

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

Teie 08.07.2026 nr nr 2-2/2397-1

Meie 5.08.2026 nr 5.1-1/11-3

Arvamus maakatastriseaduse muutmise ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu kohta

Eesti Infotehnoloogia ja Telekommunikatsiooni Liit (ITL) tänab võimaluse eest esitada arvamus maakatastriseaduse muutmise ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu (edaspidi: eelnõu) kohta.

ITL toetab eelnõu üldist eesmärki suurendada maakatastri ja kinnistusraamatu andmete kooskõla, vähendada põhjendamatut menetluskoormust ning muuta maakorraldustoimingud 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 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 märged 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 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 märged võib olla ajutine abivahend kuni kanne 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 isikutele hiljem vajaduse korral asuda omavahelisi kokkuleppeid sõlmima. ITL-i hinnangul nihutab selline lahendus maakorraldustoimingu tagajärgede lahendamise riigilt ja registrimenetluselt puudutatud eraõiguslikele isikutele.

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 kanne 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 registrikanne ebatäpsus lahendatakse sama menetluse käigus. Kui piiratud asjaõiguse ruumiline asukoht looduses ei muutu ning muutub üksnes kinnistu piir või registriosas, mille kaudu õigus peab olema kajastatud, tuleb võimaldada piiratud asjaõiguse ülekandmine õigesse registriosas 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 asjaõiguseaduse (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 3¹ 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 märg, 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 maakorraldustoimingut 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 maakorraldustoimingut 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 märges 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 märges on üksnes ajutine lahendus kuni registrikande korrastamiseni.“

Alternatiivina pakume ka lühema sõnastuse:

„Maakorraldustoimingu või katastriandmete parandamise tulemusel ilmnunud 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 märges on üksnes ajutine või erandlik lahendus, mitte registriandmete ebatäpsuse lõplik käsitus;
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.

Loodame, et leiate võimaluse meie ettepanekuid arvestada.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Doris Põld
Tegevjuht

Keilin Tammepärg, keilin.tammeparg@itl.ee