, selleks peaks olema sarnaselt KAHOSE §-le 35 menetluse läbiviija</p>	Sama
14	<p>4. Täiendada KRS § 34<sup>1</sup> lõiget 7 punktiga 10 ja sõnastada see järgmiselt:          „10) kinnisasja avalikes huvides omandamise menetluse läbiviija taotleb kinnisasja piiride muutmist, ümberkruntimist või kinnisasja jagamist maakorraldustoimingu käigus ja kinnisasja avalikes huvides omandaja on oma otsuses tuvastatud, et see ei kahjusta kinnistusregistriossa kantud isiku õigust.“.</p> <p><u>Põhjendus:</u> KRS § 34<sup>1</sup> lõike 1 järgi on kande tegemiseks, muutmiseks või kustutamiseks nõutav selle isiku nõusolek, kelle kinnistusregistriossa kantud õigust kande kahjustaks (puudutatud isik), kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.</p>	Sama



	<p>Sama paragrahvi lõikes 7 on loetletud, millal ei ole puudutatud isiku nõusolek nõutav. Näiteks kohalikul omavalitsusel on kinnisasju vajalik omandada, sh maakorralduse käigus kinnisasjade piire muuta, kinnisasju ümber kruntida ja jagada, enamasti tee ehitamiseks. Olemasolevate teede katastriüksused on valdavalt suurte pindaladega ning võivad olla koormatud paljude isikute õigustega, sh on mitmed kinnisasjad koormatud ka näiteks üle- või alla ehitamisservituutidega. Kinnisasja avalikes huvides omandamise, sh maakorralduse menetluses, selgitab selle läbiviija (riik või kohaliku omavalitsuse üksus) välja isikud, kelle kinnistusraamatusse kantud õigust maakorralduse tulemusel tehtav kinnistusregistriosas olev kanne kahjustaks. Sellisteks isikuteks saavad olla näiteks isikud, kelle kasuks seatud servituuti teostatakse kogu kinnisasjal või kelle kasuks seatud servituudi teostamise ala kattub maakorraldusega hõlmatud kinnisasja osaga, st kohaga, kus piire muudetakse või ümberkruntimine või jagamine toimub. Juhul kui maakorraldus ei hõlma (kattu ega puuduta) sellise õiguse teostamise ala ja kinnisasja avalikes huvides omandamise menetluse läbiviija on selle tuvastanud, siis sellisel juhul ei kahjusta maakorralduse läbiviimine kinnistusregistriosas kantud õiguse õigustatud isiku õigusi. Näiteks kui 3,5 ha suurust tee kinnistut koormavad servituudid, sh naaberkinnistuteks olevate sadade korteriomandite kasuks ning teemaa laiendamiseks on vaja muuta tee kinnistu ja sellega piirneva mõne hoopis teises kohas asuva naaberkinnistu piire, siis juhul kui piiride muutmiseks oleks vajalik kõigi kinnistusraamatusse kantud õiguste omajate nõusolekut, sh ka nende mitmesaja korteriomandi omaniku, nõusolekut, oleks kinnistute piiride muutmine sisuliselt võimatu. Seetõttu on vajalik sõnaselgelt sätestada, et eespoolkirjeldatud juhul ei ole kinnistusregistriosas kantud õiguse omaja puudutatud isikuks KRS § 34<sup>1</sup> lõike 1 mõistes ja tema nõusolek ei ole kinnistusraamatu kande, st maakorralduse tulemusel muutunud katastriüksus(t)e pindala(de) kande, tegemiseks vajalik</p>	
15	<p>Lisaks eeltoodule märgime, et KAHOSE muutmise seaduse eelnõu väljatöötamiskavatsuse raames (Meie kiri 24.01.2023 nr 5-1/407-2 „Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse muutmise seaduse eelnõu</p>	Teema tegeles JDM

	<p>väljatöötamiskavatsus“) oleme teinud ettepaneku välja töötada seaduse regulatsioon, et omavalitsustel oleks lihtsustatud korras võimalik seadustada aastatel 2004-2018 lammutatud majades korteromandi lõppemine ja seejärel oleks võimalik ka korteriühistud äriregistrist kustutada ning korrastada ehitisregistris olevaid andmeid. Kahjuks sellist regulatsiooni käesolev eelnõu ei sisalda ja seega palume veelkord kaaluda ja leida lahendus antud probleemile.</p>	
--	--	--