

Hr Erkki Keldo  
Majandus- ja tööstusminister  
Majandus-ja  
Kommunikatsiooniministeerium  
Suur-Ameerika 1  
10122 TALLINN

Teie 26.01.2026 nr 2-1/280-1

Meie 20.02.2026 nr 5.1-1/11-1

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

Oleme Eesti Infotehnoloogia ja Telekommunikatsiooni Liidus (ITL) analüüsinud arvamuse avaldamiseks esitatud maakatastriseaduse, maakorraldusseaduse, kinnistusraamatuseaduse jt seaduste muutmise seaduse väljatöötamiskavatsust (VTK), mille eesmärk on maakorraldusprotsesse tõhustada ja halduskoormust vähendada. Esitame VTK-s käsitletud teemade kohta järgmised seisukohad. Rõhutame, et samad tähelepanekud puudutavad erinevaid VTK peatükke ja nendes kirjeldatud, kuna samad teemad korduvad erinevate peatükkide all.

**1. Maa-alade digiteerimine**

Juhime tähelepanu, et maa-alade digiteerimise puhul tuleb arvestada ka varasema ajaga. Varasematel lepingutel puudub sageli digitaalne ruumikuju ja piirid võivad olla muutunud (näiteks katastripiirid või katastritunnused on muutunud või plaanid ja joonalad on liiga suures mõõtkavas loodud).

Eeltoodu tõttu võib vanade asjade digitaliseerimine osutuda ebamõistlikult töömahukaks või isegi võimatuks.

**2. Piiratud asjaõigused ja nende ülekandmine kinnistu piiride muutumisel**

Juhime tähelepanu, et piiratud asjaõigus (PAÕ) võib jääda valele kinnistule pärast piirimuudatusi.

Praktikas on juba esinenud olukordi, kus katastrimöödistamise ning piiride korrigeerimise (looduses justkui piiride täpsustamise käigus) on tekkinud olukord, kus katastri ja kinnistusraamatu andmed lähevad lahku.

Juhul, kui piiri muudatused toimuvad justkui kinnistusraamatu väliselt, ilma vastava notariaalse tehinguta, siis sellisel juhul tekib olukord, kus PAÕ omanik peab vaatamata kinnistusraamatusse kantud asjaõigusele minema uue kinnisasja omanikuga uusi läbirääkimisi pidama ning uue PAÕ sõlmima ja kinnistusraamatusse kandma. Sellisel viisil kaob PAÕ omanikul õiguskindlus kinnistusraamatusse kantud asjaõiguste püsijäämise suhtes. Seetõttu ei saa ITL toetada sellist lähenemisviisi, et kinnisasja piiride muudatus toimub kinnistusraamatu väliselt ja PAÕ ei kanta üle piiride muutmise käigus kinnisasjale, millele see jääb piiride muutmise tulemusena. Igal juhul ei ole vastuvõetav, et PAÕ omaja peab pärast piirimuutust alustama uusi läbirääkimisi maaomanikuga ja hakkama ümber sõlmima olemasolevaid lepinguid.

Lisaks peavad tehnovõrguvaldajad ka tulevikus jääma puudutatud osapoolteks, sest nii maatoimingute, kinnistute ühendamiste/jagamiste jms toimingute käigus kustutatakse ka ebaõigeks muutunud kanded või sisutühjad PAÕ-d (trassid likvideeritud/ei ole välja ehitatud/ õigused eelnevate jagamiste /ühendamiste käigus valesi üle kantud vms).

### **3. Eraõiguslike lepingute avalikustamine**

ITL ei toeta eraõiguslike lepingute avalikustamist katastripidajale või kolmandatele isikutele, kuna need lepingud (eelkõige võlaõiguslikud kokkulepped) võivad sisaldada tundlikke andmeid, sh isikuandmeid, perekonnaseisu, rahalisi kokkuleppeid.

### **4. Nõusoleku süsteem ja MinuKatastri lahendused**

Toetame nõusolekute ühekordset andmist ja PAÕ omanikule võimaluse loomist anda nõusolek otse MinuKatastris. See tähendab, et ei pea vormistama kahte erinevat dokumenti: üht maakatastri toimingute juurde ja teist notari lepingu juurde.

Samal ajal ei toeta ITL eelnõusoleku kontseptsiooni (VTK lk 6), mis ei taga meie arvates piisavat õiguslikku kindlust tuleviku toimingute ja nende sisu osas. Eelnõusoleku puhul puudub võimalus ette näha tulevase tehingu sisu või täpset nõusoleku vajadust. See tekitab pigem ebaselgust juurde ja ka ebakindlust sellise ette antava nõusoleku osas. Nõusoleku võiks anda MinuKatastris konkreetse tehingu juurde või peale tehingut heakskiitmisena, kui tehingu sisu on teada. Enne tehingut (eelnõusolekuna) on raske ilma uute piiride digitaalse jooniseta hinnata, kas piirimuudatus mõjutab PAÕ või mitte, mistõttu eelnõusoleku andmine ei tundu olevat mõistlik ega võimalik.

Samuti ei ole PDF-kujul esitatud piirimuudatusi võimalik adekvaatselt hinnata ega sellest järeldusi teha. Tehnovõrguvaldajate jaoks võiks olla teenusena kättesaadavad digitaalsed andmed.

### **5. Puudutatud isikute ringi täpsustamine**

Tehnovõrgu omanik peab jääma ka tulevikus puudutatud isikuks ja osapoolteks.

Tehnovõrgu omanikud ei ole vastu, et neid kaasatakse ja nõusolekuid küsitakse, kuna tehnovõrgu omaniku jaoks on oluline, et piiratud asjaõigus oleks kantud õigele katastriüksusele ja õigele kinnistule.

Tehnovõrgu omaniku vaatest on oluline, et õige kinnistu omanik oleks teadlik tema kinnisasjal paiknevast tehnovõrgust ja oleks tagatud tehnovõrgu säilimine ja ohutus, kui kinnisasjal teostatakse ehitustegevust.

Samal ajal on PAÕ-ga seotud ka tasu maksmise kohustus kinnistu omanikule, mida on õigustatud saama see kinnistu omanik, kelle kinnisasjal tehnovõrk reaalselt paikneb.

Seega, PAÕ omaniku kaasamisega seotud halduskoormuse suurenemine (nõusoleku andmine) on ebaoluline võrreldes selle kahjuga, mis kaasneb PAÕ kaasamata jätmisega (lepingute uuesti läbi rääkimine ja sõlmimine uue omanikuga, tasu valesti maksmine ja maa-aluste tehnovõrkude kahjustamise oht kaevetööde käigus).

Samal ajal me ei toeta VTK-s pakutud lahendusi, mis võimaldavad maakorraldustoiminguid lõpule viia ja lugeda lõppenuks enne PAÕ paiknemisega seotud probleemide lahendamist.

#### **6. Maamõõtjate ligipääs andmetele**

Arusaamatuks jääb VTK-s püstitatud probleem, et valdavalt on PAÕ omanike andmed raskesti leitavad. Valdavalt on PÕA seatud tehnovõrgu omaniku kasuks, kelle andmed on avalikult kättesaadavad ja leitavad. Maakatastris on kitsenduste juures kitsendust põhjustava objekti omanik näha, PAÕ puhul nähtub PAÕ omaniku nimi PAÕ kandest, Äriregistrist on leitav vastav äriühing ja tema kontaktid. Seega oleme seisukohal, et need saavad olla vaid üksikud juhtumid, kus PAÕ omanikku ei ole võimalik lihtsalt leida.

#### **7. Automaatne andmevahetus ja halduskoormuse vähendamine**

Kokkuvõttes toetame halduskoormuse vähendamist ja automatiseerimist, kuid üksnes viisil ja juhul, kui see ei vähenda kinnistusraamatu kannete usaldusväärsust ja õigusselgust ega PAÕ korrektset ülekandmist, kui seniseid kinnistu/katastriüksuse piire muudetakse. See tähendab, et lihtsustamise käigus ei tohi kannatada saada tänased põhimõtted (kinnistusraamatu usaldusväärsus ja andmete täpsus) ning õiguskindlus.

Lugupidamisega

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Doris Pöld  
Tegevjuht

Keilin Tammepärg, [keilin.tammeparg@itl.ee](mailto:keilin.tammeparg@itl.ee)