

## **Maakatastriseaduse, maakorraldusseaduse, kinnistusraamatuseaduse jt seaduste muutmise seaduse väljatöötamiskavatsus**

### **Sisukord**

I.	Sissejuhatus .....	2
II.	Muudetavad õigusaktid.....	2
III.	Probleemide kirjeldused, eesmärgid, mõjud. ....	2
	A. Muudatused maakorraldustoimingute lõpuleviimise regulatsioonis .....	2
	1. Probleem. Maakorralduse lõpuleviimine katastri ja kinnistusraamatu automaatse andmevahetuse käigus. ....	2
	2. Probleem. Kinnistusraamatu 3. jao kannete ülekandmine ja kannete järjekohad ning maakorraldustoimingute tagajärjel ebaõigete kinnistusraamatu kannete tekkimine ning puudutatud isikute kaasamine.....	7
	3. Probleem. Kinnistusraamatu järjekohtade lahendamine avalike tehnovõrkude- ja rajatiste puhul.....	12
	4. Probleem. Piiride kindlakstegemise (PKT) (MaaKS § 15 lg 5) ja maakorralduse haldusmenetluse lihtsustamine. ....	14
	B. Bürokratia vähendamine ja üldine tõhustamine .....	19
	5. Probleem. Lihtsustada kooskõlastusprotsesse maatoimingute menetluses korteriomandite omanikega.....	19
	6. Probleem. Maamõõtjate töö kvaliteedi tõstmine. Kontrollmõõdistamise kulu hüvitamine maamõõtja poolt, kelle töös tuvastatakse olulised vead. ....	23
	7. Probleem. Maakatastri pidamise liigne bürokratia. ....	26
IV.	Kooskõlastamine ja edasine väljatöötamine .....	27
V.	Võrdlustabel: Muudatused maakorraldustoimingute lõpuleviimise regulatsioonis ..	29

## I. Sissejuhatus

### Ülevaade VTK-s käsitletavatest probleemidest

Antud dokumendis kirjeldatakse maakorraldusseaduse, maakatastriseaduse, kinnistusraamatuseaduse ja teiste seotud õigusaktide muutmise kavatsust, keskendudes maakorraldusprotsesside tõhustamisele, halduskoormuse vähendamisele ning automatiseerimisele. Peamised teemad hõlmavad piiri kindlakstegemise lihtsustamist, andmevahetuse automatiseerimist kinnistusraamatu ja maakatastri vahel, korteriomanditega seotud menetluste lihtsustamist ning maamõõtjate töö kvaliteedi tõstmist.

Väljatöötamiskavatsuses loetletakse seni tuvastatud probleemid ja lahendused ning hinnatakse nende mõju ja ebasoovitavaid riske. Kõik ettepanekud on seotud Vabariigi Valitsusele esitatud tõhustamise ettepanekutega bürokraatia vähendamiseks.

Muudatusettepanekud regulatsiooni või üksikute sätete osas saab jagada kahte suuremasse gruppi:

#### A. Muudatused maakorraldustoimingute lõpuleviimise regulatsioonis

#### B. Bürokraatia vähendamine ja üldine tõhustamine

### Terminoloogia ja lühendid:

Kinnisasi – maapinna piiritletud osa ehk maatükk TsÜS tähenduses

Registriora – e kinnistu registriora (võib sisaldada mitut kinnisasja ehk katastriüksust)

Kaasamine – nõusolekute võtmine puudutatud isikult

Teavitamine – asjaoludest teavitamine ilma nõusolekuta

PAÕ – piiratud asjaõigus

PKT – piiri kindlakstegemine

## II. Muudetavad õigusaktid

Maakatastriseadus, Maakorraldusseadus, Kinnistusraamatuseadus, Aadressandmete seadus, Ruumiandmete seadus, Asjaõigusseadus jt.

## III. Probleemide kirjeldused, eesmärgid, mõjud.

### A. Muudatused maakorraldustoimingute lõpuleviimise regulatsioonis

#### 1. Probleem. Maakorralduse lõpuleviimine katastri ja kinnistusraamatu automaatse andmevahetuse käigus.

##### 1.1. Probleemi kirjeldus

Maakorraldustoiming on toimingute kogum, mille käigus määratakse piir katastris ja muudetakse kinnisasjade andmeid kinnistusraamatus. Maakorraldustoiming jõuab lõpule pärast kande tegemist kinnistusraamatusse. Maakorraldusega kaasnevate toimingute lõpuleviimine on aja- ja ressursikulukas nii maaomanikule (eraisik, riik, KOV) kui ka neid menetlevatele asutustele (Tartu Maakohtu kinnistusosakond, MaRu) ja seotud isikutele (notarid). See omakorda pärsib maakasutuse otstarbekamaks muutmist, kuivõrd toimingutega kaasnevad aja- ja rahalised kulud. Omakorda teatud juhtudel takistab see planeeringute tõhusat

elluviimist ja tekitab kaudseid majanduskulusid ka arendajatele ja maaomanikele. Maaomanikud ei ole motiveeritud viima registris olevaid andmeid kooskõlla tegeliku maakasutusega, kui see on seotud täiendavate kuludega (nii aja-, kui ressursikulu). Tagajärjeks ebaõige maa maksustamine, valede väärtustega tehtavad tehingud, tõenäosuse tõus piirivaidluste tekkeks omanike vahetumisel jpm. See omakorda koormab nii kohalikke omavalitsusi ja riigiameteid ning kohtusüsteemi.

Seadusest tulenevalt on Tartu Maakohtu kinnistusosakonnal kohustus kinnistamisavaldus läbi vaadata kolme kuu jooksul avalduse vastuvõtmise päevast arvates (KRS § 46 lg 2). Sealjuures on kinnistusosakond formaalse kontrolli teostaja ning katastripidaja viib läbi sisulisi kontrolltoiminguid. Alates 2018. aastast on katastripidaja esitanud ca 350-420 kinnistamisavaldust aastas, kokku on kinnistusosakond selle aja jooksul teinud ca 30 kandemäärust, millest valdav osa lõppes katastripidaja kinnistamisavalduse rahuldamisega. Seega näitab praktika, et kohtunikuabid valdavalt nõustuvad kande tegemisega kinnistusraamatusse vastavalt katastripidaja avaldusele.

Kuni 2018. aastani kehtis maakorraldustoimingute läbiviimise osas teatav õiguslik ebaselgus, sest maakorralduse osapooltele oli arusaamatu, miks tuleb pöörduda notari poole sõlmima käsutustehingut kui pooled on juba kinnistute piiride muutmises kokku leppinud ning uutes piirides maaüksused olid looduses tähistatud ja maakataster oli maaomanike kokkuleppele tuginedes registreerinud uute piiridega katastriüksused. Selleks ajaks oli tekkinud 1078 olukorda, kus katastri ja kinnistusraamatu andmed erinesid. Pärast eelmainitud muudatust on ebaselgetest olukordadest lahendatud 844. Hiljem ei ole sarnaseid olukordi juurde tekitatud, kuid ligikaudu 230 asja on lahendamata (peamiselt seetõttu, et isikutel puudub huvi ja maad kasutatakse juba uutes piirides), mistõttu jäävad piirimärgid loodusesse alles ja olukorda ei ennistata. Alates 30. aprillist 2025 on ligikaudu 71 notarisse suunatud menetlust lõpuni viimata.

Lisaks on eluliste asjaolude tõttu vajadus ümber vaadata isikute kaasamine. Lähtuvalt AÕS aluspõhimõttest tuleb kaasata isikuid kelle õigusi võib piirimuudatus puudutada. Kinnistusraamatu kande tegemiseks, muutmiseks või kustutamiseks on vaja puudutatud isiku nõusolekut. See kus PAÕ asub täpsustatakse õiguse sisus. KRS § 13 lg 4 näeb ette, et kinnistamisavaldusele lisatakse kõigi kinnistusraamatust nähtuvate puudutatud isikute nõusolekud.

Praktikas tehakse piiride muutmine ainult konkreetse ala suhtes konkreetses piirkonnas. III jao puudutatud isikute õigused on üldjuhul ruumilise ulatusega ja piirimuudatus ei pruugi toimuda samas piirkonnas, kus on III jao õiguse ruumiline ulatus. Seega eluliselt võivad puudutatud isikud keelduda nõusoleku andmisest põhjusel, et nende hinnangul ei puuduta toiming nende kasuks seatud õigust (nt asub piirimuudatuse alast eemal või koguni sama registriosa koosseisu kuuluval teisel katastriüksusel).

Praktikas tekitab probleeme ka asjaolu, et kuigi KRS näeb ette, et iga kinnisasja kohta avatakse eraldi registriosa, siis on täna levinud praktika seda ei järgi. Ühes registriosas on enamasti mitu kinnisasja ehk piiritletud maatükki. See on omakorda üheks algpõhjuseks eelneva probleemi tekkimisele.

## **1.2. Eesmärk**

Kiirendada maakorraldustoimingu menetlusele kuluvat aega ja vähendada toimingutele tehtavaid kulutusi, sh tõhustada planeeringute elluviimist (Vabariigi Valitsuse ülesanne) ja luua eeldused maakasutuse efektiivseks korrastamiseks. Eesmärk on tagada riiklike omandit kajastavate registrite andmete kooskõla, millega ühtlasi tagatakse nii kinnistusraamatu kui katastri usaldusväärsus. Vähendada piirimuudatusega puudutatud isikute ringi, nii et puudutatuks ei loeta neid, keda piirimuudatus sisuliselt ei mõjuta.

Kinnistamisavalduste menetluste arv aastas väheneb ca 400 võrra, aeg väheneb kuni 3 kuud. Erinevatel andmetel on katastripidaja esitatud kandeavalduse menetlusele kuluv aeg üldjuhul lühem, ligikaudu 5-10 tööpäeva.

### 1.3. Lahendused

#### Regulatiivsed muudatused:

##### 1.3.1. Automaatne andmevahetus

#### **Lahendus 1:**

**Andmevahetus kinnistamisavalduse asemel.** Kui katastripidaja tuvastab, et piiri muutmise toiming vastab maakorralduse nõuetele, toimub maakorraldustoimingu lõpule viimine automaatse andmevahetusega, mille käigus liiguvad katastriüksuste muudatuste kohta andmed kinnistusraamatusse. Seega ei ole enam tegemist kandega kinnistusraamatusse, vaid andmevahetusega kahe registri vahel. Selle tulemusel liiguvad andmed maakatastrist andmevahetuse käigus kinnistusraamatusse 1 kord ööpäevas. Juhul, kui on tegemist notariaalse vorminõudega käsutustehinguga, säilib notariil kinnistamisavalduse esitamise kohustus.

Automaatse andmevahetuse tegemiseks on vajalik täiendada kehtivat õigust, luues sõnaselge erisus kõigi maakorraldustoimingute tegemiseks registrite vahelise andmevahetuse käigus kinnistamisavalduse esitamise asemel ja arvestades erinevaid maakorraldustoimingute liike. See ei välista siiski vajadusel esitada kinnistamisavaldust, kui selleks peaks olema objektiivne põhjus või kui andmevahetus ei ole tehniliselt võimalik. Automaatselt on võimalik andmeid vahetada eelkõige olukordades, kus muudatuste tulemusel ei teki probleeme isikute õiguste kaitsega (*vt probleem 2*).

Vajalik on muuta norme, mis kohustavad esitama maakorraldustoimingute lõpuleviimiseks kinnistamisavaldust ja lisama sellele puudutatud isikute nõusolekud. **Katastripidajale tähendab see nõusolekute olemasolu kontrollimist, mida tehingulise käsutamise korral teostab notar ja mida formaalses kinnistusraamatumenetluses kontrollib kohtunikuabi.** Kuivõrd puudutatud isikute nõusolekud on eelduseks katastrikande tegemisele analoogselt kinnistusraamatu kande, siis katastrikande eelduseks on ühtlasi kinnisasja kitsenduste väljaselgitamine MaaKS § 14 lg 1 kohaselt, mis hõlmab ka piiratud asjaõiguste ruumilise ulatuse väljaselgitamist kitsenduste infosüsteemi kaudu või arhiivimaterjalide alusel. Lisaks on vajalik muuta MaaKS § 11 lg 4 ja asendada kinnistamisavalduse nõue muu kirjaliku viisiga või tehnilise lahendusega.

Lisaks on vajalik sätestada MaaKS-i volitusnorm katastriüksuse moodustamise korrale<sup>1</sup>, mis sätestab mh maakorralduse taotlusel minimaalse andmete koosseisu ja menetlusprotsessi. Täna on katastriüksuse moodustamise korras tehnilised nõuded katastrimöödistamisele, mis tulenevad maakatastriseadusest.

### **1.3.2. Vähendada piirimuudatusega puudutatud isikute ringi, nii et puudutatuks ei loeta neid keda piirimuudatus sisuliselt ei mõjuta.**

#### **Lahendus 2:**

Puudutatud isikud kaasatakse maakorraldustoimingusse üksnes juhul, kui puudutatud isiku kasuks seatud kasutusõigus külgneb või asub piirimuudatuse alal. See tähendab, et toimingusse ei pea kaasama nende ruumiliselt kujutatavate maakasutusõiguste (eelkõige realservituudid ja isiklikud kasutusõigused) omajaid, keda piirimuudatus ei mõjuta (st kelle maakasutusõigus jääb nt teise katastriüksuse serva ning kui see ei puuduta kõiki samas registriosas olevaid katastriüksusi).

Katastripidaja teostab piiratud asjaõiguste sisulist kontrolli lepingute ja seda täiendavate ruumiandmete põhjal, tuvastades muuhulgas, milliseid piiratud asjaõiguseid maakorraldustoiming võib ruumiliselt mõjutada. Teisalt saab öelda õigustatud isik, kuhu tema asjaõigusega tagatud huvi ulatub.

Näiteks olukorras, kus kinnistusregistriosas on kaks või enam katastriüksust, ei pruugi kõik piiratud asjaõigused paikneda maakorraldustoimingus osaleval katastriüksusel. Seetõttu ei ole põhjendatud nende piiratud asjaõiguste omajate kaasamine maakorraldusse, kelle piiratud asjaõigus paikneb ruumiliselt teisel samas registriosas oleval katastriüksusel.

See vähendaks oluliselt piiratud asjaõiguste omajatele pandud formaalsete kohustuste täitmist ja notariaalsetes toimingutes osalemise vajadust, seda ka juhul, kui tegemist on notariaalse vorminõudega käsutustehinguga.

Kaks võimalikku lahendust:

- Ei kaasata vaid lahustükiga ruumiliselt seotud piiratud asjaõiguste omajaid.
- Lisaks eelnevale ei kaasata maakorraldusega seotud kinnisasja puudutatud isikuid, kelle õigusi maakorraldus ei mõjuta (PAÕ, mis peegeldab lepingus kokkulepitut ja selle ulatust, asub katastriüksuse teises servas).

**Ühe võimalusena täiendada KRS § 34<sup>1</sup> lõiget 1, lisades sätte lauseossa „automaatse andmevahetuse“ põhimõtte. Puudutatud isiku nõusolek lisatakse maakorraldustoimingule, mitte kinnistamisavaldusele juhul, kui piir muutub looduses/maastikul ning maakorraldustoimingut viiakse läbi erinevas kinnistusregistriosas olevatel katastriüksustel.**

Tuua keskkonnaministri 14.08.2018 määrusest nr 30 „Katastriüksuse moodustamise kord“ § 29 punktist 6 MaaKatS-i sätte, mille kohaselt on katastripidaja kohustatud võtma puudutatud isikute nõusolekud erinevas registriosas tehtavate maakorraldustoimingute korral. Kuigi tegemist on olulise kinnistusraamatuõiguse põhimõttega, on vajalik seda sõnaselgelt eriseaduses

---

<sup>1</sup> [Katastriüksuse moodustamise kord–Riigi Teataja](#)

sätestada automaatse andmevahetuse kohaldamisel kinnistamisavalduse asemel.

### **Alternatiivne lahendus 3:**

Juurutatakse PAÕ seadmise lepingutes eelnõusolekute andmist maakorralduseks. Selleks tehakse koostööd kohtunikuabidega, notaritega ja maakatastriga parimate praktikate juurutamiseks.

### **Mitteregulatiivsed muudatused:**

#### **Lahendus 4:**

Kinnistusregistri ja MinuKatastri andmevahetuse loomiseks on vajalik luua tehnilised eeldused. Katastripidamises on plaanis võtta kasutusele tehniline lahendus, mille puhul muutub toimingu alusel tehtud katastripiiri muudatus avalikkusele nähtavaks alles pärast seda, kui kinnistusraamatus on andmed uuenenud ehk maakorraldustoiming on jõudnud lõpuni. Enne kinnistusraamatu andmeuuendust on piirimuudatus nähtav üksnes katastripidajale, notarile (e-notari süsteemi kaudu) ja Tartu Maakohtu kinnistusosakonnale.

Piiratud asjaõiguste ruumialade digiteerimine maakatastri kitsenduste kaardile, mis on kinnistusraamatusse kantud enne 01.02.2024. See võimaldab efektiivsemalt tuvastada piiratud asjaõiguse ruumilist asukoha, mis annab vajadusel võimaluse teavitada puudutatud isikuid kinnistusraamatu 3. jaos oleva piiratud asjaõiguse ülekandmise/kustutamise vajadusest.

### **1.4. Uuringud ja kaasamine**

Kohalikud omavalitsused intervjuude käigus; Justiits- ja Digiministeerium, Tartu Maakohtu kinnistusosakond.

### **1.5. Lahenduste mõju ja riskid**

#### **1.5.1. Mõjuvaldkond - sotsiaalsed mõjud. Mõju inimeste õigustele (maaomanikud, asjaõiguste omajad):**

#### **Lahendus 1 ja 2:**

Automaatse andmevahetuse kasutuselevõtuga lüheneb menetluseks kuluv aeg kuni 3 kuu võrra. Maakorraldustoimingu menetlus kiireneb ja lihtsustub. Soodustab majandustegevust ja planeeringute elluviimist, samuti soodustab piiride mõõdistamist ja täpsustamist.

<b>Jrk nr</b>	<b>Risk</b>	<b>Leevendusmeede</b>
1	Lahendada tuleb kolmanda jao kannete kehtima jäämine, kustutamine või ülekandmine automaatkande korral, kui menetluse käigus ei esine võimalikke vastuolusid asjaõiguste järjekohtades (nii automaatse andmevahetuse korral, kui ka tänases õiguspraktikas). Vajalik lahendada sellisel juhul III jao kannete ülekandmised/kustutamised/allesjäämised (vt probleem nr 2).	Näha ette selge regulatsioon, kui esinevad vastuolud kannetes, sh omanike teavitamine võimalikest kaasuvatest tagajärgedest menetluse jooksul.

### **Lahendus 3:**

Lahendus loob eeldused, et omanikud annavad eelnõusoleku maakorralduse tegemiseks ja seeläbi välistatakse liigne kaasamine hilisema maakorralduse käigus.

<i>Jrk nr</i>	<i>Risk</i>	<i>Leevendusmeede</i>
1	Mõju võib olla minimaalne ja on vaid tulevikus seatud PAÕ osas. Mõju ulatus on sõltuvuses omanike tahtest ja lahendusena toodud praktika juurutamise edukusest.	Rohkem ressursi tuleb panustada teadlikkuse tõstmisele

### **Lahendus 4:**

Väheneb oluliselt piiratud asjaõiguste omajatele pandud formaalsete kohustuste täitmise vajadus.

#### **1.5.2. Mõjuvaldkond - Täidesaatva riigivõimu asutused, kohaliku omavalitsuse üksused ja hallatavad asutused.**

### **Lahendus 1 ja 2:**

Mõju: Lahendus vähendab mõnevõrra Tartu Maakohtu kinnistusosakonna koormust, kuna aastas tuleb menetleda ca 350-420 avaldust vähem. Nende piiratud asjaõiguste omajad, mis jäävad senises asukohas ja senises ulatuses kehtima ning kelle õiguse teostamine maakorraldustoimingu läbiviimisel ei muutu, ei ole vaja toimingusse kaasata.

PAÕ kaasamise regulatsioon vajab selget ja läbipaistvat erandi tegemist kinnistusraamatuõiguse põhimõtetest.

### **Lahendus 3:**

Mõju: Ruumilise ulatusega piiratud asjaõigused digiteeritakse maakatastri kitsenduste kaardile maakorraldustoimingu teostamise käigus. See tagab visuaalse ülevaatlikkuse õiguste ruumilisest asukohast ja õiguse omajate kaasamise vajadusest. Seetõttu loob see eeldused kaasatavate ringi vähendamiseks ja sellega seotud kulude vähendamiseks.

<i>Jrk nr</i>	<i>Risk</i>	<i>Leevendusmeede</i>
1	Puudub ressurss piiratud asjaõiguste digiteerimiseks. PAÕ ruumiline ala ei väljenda alati tegelikku asjaõiguse ulatust.	Rohkem ressursi tuleb panustada alusandmete korrastamisele ja nende tähtsustamisele

- 2. Probleem. Kinnistusraamatu 3. jao kannete ülekandmine ja kannete järjekohad ning maakorraldustoimingute tagajärjel ebaõigete kinnistusraamatu kannete tekkimine ning puudutatud isikute kaasamine.**

## **2.1. Probleemide kirjeldused ja lahendused**

Tegemist on nii tehnilise ja töökorraldusliku kui ka õigusliku probleemiga, kui katastripidaja teeb (koos või ilma haldusaktita) kande katastrisse, mille tulemusel muutub ebaõigeks kinnistusraamatu 3. jao kanne (nt juurdepääsuservituudi asukoht registriosas suhtes).

Kehtib üldpõhimõte, et maakorraldustoimingud loetakse lõpetatuks, kui kinnisasi on registreeritud riigi maakatastris ning maakorraldusest tulenenud muudatused on kantud kinnistusraamatusse (MaaKS § 11 lg 1).

### **2.1.1. Maamõõtjal puudub alus isikute andmete saamiseks**

Maamõõtjal puudub täna õiguslik alus saada maakorraldustoimingute läbiviimiseks puudutatud isikute kontaktandmeid, mis takistab tal katastriüksuse kitsendused väljaselgitamise täitmise kohustust. Andmekaitse Inspektsiooni suunis on, et juhul, kui me soovime, et maamõõtja saaks kontaktandmeid ka piiratud asjaõiguse omajate kohta, siis tuleb see selgesõnaliselt seaduse tasandile kirjutada (nt täiendades MaaKatS § 16 lõiget 4). Samuti puudub maamõõtjal ligipääs PAÕ lepingutele, mis takistab PAÕ väljaselgitamist.

Kinnisasjaga seotud piiratud asjaõiguste omajate nõusolekute kogumise kohustust ei ole otstarbekas delegeerida maaomanikele. Maaomanikel võib olla võimalus eraõigusliku PAÕ omajaga kontakti võtta, kuid see on ebatõenäolisem, mida pikem aeg möödub lepingu sõlmimisest. Maaomanikul ei ole alati kontaktandmeid ja neid ei ole talle riik ega KOV õigustatud andma. Seda saab nõuda läbi kohtu, mis on koormav nii maaomanikule kui riigile.

Teisalt maamõõtja liitub toiminguga alles pärast mõõdistustingimuste väljastamist, mille eelduseks on PAÕ nõusolekud. Seetõttu on vajalik muuta nii menetluspraktikat kui ka sätestada, et maamõõtja saab esitada taotlust omaniku eest koos nõusolekutega. Siiski säilib maaomanikule võimalus olla kogu menetlusprotsessiga kursis läbi menetluskeskkonna.

Hüpoteegipidajad on väljendanud huvi anda nõusolek menetluskeskkonna kaudu, mis vähendaks oluliselt menetluskoormust nende jaoks.

#### ***Lahendus 1:***

**Maamõõtjatele võimaldatakse ligipääs puudutatud isikute andmetele oma ülesannete täitmiseks katastripidaja kaudu.** Tegemist on analoogse olukorraga, kus täna võimaldab kehtiv õigus katastripidajal väljastada maakorraldustoiminguga seotud katastriüksuste omanike isikute kontaktandmed maamõõtjale.

Katastripidajal on õiguslik alus dokumentidele juurdepääsuks haldusjärelvalve teostamiseks maakorralduse seaduslikkuse üle. Korrektsuse huvides peaks "katastripidaja" olema eraldi välja toodud KRS-is. Lisaks peab katastripidajal tekkima võimalus edastada valikuliselt lepingu infot maamõõtjale oma töö tegemiseks.

Puudutatud isikute teavitamise korraldab katastripidaja.

**Alternatiivne lahendus 2:** Maamõõtjal on võimalik saada ligipääs PAÕ lepingutele õigustatud huvi korral esitades taotluse kinnistusosakonnale. Lisaks on maamõõtjal võimalik küsida lepingut maaomanikult ja täiendavalt lahendab



lepingutele ligipääsu vajaduse PAÕ digiteerimine ja ruumikujude kaardile kandmine.

### **2.1.2. Samas registriosas tehtavate maakorraldustoimingute puhul puudutatud isikute õiguste kaitse. Näiteks võib jagamise puhul esineda alusandmete ebatäpsus (III jao kannete ebatäpsuse muutumine)**

Probleemi üldjuhul ei esine jagamise korral, kui maatoimingud tehakse ühes registriosas ning nende käigus ei muudeta kinnisasja välispiire ega kinnistusraamatu teise, kolmanda ega neljanda jao andmeid, ei ole teiste maaomanike ega puudutatud isikute nõusolek vajalik. Sellisel juhul ei muutu puudutatud isikute õigused ega nende järjekord kinnistusraamatu 3. ja 4. jaos ning seeläbi ei teki ka õiguste riivet.

Siiski võib piiri asukoht katastriandmetes täpsustada mistahes maakorraldustoimingu puhul, sh piiri kindlakstegemise tulemusel. Samuti esineb probleemi andmete parandamise tulemusel. Praktikas võib servituut nihkuda ruumiliselt teisele registriosale, kuna nt jagatakse katastriüksust, mis on plaanimaterjal / aerofotogeodeetiline / suvalises süsteemis tehtud ja mis asub katastrikaardil vales kohas (nt nihkub kaardil 50 meetrit).

Täna on maamõõtja kohustatud maastikul välja selgitama kitsendused (MaaKatS § 17 lg 3), sh puudutatud isikute seisukohad, mille saamiseks on vajalik teada nende omajaid (KMK § 26 lg 1 p 18), mis omakorda on aluseks katastrikandele (KMK § 29 p 6).

#### **Lahendus 3:**

Maakorraldustoimingute korral samas registriosas, PTK ja parandustoimingute puhul, kui selle tagajärjel asub PAÕ koormama osaliselt või täielikult piirnevat registriosa, teavitab katastripidaja enne katastrikande tegemist puudutatud isikuid muudatustest ja sellega kaasnevatest riskidest ning annab suunised järgmisteks tegevusteks, sh notariaalsete kokkulepete tegemise vajaduse. Tegemist on olemasolevate probleemidega, mis ilmnevad maakorralduse käigus. Tuvastatud probleemid PAÕ-ga ei takista toimingute lõpule viimist. See lahendus loob eeldused, et puudutatud isikud on teadlikud ilmnenud probleemidest ja neil on võimalik asuda omavahelisi kokkuleppeid muutma (nt hiljemalt ost-müük tehingu korral).

Märkeid lisatakse kinnistusraamatus kahte kohta:

Selleks et maakorraldustoimingud jõuaksid lõpuni ja omandi ulatus oleks registrites õigesti kajastatud, tuleb samade kinnisasjadega seotud PAÕ-ga tuvastatud probleemide korral lisada automaatse andmevahetusega kinnistusraamatu konkreetse 3. jao kande juurde informatiivne **märge**.

Sarnane **märge** (tärn koos joonealuse selgitusega konkreetse PAÕ kohta) koos lisainfoga tuleb lisada ka registriosa juurde, mida eelnimetatud PAÕ tegelikkuses ruumiliselt koormab, kuid mis ei kajastu kinnistusraamatus. Märge lisatakse 1. jao andmete juurde.

**Märked** esitab katastripidaja automaatse andmevahetuse käigus. Puudutatud isikute teavitamise korraldab katastripidaja.

### **2.1.3. PKT puhul ei ole võimalik PAÕ üle kanda**

PAÕ omanik ei saa piiride kindlakstegemise korral teada, et koormatava kinnisasja piirid muutuvad ja PAÕ võib sattuda koormama teist registriosas.

Kolmanda jao kannete muutmise regulatsioon on selgelt piiritletud MaaKS § 12 alusel tehtavate toimingutega KRS § 15 lõike 3 kohaselt. See ei võimalda normi laiendavat tõlgendamist olukordades, kus piiride täpsustamine ei nõua eeldusena puudutatud isikute nõusolekut piiriandmete parandamiseks.

#### **Lahendus 4:**

Sõnastada KRS § 15 lg 3 järgmiselt „Kui käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud andmed muutuvad kinnisasjade osade vahetamise, piiride muutmise või piiriandmete parandamise, piiride kindlakstegemise või ümberkruntimise käigus, märgib maakatastri pidaja registriosade kaupa registriosa kolmandas jaos olevate kannete kehtima jäämise, kustutamise või ülekandmise.“ Selle muudatusega tagatakse õiguslik alus piiratud asjaõiguste ülekandmiseks ka piiri kindlakstegemise ja piiride parandamise korral sarnaselt kõigile teistele maakorraldustoimingutele.

Kui PÕA ülekandmine ei ole järjekohtade konflikti korral võimalik, siis lisatakse kinnistusraamatusse eeltoodud lahenduses kirjeldatud **märge**. Lisaks tuleb katastripidajal teavitada PAÕ omajaid. (vt lahendus 2 p-s 2.3)

#### **2.1.4. Probleem PAÕ ülekandmiseks katastripidaja poolt mistahes maakorraldustoimingu käigus, kus tekib konkurents asjaõiguste vahel**

Kehtiv õigus näeb ette katastripidaja õiguse märkida kinnistamisavalduses registriosade kaupa, millisest registriosast katastriüksus kustutatakse ja millisesse kantakse, samuti registriosa kolmandas jaos olevate kannete kehtima jäämise, kustutamise või ülekandmise. Riigikohus (RK 2-24-10897/6 p 14) on sedastanud, et AÕS § 54 lg 2 järgi ei tohi kinnisasjade ühendamine kahjustada kinnisasja koormavate piiratud asjaõiguste omajate õigusi. Selle põhimõttega oleks vastuolus, kui maakatastri pidaja saaks piiratud asjaõigusi või nende järjekohi muuta ilma piiratud asjaõiguste omajate nõusolekuta. Samuti on AÕS § 54 lg-s 2 sätestatud põhimõttega vastuolus määruskaebuses toodud seisukoht, mille kohaselt liitmisega lisandunud piiratud asjaõigused kantakse esimesele vabale järjekohale, mitte järjekohale, kus nad olid algsel kinnisasjal.

Tegemist on ühtlasi ka mitteregulatiivse probleemiga, mida on osaliselt võimalik lahendada tehnilise lahendusega.

Täna liiguvad kõik andmed kinnistusraamatuse kas notaritelt või katastrist. 1. jao ja 3. jao andmete menetlemine peab toimuma üheaegselt ja sama menetluse raames.

#### **Lahendus 5:**

Katastrikanade põhimõttelised eeldused tuleb sätestada MaaKatS-is. Kui kinnistusraamatu 1. jao andmeid käsitletakse edaspidi andmevahetusena, mitte kandena, siis lahendatakse PAÕ konkurentsi korral erinevas registriosas tehtavate maakorraldustoimingute puhul kahe-etapilisena. Esmalt kantakse maakorraldustoimingud katastrisse ja seejärel viiakse toimingud lõpuni katastri

eelkande alusel ja PAÕ omajate ja maaomanike vaheliste kokkulepete tegemisega notaris. See puudutaks ainult neid asjaõigusi mida tuleb muuta, üle kanda, kustutada. Katastripidaja peab teiste PAÕ omajate nõusolekud saama enne kande tegemist. Kinnistusamet lahendab kinnistamisavalduse ainult PAÕ osas. Samaaegselt notari esitatud PAÕ kokkuleppe rahuldamisega võetakse kinnistustoimingusse üle katastriandmed (1. jao andmed). Seega notari lepingu alusel kannet tehes muutuvad ka katastriüksuse andmed 1. jaos.

## 2.2. Eesmärk

Tagada kinnistusraamatu andmete õigsus ja vastavus tegelikule olukorrale looduses ja kokkulepetele isikute vahel. Eesmärgi saavutamiseks on vajalik lahendada olukord, kus maakorraldustoimingute (nt piiride muutmine, jagamine, parandamine) käigus võivad kinnistusraamatu 3. jao kanded (eeskätt piiratud asjaõigused, nt servituudid) muutuda ebaõigeks või jääda registris valesti kajastuma. Samuti tagada, et maamõõtjatel ja katastripidajal oleks seaduslik alus saada vajalikud kontaktandmed ja lepingud puudutatud isikute kohta, et menetlus oleks korrektne ja kõik õigustatud isikud oleksid kaasatud või teavitatud.

## 2.3. Uuringud ja kaasamine

Kohalikud omavalitsused, Justiits- ja Digiministeerium, Tartu Maakohtu kinnistusosakond.

## 2.4. Lahenduste mõju ja riskid:

**2.4.1. Mõjuvaldkond - sotsiaalsed mõjud. Mõju inimeste õigustele (maaomanikud, asjaõiguste omajad) ja mõjuvaldkond - Täidesaatva riigivõimu asutused, kohaliku omavalitsuse üksused ja hallatavad asutused.**

### **Lahendus 1, 3 ja 4:**

Lahendus aitab tagada õiguste kaitse isikute teavitamisega võimalikest maakorraldustoimingutega kaasnevatest asjaoludest ja loob eeldused PAÕ-ga ulatusega seotud probleemide tuvastamisele ka toimingutes, kus puudutatud isikute kaasamine ei ole vajalik. Sellega ühtlasi luuakse eeldused isikutel oma õiguseid kaitsta ja teha vajalikke kokkuleppeid.

Samuti loob see eeldused kannete ja andmete parandamiseks registrites. Märgete lisamine kinnistusraamatusse aitab tuvastada ja selgelt esile tuua olukorrad, kus PAÕ võib olla registris ebaõigesti kajastatud. See suurendab registriandmete usaldusväärsust nii omanike, notarite kui ka teiste osapoolte jaoks. See vähendab ka hilisemate vaidluste riski.

Isikute teavitamise kohustus võib tuua kaasa mõningase katastripidaja koormuse kasvu. PKT ja piiriandmete parandamise puhul on võimalik toiminguid lõpuni viia, mis tagab korrektse omandi ulatuse, mis omakorda on aluseks korrektsele maamaksu arvestusele. Sellega vähendatakse riske, mis kaasnevad ebaõigetest piiriandmetest tekkivatest probleemidest tehingute tegemisel (nt varjatud puudused). Vähene mõju: Vähendab mõnevõrra kohtunikeabide koormust.

### **Jrk Risk nr**

### **Leevendusmeede**

Jrk nr	Risk	Leevendusmeede	
		Isikud ei vii toiminguid lõpuni, mistõttu asjaõigus	Kinnistusraamatusse lisatakse märke ebatäpsete 3. jao kannete kohta, mida on võimalik puudutatud
1			

jääb registris  
koormama  
kinnisasja, millel  
ta tegelikult ei asu.

isikutel asuda eraõiguslike  
kokkulepete tegemisega  
lahendama. Sellega luuakse selgus  
mh kinnisasja koormavate õiguste  
kohta kinnisasjadega tehingute  
tegemisel.

#### **2.4.1. Mõjuvaldkond - majanduslikud mõju. Mõju ettevõtlusele (maamõõtjad)**

Muudatusega ei suurene maamõõtjate koormus. Maamõõtjal on kehtiv kohustus tuvastada PAÕ asukohad ja andmetele ligipääsu võimaldamisega vähendatakse riske, mis kaasnevad nende ulatuse tuvastamisega.

#### **Alternatiivne lahendus 2:**

#### **2.4.2. Mõjuvaldkond - majanduslikud mõju. Mõju ettevõtlusele (maamõõtjad)**

Maamõõtja ligipääs lepingute andmetele taotluste põhjal on puudutatud isikute rohkuse tõttu väga koormav. Maamõõtjal võimalus küsida lepingut maaomanikult kui tellijalt võib olla piiratud maaomaniku teadmisega ja dokumentatsiooniga ning info saamine naaberüksuste maaomanikelt võib olla takistatud isikute huvi puudumise tõttu seda infot jagada maamõõtjaga. Leevendust PAÕ asukoha kohta pakub PAÕ digiteerimine ja ruumikujude kaardile kandmine, kuid ainult PAÕ ruumikujust ei piisa selle sisu selgitamiseks.

#### **Lahendus 5:**

Lahendus tagab, et kinnisasjade ühendamisel või piiride muutmisel ei saa piiratud asjaõigusi ega nende järjekohi muuta ilma asjaõiguste omanike nõusolekuta. See on kooskõlas kohtupraktikaga ja AÕS § 54 lg 2 põhimõttega ning väldib omanike õiguste rikkumist.

Muudatusega ei kaasne töökoormuse vähenemist katastripidajale ega kohtunikuabile, pigem on näha tulevikus koormuse kasvu kuna aina rohkem kinnisasju on koormatud PAÕ-ga. Samuti ei lahene PAÕ ülekandmisel konkurentsi olukord, sest katastripidajal ei ole õigust sõlmida notari asemel kokkuleppeid ning samuti ei võimalda kehtiv õigus esitada katastripidajal notariesse edastatud toimingu alusel kinnistamisavaldust. Seetõttu suureneb ka notarite töökoormus, toiminguga seotud kõrvalkulud. Samuti ei lahene PAÕ ülekandmisel konkurentsi olukord, sest kohtunikuabi ei saa sisuliselt muuta asjaõigust. Lahendus devalveerib automaatse andmevahetuse positiivsed mõjud.

### **3. Probleem. Kinnistusraamatu järjekohtade lahendamine avalike tehnovõrkude- ja rajatiste puhul.**

#### **3.1. Probleemi kirjeldus**

Sama piiratud asjaõiguse omaja (nt Elektrilevi tehnovõrguvaldajana) peab notariaalselt tõestatud vormis iseendaga kokku leppima piiratud asjaõiguse ülekandmisel teise kinnistusraamatu registriosas ülekantava õiguse järjekoha osas. Selline olukord võib tekkida siis, kui mõlemas registriosas on sama puudutatud isiku kasuks kolmandas jaos piiratud asjaõigus ja üks neist õigustest

tuleb üle kanda ka teise registriosas. Kuna tegemist on sama isikuga, siis on iseendaga notariaalses vormis kokku leppimine isikut koormav (sh majanduslikult). See on eeskätt tavaline ja problemaatiline pikkade mitmeid kinnisasju ületavate joonobjektide puhul, kus tehnovõrk koormab paljusid erinevaid kinnisasju.

Avalik-õiguslike puudutatud isikute õigused on kaitstud, kuid juhul kui see on püstitatud enne 1999.a 1. aprilli ja on avalikes huvides või enne maa esmakinnistamist (AÕS ja AÕSRS). Teisalt on maaomanik kohustatud taluma ja lubama selle ehitamist oma kinnisasjale, kui see on vajalik avalikes huvides (AÕS §158<sup>1</sup>) ning sel juhul on talumiskohustus tekkinud sundvalduse seadmisega. Siiski tuleb tehnovõrkude talumise kohustust vaadata kehtivas õiguses tervikuna. KAHOS-e alusel seatud ehk seadusjärgne kitsendust kinnistusraamatusse ei kanta (AÕS § 53 lg 1 koostoimes AÕS § 141 lg 1) ja need asjaõigused järjekohtade konkurentsisis ei osale, kuid paljudel juhtudel võib sama tehnovõrk koormata erinevaid kinnisasju kas sundvalduse või eraõigusliku PAÕ kokkuleppe alusel. Seevastu tehinguga seatud kitsendus kehtib vaid juhul kui see on kinnistusraamatusse kantud (AÕS § 141 lg 3).

### **3.2. Eesmärk**

Vähendada tarbetut puudutatud isikute kaasamist, kiirendada menetlusprotsessi (ei pea sõlmima notariaalset kokkulepet), vähendada ressursikulu nii avalikus sektoris aga peamiselt asjaõiguste omajatel, eeskätt tehnovõrguvaldajatel (menetlusaeg ja raha).

### **3.3. Lahendus**

Täiendada kehtivat õigust viisil, mille kohaselt kõik tehnovõrgud, mille kaudu pakutakse teenust, mis on avalikes huvides vajalikud, võetakse tehnovõrgu valdaja nõusolek PAÕ ülekandmiseks või kustutamiseks digitaalselt allkirjatatuna.

Kui kinnisasi, mida koormab avalikes huvides vajalik tehnovõrk on ühtlasi koormatud kasutusvalduse või hoonestusõigusega, siis on nende isikute nõusolek võrdsustatud digitaalse nõusolekuga ja võetakse katastrikande eeldusena. See võimaldab avalikes huvides seatud PAÕ kanda esimesele vabale, samale või muule järjekohale, kui selle eeldusena on võetud eeltoodud nõusolekud.

Selleks täiendada AÕS § 60 või § 226 sättega, mille kohaselt kui tegu on isikliku kasutusõigusega, mille esemeks on tehnovõrk või -rajatis, siis selle kandmiseks viimasele järjekohale on nõutav õigustatud isiku notariaalselt kinnitatud või **digitaalselt allkirjastatud avaldus** õiguse kandmise kohta.

Tehnovõrgu valdaja autenditud nõusolek MinuKatastri kooskõlastuste töölaual on piisav katastrikande tegemiseks, kuid andmete muutmiseks kinnistusraamatus tuleb esitada täiendav avaldus kinnistusraamatule.

### **3.4. Lahenduse mõju ja riskid**

Eeltoodud lahenduseettepanekud vähendavad avalikes huvides seatud piiratud asjaõiguste omajate koormust notariaalselt tõestatud vormis järjekohtade kokkulepete tegemisel ning hoiavad kokku aja- ja rahakulu.

Eeltingimuste seadmise soodustamine notarite lepingutes (nt seatakse eeltingimusena, et järgnevaid nõusolekuid ei ole vaja sama piiratud asjaõigusega

seotud muudatuste tegemiseks). Eeltingimuse seadmine vähendab tuleviku toimingute jaoks nõusolekute küsimise vajadust, mis vähendab nii puudutatud isikute halduskoormust kui ka avaliku sektori töökoormust.

<i>Jrk nr</i>	<i>Risk</i>	<i>Leevendusmeede</i>
1	Puudutatud isik ei saa aru, millele ta nõusolekut annab.	Probleemi ei esine suurte võrguvaldajatega (Telia, Elektrilevi jt), kellelt eeldatakse kõrgemat valdkondlikku hoolsuskohustust.

#### **Kaasamine ja edasised tegevused:**

Eesti Infotehnoloogia- ja Telekommunikatsiooniliit, Elektrilevi jt võrguvaldajad, Andmekaitse Inspeksioon.

#### **4. Probleem. Piiride kindlakstegemise (PKT) (MaaKS § 15 lg 5) ja maakorralduse haldusmenetluse lihtsustamine.**

##### **4.1. Probleemi kirjeldus**

**Piiri asukoha kindlakstegemine** on üks seitsmest lihtsast maakorraldustoimingust, mille eesmärk on tuvastada katastriüksuse piiri tegelik asukoht maastikul ja katastriandmetes juhul, kui omanikel on ühise piiri asukohast erinev teadmine või kui esineb vastuolu piiriandmetes (näiteks on katastriandmetes kaks katastriüksust osalises kattumises).

Piiride kindlakstegemine toimub vähemalt kahe kinnisasja vahel ja praktikas leidub omanikke, kes on passiivsed, ei võta piiride kindlakstegemisest osa, jätavad piiride kindlakstegemise piiriprotokolli allkirjastamata ega avalda arvamust piiride kindlakstegemise kohta ka siis, kui katastripidaja seda küsib. Kõik sellised piiride kindlakstegemise toimingud lõpevad sellega, et pärast seisukoha küsimist otsustab piiri asukoha katastripidaja eraldi haldusmenetluse raames tehtava kaalutusotsusega. Samas ei ole mittenõustunud isik esitanud oma seisukohta, milline on tema teadmine piiri asukohast. Katastripidaja peab käesoleval hetkel ikkagi vastu võtma otsuse, kus ta tugineb arhiivimaterjalidele ja maamõõtja esitatud andmetele. See tekitab katastripidajale halduskoormust ja kulusid haldusmenetluse läbiviimisele. Menetlusprotsess on seetõttu oluliselt pikem – katastrikanne tehakse alles pärast seda, kui piiride kindlakstegemise haldusakt on asjaosalistele (maaomanikele) kätte toimetatud ning vaidlustusperiood möödunud.

Kehtiva regulatsiooni kohaselt, juhul kui katastripidaja peab otsustama piiri asukoha, saadab ta puudutatud maaomanikule kirja, paludes tema seisukohta (HMS § 40 lg 1) maamõõtja määratud ehk kindlakstehtud piirile. Sama kirjaga palub ta kindlakstehtud piiriga nõustumist (st piiriprotokolli allkirjastamist), aga ka teavitab, et kui isik jätab piiriprotokolli allkirjastamata või jätab seisukoha väljendamata, siis otsustab katastripidaja haldusaktiga piiri asukoha, tuginedes maamõõtja esitatud andmetele ja arhiividokumentidele ning -andmetele.

Viies läbi maakorraldustoiminguid (sh piiride kindlakstegemine), kaasab tegevusliitsentsi omav maamõõtja praktikas toimingusse kõigi puudutatud kinnisasjade omanikud. Selleks edastab maamõõtja kõigile kinnisasjade omanikele kutse ilmuda maastikule piiride kättenäitamisele või piiri asukoha

kindlakstegemisele, kus maamõõtja annab lisainfot ja selgitusi läbiviidava toimingu kohta. Piiride kättenäitamise või piiri asukoha kindlakstegemise kohta koostab maamõõtja piiriprotokolli.

Märkused ja taotlused (sh vastuväited kindlakstehtud piiri asukohale) tuleb omanikel esitada hiljemalt piiride maastikul kättenäitamisel ja kindlakstegemisel, mille järel on maamõõtjal kohustus kanda kõik maaomanike esitatud märkused ja taotlused piiriprotokolli. Praktikast koostab maamõõtja piiride kättenäitamise kohta piiriprotokolli kolme tööpäeva jooksul pärast piiride maastikul kättenäitamist ja kindlakstegemist. Piiriprotokoll edastatakse kõigile maaomanikele allkirjastamiseks. Juhul, kui viidi läbi piiride asukoha kindlakstegemise toiming (sh võis piiri kindlakstegemise vajadus ilmned ka mõne teise maakorraldustoimingu käigus), siis tuleb tänase praktika kohaselt maaomanikul piiriprotokoll allkirjastada, millega ta näitab nõustumist kindlakstehtud piiri asukohaga. Piiride kättenäitamise puhul on piiriprotokolli allkirjastamine vabatahtlik – kui omanik seda seitsme päeva jooksul ei tee, liigub toiming edasi järgmisesse menetlusetappi (katastriidaja töölaual katastriüksuse moodustamise otsustamiseks). Juhul, kui piiriprotokollis puudub vähemalt ühe maaomaniku allkiri, kelle omandis oleval kinnisasjal piir kindlaks tehti, viib katastriidaja läbi eraldi haldusmenetluse MaaKS § 15 lõike 5 alusel, mis lõpeb haldusakti andmisega. Pärast haldusakti kättetoimetamist ning võimaliku vaidlustusaja möödumist teeb katastriidaja kande katastrisse ning esitab kinnistamisavalduse andmete muutmiseks kinnistusraamatus.

Seega, olukorras, kus maaomanikud on piiri asukoha kindlakstegemise toimingus passiivsed (piiriprotokollil puudub nende allkiri ning nad ei avalda ei maamõõtjale ega ka katastriidajale arvamust piiri asukoha kohta), kulutab see katastriidaja ressursi eraldi haldusmenetluse läbiviimisel ning pikendab maakorraldustoimingule kuluvat aega.

#### **Dokumentide kättetoimetamine**

Läbiv probleem mh käsitletud ettepanekutega seoses. Füüsilised isikud ei ole alati huvitatud menetlusedokumentide vastuvõtmisest või venitavad nende vastuvõtmisega, mis omakorda põhjustab põhjendamatut ajakulu piiride kindlakstegemise haldusmenetluses. Menetleja proovib esmalt isikule dokumenti elektrooniliselt kätte toimetada, seejärel tähitud kirjaga ja lõpuks avaldab otsuse Ametlikes Teadaannetes. See aga ei ole maakorralduse tellija huvides, kui menetlus kättetoimetamise tõttu venib.

#### **4.2. Eesmärk**

Vähendada piiride asukoha kindlakstegemise haldusmenetlusele kuluvat aega ja ressursi, sh juhul kui tegu on ilmselge mõõtmisveaga (haldusaktide andmise maht väheneb ca 60-70%). Kiirendada maakorralduse läbiviimist ja hoida kokku halduskulusid. Ligikaudu 65% piiri kindlakstegemise menetlustest on sellised, kus piirinaabrid on passiivsed ja 35% kohta esineb vaidlusi.

<b>Aasta</b>	<b>Küsitud seisukohti (menetluste arv)</b>	<b>Vastuväitega seisukohti (menetluste arv)</b>
2022	22	9
2023	37	13

2024	21	4
2025 10 kuud	15	7

Eelnev on kokku ca 25 haldusmenetlust aastast, mille kaalutusotsus on lihtsamatel juhtudel ca 8-9 aga keerukamatel ca 15-20 lehekülje pikkune. Haldusmenetluse aeg ca 1-1,5 aastat.

Täiendav eesmärk on vähendada dokumentide kättetoimetamise aega ja kulu, mis kulub tähtkirjade saatmisele.

Aasta	Haldusakt e kokku	Saadetud e-kirju	Saadetud tähtkirju	E-kirju keskmiselt otsuse kohta	Tähtkirju keskmiselt otsuse kohta
2022	30	40	122	1,33	4,07
2023	26	52	257	2,00	9,88
2024	17	21	77	1,24	4,53
2025 10 kuud	20	52	168	2,60	8,40

Keskmiselt ühe otsuse kohta saadeti **1,77 e-kirja** ja **6,71 tähtkirja**

Aasta	Üle 10 tähtkirjaga menetlusi	Kokku tähtkirju	Keskmine tähtkirjade arv	Keskmine e-kirjade arv
2022	2	35	17,5	2,5
2023	4	194	48,5	5,25
2024	1	11	11	–
2025 10 kuud	4	108	27	7,25

#### 4.3. Võimalikud lahendused Regulatiivsed lahendused:

##### **Lahendus 1:**

Loobuda eraldi haldusaktiga (MaaKS § 15 lg 5) piiri asukoha otsustamisest siis, kui puudutatud maaomanik ei ole allkirjastanud piiride kindlakstegemise piiriprotokolli ega esitanud vastuväiteid kindlakstehtud piiri asukoha kohta ei maamõõtjale ega ka katastripidajale. Kanne katastris on muudatuse aluseks analoogselt olukorras, kus piiri kindlakstegemise käigus maaomanikud nõustuvad selle tulemusega. Soovi korral saab maaomanik vaidlustada katastrikande, seega tema vaidlustamise õigused on tagatud.

Enne katastrikande tegemist küsib katastripidaja puudutatud maaomaniku (piirinaaber) seisukohta, teavitades sama kirjaga, et kui isik jääb passiivseks, tehakse kanne maamõõtja määratud piiriga ilma eraldi otsust vormistamata. Sel juhul asendab kanne katastrisse haldusotsust. Juhul kui isik esitab vastulause, kaalutakse see läbi ja võetakse haldusotsus vastu sarnaselt nende isikutega, kes juba piiride kindlakstegemisel maamõõtjale vastulause tegid. Antud juhul ei otsustata haldustoimingu käigus isiku kahjuks, mistõttu ei ole ärakuulamine vajalik (HMS § 40 lg 3).

Katastripidaja teeb kande maakatastrisse otsust eraldi vormistamata ja kandeotsuseks loetakse sellisel juhul kande sisu (KMK § 34 lg 2). Katastripidaja



väljastab kande tegemist tõendava dokumendina kandeteatise. Kinnistusraamatule edastab katastripidaja andmed pärast seda, kui katastrikande vaidlustamise tähtaeg on möödunud.

Selle tagamiseks peaks kasutama samuti dokumentide kättetoimetamise tõhustamist. Ehk teatis katastrisse kande tegemise kohta või teavitus kinnistusraamatu kande kohta, millega maakorraldus lõpeb, saaks isikule digitaalselt kätte toimetatud.

Link: [Keskse teabe edastuse ja dokumentide kättetoimetamise tõhustamise lahenduse väljatöötamise kavatsus – EIS](#)

## **Lahendus 2:**

Erinevalt PKT-st ja ilmselge mõõtmisvea tuvastamise korral ja eeldusel, et katastriandmetele vastav piiritähis (nt piirikivi) on maastikul olemas, annab maamõõtja sellest puudutatud omanikele piiri maastikul kättenäitamise kutsega teada. MaaKS § 15 lg 1 alusel võib omanik alati nõuda (taotleda) piiri kindlakstegemist ehk kui talle on ilmselgest mõõtmisveast teada antud, saab ta nõuda piiride kindlakstegemist ja esitada oma arvamus piiri asukohast. Kui omanikest keegi ei nõua piiride kindlakstegemist, parandab katastripidaja maamõõtja esitatud mõõdistusandmete alusel ilmselge mõõtmisvea. Sellega ei kaasne piiri ehk omandiulatuse muutumist maastikul. **Katastripidaja toimetab katastrikannet tõendava teatise maaomanikule kätte ning maaomanik saab soovi korral toimingu seaduses ettenähtud tähtaja (30 päeva) jooksul vaidlustada.** Kinnistusraamatule edastab katastripidaja andmed pärast seda, kui katastrikande vaidlustamise tähtaeg on möödunud (MaaKS § 11 lg 1).

Siin peaks kasutama samuti dokumentide kättetoimetamise tõhustamist. Teatis katastrisse kande tegemise kohta või teavitus kinnistusraamatu kande kohta, millega maakorraldus lõpeb, saaks isikule digitaalselt kätte toimetatud. [Keskse teabe edastuse ja dokumentide kättetoimetamise tõhustamise lahenduse väljatöötamise kavatsus – EIS](#)

Haldusakti andmine toimub edaspidi jätkuvalt olukorras, kus piirinaabrid on vaidlustanud piiri asukoha (hinnanguliselt **ca 30%** tänastest piiri asukoha otsustamise vajadustest, kus vähemalt ühe piirinaabri allkiri on piiriprotokollist puudu).

**Täiendav lahendus:** Kättetoimetamise probleemi lahendatakse riigis keskselt nn Postkasti teenusega. Vt vastavaid JustDigi koostatud Teabe edastuse ja dokumentide kättetoimetamise tõhustamise lahenduse väljatöötamiskavatsuse dokumente. [Keskse teabe edastuse ja dokumentide kättetoimetamise tõhustamise lahenduse väljatöötamiskavatsus](#)

Täna näeb MaaKatS § 8 lg 6-1 ette, et [Haldusmenetluse seaduse § 31 lõikes 1](#) sätestatud juhul võib katastripidaja piiri asukoha määramise ning kande muutmise ja parandamise otsuse avaldada väljaandes Ametlikud Teadaanded. Seetõttu on vajalik täiendada otsusest teavitamise aluseid eeltoodud keskse lahendusega.

## **Mitteregulatiivsed lahendused:**

Katastripidamises on plaanis võtta kasutusele tehniline lahendus, mille puhul muutub toimingu alusel tehtud katastripiiri muudatus avalikkusele nähtavaks alles pärast seda, kui kinnistusraamatus on andmed uuenenud ehk maakorraldustoiming on jõudnud lõpuni. Enne kinnistusraamatu andmeuuendust

on piirimuudatus nähtav üksnes katastripidajale, notarile (e-notari süsteemi kaudu) ja Tartu Maakohtu kinnistusosakonnale.

#### 4.4. Uuringud ja kaasamine

Intervjuud kohalike omavalitsustega, Justiits- ja Digiministeerium, Tartu Maakohtu kinnistusosakond, maamõõtjad.

#### 4.5. Lahenduste mõju ja riskid

##### 4.5.1. Mõjuvaldkond - sotsiaalsed mõjud. Mõju inimeste õigustele (maaomanikud, asjaõiguste omajad):

Piiri kindlakstegemise kestus on ligikaudu 12 kuud. Piiri kindlakstegemist sisaldava maakorraldustoimingu menetlusaeg lüheneb ca aasta võrra. Seega saab maaomanik kiiremini viia ellu kinnisvaraga seotud soovitud jätkutegevusi (nt ehitusõigus, ostu-müügi tehing jne).

Mõlema lahenduse puhul saab isik teada või peab teada saama toimingust (katastrikandest) peale kande tegemist ehk teatise kättetoimetamist (30 p vaidlustuse tähtaeg). Katastrikande teatis toimetatakse isikule kätte keskse teabe edastuse lahenduse kaudu (ilma tähitud kirjata). Kui see ebaõnnestub, siis teavitatakse puudutatud isikuid ametlike teadaannete kaudu.

Jrk nr	Risk	Leevendusmeede
1	Isik ei saa mõistliku tähtaja jooksul teada kande tegemisest ega vaidlustusõigusest.	Kasutame kõikvõimalikke riigi pakutavaid teenuseid dokumendi kättetoimetamiseks (sh Ametlikud Teadaannetes avaldamine)

##### 4.5.2. Mõjuvaldkond - Täidesaatva riigivõimu asutused, kohaliku omavalitsuse üksused ja hallatavad asutused.

##### Lahendus 1:

Passiivsete omanike korral muutub piiri asukoha kindlakstegemise menetlus kiiremaks (haldusaktide andmise maht väheneb ca 60-70%), kuna ei viida läbi eraldiseisvat haldusmenetlust ega koostata ca 10 lk pikkust haldusotsust. Katastrimõõdistamise tellijale tähendab see ajalist kokkuhoidu maakorralduse lõpetamiseks, sest passiivsed on eeskätt piirinaabrid, mitte tellija.

##### Lahendus 2:

Piiriandmete parandamise korral isikute nõusolekute ärajätmisega ja üksnes teavitamisega, sh nende õigustest nõuda PKT-d, väheneb piiri kindlakstegemiste hulk ja menetlusele kuluv aeg.

Jrk nr	Risk	Leevendusmeede
1	Katastripidaja kontrolltoimingute maht suureneb, kui piiri ei tehta kindlaks ka siis, kui omanik seda taotleb.	Maamõõtjate võimalik sanktsioneerimine ebaõigete andmete esitamisel.

2	Tegeliku olukorra moonutamise oht ja PKT instrumendi väärkasutus.	Maamõõtjate võimalik sanktsioneerimine ebaõigete andmete esitamisel.
3	Piiri kindlakstegemise tulemusel ja toimingute järel rajatakse ehitis kindlakstehtud piiride järgi, kuid katastrikande vaidlustuse korral ja piiride uuesti muutmisel, kas tekib lammutamise oht?	Õigusrahu saabub peale vaidlustamistähtaja möödumist, kanne saab avalikkusele nähtavaks katastris peale kinnistusraamatusse kande tegemist.

## B. Bürokratia vähendamine ja üldine tõhustamine

### 5. Probleem. Lihtsustada kooskõlastusprotsesse maatoimingute menetluses korteriomandite omanikega.

#### 5.1. Probleem jaotub kaheks:

**Korterelamu omanikud maaomanikuna:** Juhul, kui korterelamu aluse maaga soovitakse läbi viia maakorraldustoiminguid (nt naaberüksusega piiri muuta), siis on selleks vajalik kõigi korteriomanike nõusolek. Praktikas on see tihti saavutamatu, mistõttu jäävad toimingud teostamata. Kohalikud omavalitsused on probleemi korduvalt välja toonud ning samuti lisanud, et maamõõtjad ei võta sellistel juhtudel maakorraldust töösse, kuna isikute kaasamine on nende hinnangul liialt koormav. Lisaks vahetuvad korteriomanikud tihti, mistõttu tuleb toimingu kestel omanikke kaasamise eesmärgil korduvalt tuvastada ja kui on näiteks pooleli korteriomandiga seotud pärimismenetlus, siis võib see pikendada toimingu läbiviimist teadmata ajani.

Juhul, kui korterelamu aluse maaga teostatakse piiride asukoha kindlakstegemise toimingut, tuleb MaaKS § 15 lõike 5 alusel viia peaaegu igakordselt läbi eraldi piiride asukoha otsustamise haldusmenetlus ja koostada piiride kindlakstegemise haldusakt. Seda seetõttu, et piiriprotokollile ei ole eluliselt võimalik saada kõigi korteriomanike allkirju, mis kinnitaksid piiri asukohaga nõustumist. See tõstab omakorda katastripidaja halduskoormust ja kulusid haldusmenetluse läbiviimisel ja menetluseks kuluvat aega.

**Korterelamu omanikud piirinaabrina:** Olukorras, kus piirneval maaüksusel asub korterelamu, tuleb piiride kindlakstegemise tulemusel saada kõigi korteriomanike nõusolek (allkiri piiriprotokollile). Praktika aga näitab, et korterelamute puhul ei ole see eluliselt võimalik. Pea kõik korterelamutega tehtavad piiride kindlakstegemise toimingud lõpevad sellega, et katastripidaja otsustab piiri asukoha haldusaktiga. See tõstab omakorda katastripidaja halduskoormust ja kulusid haldusmenetluse läbiviimisele ning menetluseks kuluvat aega. Menetlusse tuleb kaasata kõik korteriomanikud, sh anda neile võimalus arvamuse avaldamiseks (seisukoha küsimise kiri) ja toimetada neile kätte piiride kindlakstegemise haldusakt. Üldjuhul kasutatakse kättetoimetamiseks väljastusteatega tähtkirja, mille kulu on ca 7 eurot kirja kohta. Seega on kõigi korteriomanike eraldi kaasamine haldusorganile kulukas.

Suhtlus katastripidaja ja korteriomaniku vahel käib läbi korteriomaniku rahvastikuregistrisse kantud elukoha aadressi. Rahvastikuregistris ei pruugi isiku kontaktandmed olla ajakohased. Samuti ei ole rahvastikuregistrisse kantud välismaalaste kontaktandmeid, kellel puudub Eesti Vabariigi residentsus.

Korteriomandi kui eriomandi suurus on seotud hoone üldpinnaga, mitte katastriüksuse pindalaga. Piiri kindlakstegemine ei mõjuta korteriomandi kui eriosa suurust ega oluliselt selle väärtust. Üldjuhul ei satu piiride kindlakstegemise tulemusel korter teisele kinnisasjale ehk korteri omandiosad jäävad üksuse suhtes samaks (v.a erandid nt Tallinna vanalinnas).

Maakorralduse läbiviimine omanike paljususe korral toimub praktikas peamiselt läbi haldusaktiga piiri asukoha kindlakstegemise, mis on koormav nii haldusorganile kui ka toimingut taotlevatele isikutele.

## 5.2. Eesmärk

Lua eeldused kortermajadega tehtavate maakorraldustoimingute alustamiseks ja motiveerida nii omanikke kui ka maamõõtjaid toiminguid alustama ja lõpule viima. Vähendada korterelamu aluse maaga seotud maakorraldustoimingu haldusmenetlusele kuluvat aega ja ressursi. Kiirendada maakorralduse läbiviimist ja hoida kokku halduskulusid.

Puudub statistika selle kohta, kui palju on seetõttu aastas algatamata maakorraldustoiminguid kinnisasjadega, mis on seotud korteriomanditega. Arvestades kortermajade hulka, on aastast läbiviidavate üksikute menetluste hulk

Korteriomanditega seotud piiride kindlakstegemise haldusmenetlused:

<i>Aasta</i>	<i>Üle 10 tähtkirjaga (korteriomandiga) piiride kindlakstegemise menetlusi</i>	<i>Kokku tähtkirju</i>	<i>Keskmine tähtkirjade arv</i>	<i>Keskmine e-kirjade arv</i>
2022	2	35	17,5	2,5
2023	4	194	48,5	5,25
2024	1	11	11	–
2025 10 kuud	4	108	27	7,25

Eesmärk on seotud Vabariigi Valitsusele esitatud tõhustamise ettepanekutega bürokraatia vähendamiseks.

## 5.3. Lahendused

### **Lahendus 1:**

Maakorraldustoimingu algatamiseks korterelamu aluse maaga on vajalik korteriomanike häälteenamusega vastu võetud **üldkoosoleku otsus** (KrtS § 39 lg 3). Kutse piiride kättenäitamisele (ja kindlakstegemisele) ning teavitus piiriprotokolli allkirjastamise võimalusest edastatakse korteriomanikele korteriühistu kaudu. Juhul, kui korterelamus on **kuni 10** korteriomandit, edastab maakorraldustöid teostav maamõõtja piiriprotokolli otse allkirjastamiseks kõigile korteriomanikele.

### **Lahendus 2:**

Piirinaabrina maakorraldustoimingus osalemiseks võib korteriomanikele edastada kutse piiride kättenäitamisele (ja kindlakstegemisele) korteriühistu kaudu (MaaKatS § 17 lg 9). Juhul, kui korterelamus on **kuni 10** korteriomandit, edastab maakorraldustöid teostav maamõõtja piiriprotokolli allkirjastamiseks otse kõigile korteriomanikele. **Enam kui 10** korteriomandi puhul võib maamõõtja edastada korteriomanikele piiriprotokolli allkirjastamiseks korteriühistu kaudu.

Juhul, kui korterelamus on **enam kui 10** korteriomandi ja katastripidaja otsustab piiri asukoha eraldi haldusmenetluse raames (MaaKS § 15 lg 5), kaasatakse korteriomanikud piiride kindlakstegemisse korteriühistu kaudu (ärakuulamine HMS § 40 lg 1 ja haldusakti kättetoimetamine HMS 7. jagu). Korteriühistu juhatus tagab korteriomanike ühise seisukoha edastamise katastripidajale.

*Taust:*

<i>Dokument</i>	<i>Kehtiv õigus</i>	<i>Muudatusettepanek</i>
<b>Kutse</b>	Edastatakse korteriühistule	Edastatakse korteriühistule
<b>Piiriprotokoll</b>	Edastatakse otse igale korteriomanikule	Edastatakse korteriühistule enam kui kümne korteriomandi puhul
<b>Haldusakt</b> (MaaKS § 15 lg 5)	Edastatakse otse igale korteriomanikule	Edastatakse korteriühistule enam kui kümne korteriomandi puhul

Kehtiv MaaKatS § 17 lg 9 sätestab, et *korteriomandi omanikku võib teavitada piiride kättenäitamisest ja piiride kindlakstegemisest korteriühistu kaudu. Kui kutse on korteriühistule kätte toimetatud, loetakse kutse kätte toimetatuks korteriomandi omanikule.*

Kui majas on enam kui kümme korterit ja korteriühistul on valitud juhatus või valitseja (vt KrtS § 24 lg 3), võib piiriprotokolli allkirjastamise teate ja piiride kindlakstegemise haldusakti (MaaKS § 15 lg 5) toimetada omanikele kätte korteriühistu kaudu (HMS § 27 lg 2 p 3).

Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse (KrtS) § 46 lg 1 sätestab, et korteriomanikul on kohustus teatada korteriühistule oma olemasolevate sidevahendite andmed. See tähendab, et ühistul on kõige ajakohasemad kontaktandmed. Seda kommunaalarvete edastamiseks või juhuks, kui näiteks toimub veeavarii ja koheselt on vaja omaniku sekkumist. Seega on korteriühistul kõige kiirem võimalus dokument ühistu liikmele ehk omanikule edastada.

Korteriomandite puhul võimaldada piiride kindlakstegemisel toimetada dokumente kätte läbi korteriühistu, kui korterelamus on korteriühistul seatud juhatus või KrtS § 26 aluse valitseja. Sellise muudatuse puhul ei ole mõju ka maamaksule oluline. Lisaks on kinnistusraamatus seotud korteriomandi kui eriosa suurus hoone suurusega, mitte katastriüksuse pindalaga, millel korterelamu paikneb.

KrtS § 30 lg 5 sätestab, et korteriomaniik on kohustatud korraldama oma korteriomandi valitsemise ka ajal, kui ta ise viibib sellest eemal. Välistamiseks maakorralduses passiivseid omanikke on eesmärk sätestada õigusakti tasemel, et korteriühistul on omaniku esindusõigus dokumentide kättesaamiseks. HMS § 25 lg 2<sup>1</sup> sätestab, et kui menetlusosalisel on esindaja või menetlusosaline on

määranud dokumentide vastuvõtmiseks isiku, võib dokumendi kätte toimetada üksnes esindajale või dokumentide vastuvõtmiseks määratud isikule ning dokument loetakse ka menetlusosalisele kättetoimetatuks. Kui katastripidaja otsustab korterelamuga katastriüksuse piiri asukoha, siis suheldakse korteriomaniikega läbi korteriomaniike esindusorgani, s.o korteriühistu juhatuse või [KrtS § 26](#) lg 1 sätestatud valitseja. Samuti toimetatakse otsused kätte eelpool nimetatud korteriühistule. Kui seisukoha küsimise kiri või piiri määramise otsus on korteriühistule kätte toimetatud, loetakse seisukoha küsimise kiri või piiri määramise otsus kätte toimetatuks korteriomandi omanikule. Korteriühistu kaudu kätte toimetatud haldusakt ei võta ära võimalust omanikul esitada selle peale vaie või pöörduda õiguste kaitseks kohtu poole.

KrtS § 26 alusel on valitsejal korteriühistuga samad õigused ja kohustused. Mitme esindaja või määratud isiku olemasolu korral piisab kättetoimetamisest neist ühele. Korteriühistu või KrtS § 26 sätestatud valitseja on äriühingud, kellele HMS § 27 lg 2 p 3 alusel loetakse dokument või teade dokumendi kättesaadavaks tegemise kohta kättetoimetatuks, kui see on edastatud äriühingu äriregistrisse kantud elektronposti aadressil. See lühendab haldusmenetlusele kuluvat aega ja ressursi ning kiirendab maakorraldustoimingu lõpule viimist.

#### 5.4. Uuringud ja kaasamine

Intervjuud kohalike omavalitsustega, Kliimaministeerium, Justiits- ja Digiministeerium.

#### 5.5. Mõjud, riskid ja leevendusmeetmed

<i>Jrk nr</i>	<i>Risk</i>	<i>Leevendusmeetde</i>
1	Korteriühistu on fiktiivne (automaatselt moodustatud korteriühistud) ja dokumendid/teated korteriomaniikeni ei jõua	Kuni 10 korteriomandi puhul edastatakse teated/dokumendid otse korteriomaniikule. Enam kui 10 korteriomandiga korterelamul peab olema valitud juhatuse või valitseja. Fiktiivsust ei saa eeldada.
2	Korteriomaniikuni ei jõua korteriühistu kaudu teadmine piiri kindlakstegemisest või naaberkinnisasjal toimuvast katastrimöödistamisest	KrtS § 24 lõike 1 ja MTÜS § 32 lõike 1 koosmõjus peab juhatuse liige oma kohustusi täitma juhatuse liikmelt tavaliselt oodatava hoolsusega. Seega vastutab korteriühistu juhatuse mh korteriomaniikele õigeaegse info edastamise eest.

##### 5.5.1. Mõjuvaldkond - sotsiaalsed mõjud (Mõju inimeste õigustele).

Maakorraldustoimingu läbiviimiseks kuluv aeg lüheneb, kuna dokumendid ja teated toimetatakse isikutele kätte korteriühistu kaudu. Samuti toimub isikute seisukohtade kogumine ning katastripidajale või tegevuslitsentsi omavale maamõõtjale korteriühistu abil.

Suureneb tõenäosus, et tegevuslitsentsi omavad maamõõtjad võtavad korterelamutega seotud maakorraldustoiminguid töösse ning need ei takerdu omanike koosseisus toimuvate muudatuste taha ega selle taha, et ei saada 100% kõigi omanike nõusolekut soovitud maakorraldustoimingule.

Suureneb tõenäosus, et korterelamutega seotud piirid viiakse kooskõlla tegeliku maakasutusega, mille tulemusel väheneb potentsiaalsete piirivaidluste hulk. Katastriüksuse piirid saavad olema üheselt mõistetavad ja arvestavad tegelikku maakasutust.

#### **5.5.2. Möjuvaldkond - Täidesaatva riigivõimu asutused, kohaliku omavalitsuse üksused ja hallatavad asutused.**

##### ***Lahendus 1:***

Väheneb potentsiaalsete piirivaidluste hulk, mille lahendamine koormab nii kohalikku omavalitsust kui ka katastripidajat ning teisi maaomanikke. Katastripiirid, mis on seotud korterelamu aluse maaga, järgivad väljakujunenud maakasutust ning toiming muudatuste tegemiseks on lihtne ja kiire.

##### ***Lahendus 2:***

Vähenevad kulud menetlustoimingute läbiviimisele, kuna toimingu käigus loodavad dokumendid, millel on kohati kättetoimetamise kohustus, ei vaja kättetoimetamist väljastusteatega tähtkirja abil.

Tekib ajaline kokkuvõtte ja väheneb piiride kindlakstegemise puhul haldusmenetluste hulk ja lüheneb menetluse kestvus, kuna dokumentide ja teatiste kättetoimetamine lihtsustub.

#### **6. Probleem. Maamõõtjate töö kvaliteedi tõstmine. Kontrollmõõdistamise kulu hüvitamine maamõõtja poolt, kelle töös tuvastatakse olulised vead.**

##### **6.1. Probleemi kirjeldus: Maamõõtjate töö ebaühtlane kvaliteet ja vähene motivatsioon esitada katastripidajale registreerimiseks vaid kvaliteetseid andmeid.**

Välikontrolli tulemusena tuvastab katastripidaja osade maamõõtjate töödes olulisi vigu. Maamõõtja on haritud erialaspetsialist, kellel peavad iseseisvaks tööks olemas olema kõik vajalikud teadmised ja praktilised oskused, mistõttu ei ole olulised vead lubatavad. Osad maamõõtjad ei panusta piisavalt, et teha sedavõrd kvaliteetset tööd, mis oleks sobilik katastris registreerimiseks.

Kehtiva õiguse kohaselt on maakorraldustööde ja katastrimõõdistamise tegemise õigus maakorraldustööde tegevuslitsentsi (edaspidi *litsents*) omaval füüsilisel isikul. Litsentsi saamise eelduseks on maakorraldaja kutse olemasolu, mida väljastab Eesti Geodeetide Ühing ja kahe katsetöö sooritamine, mida korraldab praktiliste oskuste kontrolli eesmärgil MaRu. Maakorraldaja kutse saamiseks on vajalik läbida EGÜ poolt korraldatav teoreetiliste teadmiste

kutseksam. Litsentseerimine tagab, et maamõõduturul tegutseksid vaid pädevad ja kvaliteetset tööd tegevad maamõõtjad.

Maakatastriseaduse kohaselt vastutab maamõõtja teostatud mõõdistamise andmete õigsuse ja katastrimõõdistamise seaduslikkuse eest. Vastutuse tekkimise hetkeks peetakse kande tegemist katastris. Enne kande tegemist maamõõtja sisulist vastutust ei kanna. See on kaasa toonud olukorra, mis soosib maamõõtjate poolt ebaühtlase kvaliteediga sisendi (näiteks lõpuni läbi analüüsimata katastrimõõdistamise andmed, ebakorrektselt vormistatud dokumendid, mõõdistusviga, paigaldamata või topelt piirimärgid, läbi viimata jäänud piiride kindlakstegemise toiming jms) esitamist katastripidajale registreerimiseks, mille kontrollimisele katastripidaja ebamõistlikult palju ressursi kulutab. Kasumi teenimise eesmärgil tegutseval maamõõtjal puudub hetkel majanduslik motivaator (sanktsioon, trahv vms) esitada katastripidajale registreerimiseks vaid parima kvaliteediga andmeid.

Katastripidaja kulutab enne katastrikande tegemist maamõõtja poolt esitatud sisendi kontrollimisele ebamõistlikult palju aega. Vahel kontrollitakse menetlust korduvalt, kuna maamõõtja ei pruugi parandada katastripidaja esimese nõude peale kõiki vigu. Sisuliselt teeb katastripidaja kontrolli käigus ära töö, mida peaks tegema maamõõtja enne katastripidajale sisendi andmist. Selline töökorraldus on kaasa toonud olukorra, kus maamõõtjal puudub huvi pingutada parima võimaliku tulemuse nimel teades, et katastripidaja nagunii tuvastab kontrolli käigus võimalikud vead ja viitab tuvastatud puudustele. Maaomanikust kliendi jaoks tähendab maamõõtja töös vigade tuvastamine ja parandusteks maamõõtjale tagasi saatmine ajakulu. Katastripidaja jaoks tähendab selline olukord ressursi kulu ja ebamõistlikku halduskoormust.

Kui maamõõtja esitaks katastripidajale vaid kvaliteetseid andmeid, väheneks katastripidaja halduskoormus, maamõõduteenuse tellija jaoks väheneks katastrimõõdistamisele ja maakorraldustööde läbiviimisele kuluv aeg, omandi ulatust tagavate katastriandmete kvaliteet tõuseks ja väheneks piirivaidluste arv.

## **6.2. Eesmärk: Maamõõtjate töö on kvaliteetne ja tagab täpse omandi ulatuse.**

Maamõõtja peab esitama katastripidajale esimese korraga parima kvaliteediga maamõõdutöö sisendi, et katastripidaja ei peaks kulutama maamõõtja töö kontrollimisele ebamõistlikult palju ressursi. Eesmärk on täidetud, kui mingi aja jooksul saame tõdeda, et maamõõtjate poolt esitatud ebakvaliteetsete andmete arv on vähenenud. Täna on ca 1/3 MARU poolt kontrollitud moodustatavatest katastriüksustest on ilma puudusteta. Ülejäänud 2/3 hulgas on hinnanguliselt ca 10-20 % sellised, mille puhul saaks tulevikus kaaluda maamõõtjalt kontrollmõõdistamise kulu hüvitamist.

Kuivõrd turul tegutsevate litsentseeritud maamõõtjate arv ei ole ülemäära suur (~100) ja ühiskonna vajadus maamõõtjate järele ei ole kadumas, ei saa olla eesmärgiks litsentseerimise lausaline kaotamine või maamõõtjate „karistamine“ läbi litsentsi kehtetuks tunnistamise, vaid maamõõtja suunamine tegema kvaliteetset tööd.

## **6.3. Lahendused ja mõju**



Kui katastripidaja tuvastab välikontrolli käigus, et maamõõtja on esitanud katastripidajale registreerimiseks oluliste vigadega töö, tuleb maamõõtjal kontrollmõõdistamise kulu hüvitada. Rahaline kulu motiveerib maamõõtjat tegema kvaliteetset tööd. Kontrollmõõdistamise kulu hüvitamise eesmärgiks ei ole karistada juhuslikke eksimusi, vaid keskenduda olulistele vigadele. Maamõõtjal tuleb hüvitada kontrollmõõdistamise kulu vastavalt tuvastatud oluliste vigade arvule.

Jätkub litsentseerimine senisel kujul, integreerides katastripidaja poolt teostatavatesse kontrollitoimingutesse kontrollmõõdistamise tasu hüvitamine maamõõtja poolt, kelle töödes tuvastatakse olulised vead. Korduval rikkumisel on võimalik litsentsi kehtivus peatada või äärmusliku meetmena litsents sootuks kehtetuks tunnistada.

Ettepanekud litsentseerimise säilimisel maamõõtjate töö kvaliteedi tõstmiseks:

- i. Praktiliste oskuste tagamiseks säilitada kaks katsetööd.
- ii. Rakendada maamõõtjate motiveerimiseks kontrollmõõdistamise kulu hüvitamist - oluliste vigade korral tuleb maamõõtjal hüvitada kontrollmõõdistamise kulu.
- iii. Jätkata maamõõtjate regulaarset kontrolli, teha neid sihipäraselt (nt ka klientide pöördumiste alusel).
- iv. Korraldada maamõõtjate pädevuse tõstmiseks infopäevi.
- v. Teha kõik katastri arhiivis olevad andmed maamõõtjatele kättesaadavamaks.

#### 6.4. Uuringud ja kaasamine

Kontrollmõõdistamise kulu hüvitamist on arutatud maamõõtjate kutseühinguga (Eesti Geodeetide Ühing) ning maamõõtjate esindajatega, kes nõustusid, et ebakvaliteetse töö puhul peaksid maamõõtjad kontrollmõõdistamise kulu katastripidajale hüvitama.

#### 6.5. Mõjud:

**6.5.1. Mõjuvaldkond - majanduslikud mõju. Mõju ettevõtlusele (maamõõtjad) ja mõjuvaldkond - Täidesaatva riigivõimu asutused, kohaliku omavalitsuse üksused ja hallatavad asutused.**

Kokkuvõttena on kontrollmõõdistamise kulu hüvitamine maamõõtja poolt kvaliteetse töö tagamiseks motiveeriv, kuid ei vähenda bürokraatiat ega MaRu töömahtu. Küll aga tõstab see tõenäoliselt kombineerituna toimiva litsentseerimisega maamõõtjate töö kvaliteeti.

Jrk nr	Risk	Leevendusmeede
1	Tekib oht, et maamõõtja vaidlustavad vea olulisuse ja kulu hüvitamise nõude. MaRu	Riske on võimalik maandada vea olulisuse kriteeriumite õigusaktis sätestamisega, mis ühtlasi tagab läbipaistvuse maamõõtjate jaoks. Selleks luuakse nimekiri olulistest vigadest: mõõdistusviga,

katastrivaldkond  
vajab vaidluste  
menetlemiseks  
täiendavat ressursi  
ja tuge, sh juriidilist  
tuge.

paigaldamata piirimärgid, topelt  
piirimärgid, läbi viimata jäänud  
piiride kindlakstegemise toiming  
jms. Lisaks korduvate rikkumiste  
korral litsentsi kehtivuse  
peatamise või litsentsi kehtetuks  
tunnistamisega, mis distsiplineerib  
maamõõtjat esitama kvaliteetseid  
töid ja mitte lisama võimalikku  
sanktsioonimäära töö hinnale.

## 7. Probleem. Maakatastri pidamise liigne bürokraatia.

### 7.1. Probleemi kirjeldus.

Hetkel on omavalitsustel kohustus määrata katastriüksuste piiride muutmise käigus maa sihtotstarve ja aadress uuesti haldusaktiga, ka siis kui maakorralduse käigus moodustatavate uute maaüksuste olemus ja kasutus ei muutu (nt naabermaaüksuste vahelise piiri muudatuse järel). Samas on mõistetav, et kui piiride muutmise käigus hakkab hoone või osa hoonest asuma naaberüksusel, siis see võib põhjustada kasutusotstarbe muutumise ja katastriüksuste sihtotstarbed ja koha-aadressid tuleb uuesti määrata.

Valdav enamus, hinnanguliselt 3/4 naaberüksuste vahelistest piirimuudatustest, toimub kahe naaberüksuse vahel ning need ei too kaasa katastriüksuse olemuse ega kasutamise muudatust (muudatus on väikese ulatusega, katastriüksuse kasutusotstarve ei muutu ja ei puuduta hoonestatud ala).

Sellisteks väikesteks piirimuudatusteks saab lugeda juhud, kus kehtivad samaaegselt järgmised tingimused:

- a) ei too kaasa omandi üle andmist ega omandi ulatuse olulist muutust
- b) ei kaasne kasutusotstarbe muudatust (nt maatulundusmaa muutub kaitseotstarbeliseks või mäetööstusmaaks),
- c) ei kaasne hoonete üleminek naaberüksusele
- d) piirimuudatusega kaasnevad muud koha-aadressi või sihtotstarbe määramise nõuetega seotud asjaolude muudatused.

Seega on otstarbekas, et KOV määrab õigusaktiga uued sihtotstarbed ja koha-aadressid katastriüksuse piirimuudatuse korral üksnes juhul kui kaasneb katastriüksuse kasutusotstarbe muutmine, sest väheolulise piirimuudatuste korral on olemuslikult tegu samade objektidega.

### 7.2. Eesmärk:

Vähendada menetluskoormust ja sisuliste muudatuste mittetegemisel jätta olemasoleva olukorra kinnitamisel uue haldusakti vastuvõtmine ära. Ettepanek on seotud Vabariigi Valitsuse bürokraatia vähendamise ja tõhustamise meetmega.

### 7.3. Lahendused.

Muuta **MaaKatS §-i 18; MaaKS § 12 toiming; ruumiandmete seadus § 57 lg 1 p.** Võimaldada kohalikul omavalitsusel piirimuudatuste korral, mis ei too kaasa katastriüksuste kasutuse muutumist, elektroonilises katastris kinnitada, et maaüksustele uut sihtotstarvet ja/või aadressi toimingut käigus ei määrata ning pärast maakorraldustoimingut säilib senine sihtotstarve ja/või aadress. Tehniliselt

saab katastri tarkvaraga automaatselt tuvastada üksuste loogilise järgnevuse (ruumilise kattuvuse analüüsiga) ja sisestada automaatselt vastava ülemineva aadressi ja sihtotstarbe tekkivale katastriüksusele. Erandina ei saa sihtotstarvet ja aadressi säilitada (automaatselt üle viia) kui tegu on katastriüksuse olemust muutvate piirimuudatusega. See piirang on vähese mõjuga, sest praktikas on valdav enamus piirimuudatusi väikese ulatusega ja hoonete kuuluvust piiride muutmise teel ei muudeta. Seda kas tegu on lihtsa maakorraldustoiminguga, mille käigus muudetakse piire maa otstarbekama kasutamise eesmärgil või tegu on kinnisaja käsutamisega asjaõigusseaduse tähenduses, hindab katastripidaja.

Sisuliselt tuleb täiendada ka RAS-i § 57 lg1 p 4 selliselt, et väikese ulatusega piiride muutmise maakorraldustoimingu (MaaKS § 12 alusel tehtava toimingu) käigus ei ole vaja senist aadressi ja sihtotstarvet tekkivatele üksustele uuesti määrata, kui pärast maakorraldust soovib KOV säilitada sama aadressi.

Lahendusena saab kohustada kohalikku omavalitsust elektroonilises katastris kinnitama, et maaüksustele uut sihtotstarvet ja/või aadressi toimingu käigus ei määrata ning pärast maakorraldustoimingu säilib senine sihtotstarve ja/või aadress

#### **7.4. Uuringud ja kaasamine**

VTK ettevalmistajad on uurinud omavalitsuste seisukohta intervjuude käigus 17 erineva omavalitsusega. Suur enamus omavalitsusi nõustusid, et olemasolevat regulatsiooni tuleb lihtsustada ja pigem ei ole vaja sihtotstarvet ja koha-aadressi väiksemate piirimuudatuste korral korraldusega määrata. Toodi välja, et kui tegu ei ole olemuselt uute katastriüksuste tekkimisega vaid olemasolevate üksuste piirimuudatustega, siis peab omavalitsusel olema õigus seda omalt poolt infosüsteemis ka sel viisil käsitleda ja jätta varasemad sihtotstarbed ja koha-aadressid kehtima ka peale maakorraldust. Mõned omavalitsused on leidnud, et korralduse vastu võtmine ei ole nende jaoks täiendav koormus.

#### **Lahenduste mõju:**

##### **7.4.1. Mõjuvaldkond - sotsiaalsed mõjud. Mõju inimeste õigustele (maaomanikud, asjaõiguste omajad) ja mõjuvaldkond - Täidesaatva riigivõimu asutused, kohaliku omavalitsuse üksused ja hallatavad asutused.**

Kiirendab ja lihtsustab maakorraldustoimingute läbiviimist nii maaomaniku kui ka avaliku sektori (nii KOV kui ka riik) jaoks ning vähendab halduskoormust, sest ei ole vaja läbi viia haldusmenetlust ega vastu võtta haldusakti.

Eeltoodu eeldab nii maakatastri kui ka aadressiandmete süsteemi tarkvara arendust. Arenduse maht sõltub uue regulatsioon sisust.

Riske ei kaasne.

#### **IV. Kooskõlastamine ja edasine väljatöötamine**

Kliimaministeerium (sh eluasemepoliitika), Justiits- ja Digiministeerium, Tartu Maakohtu kinnistusosakond, Eesti Korterühistute Liit, Eesti Omanike Keskliit, Eesti Geodeetide Ühing, Eesti Infotehnoloogia- ja Telekommunikatsiooniliit, Õiguskantsler.

- VTK kooskõlastusring on jaanuar 2026.

Eelnõu eeldatav avaliku konsultatsiooni ja kooskõlastamisele saatmise aeg:

- Eeldatav eelnõu kooskõlastamisele saatmise aeg on 2026 II kvartal

Vastutavate ametnike nimed ja kontaktandmed: Vello Kima, [vello.kima@mkm.ee](mailto:vello.kima@mkm.ee).

**V. Võrdlustabel:  
regulatsioonis**

**Muudatused**

**maakorraldustoimingute**

**lõpuleviimise**

<b>Probleem</b>	<b>Lahendus(ed)</b>	<b>Mõju(d)</b>
<b>1. Maakorralduse lõpuleviimine katastri ja kinnistusraamatu automaatse andmevahetuse käigus</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Automaatne andmevahetus kinnistamisavalduse asemel.</li> <li>- Katastripidaja kontrollib nõusolekute olemasolu.</li> <li>- Puudutatud isikute ringi vähendamine keda muudatus ei mõjuta.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tagab registrite andmete kooskõla ja usaldusväarsuse.</li> <li>- Menetlusaeg lüheneb kuni 3 kuu võrra.</li> <li>- Tartu Maakohtu kinnistusosakonna koormus väheneb (350–420 avaldust vähem aastas).</li> <li>- Soodustab majandustegevust ja planeeringute elluviimist.</li> <li>- Vähendab piirimuudatusega puudutatud isikute ringi.</li> <li>- Vähenevad avaliku sektori kulutused isikute kaasamisele.</li> </ul>
<b>2. Kinnistusraamatu 3. jao kannete ülekandmine ja kannete järjekohad ning maakorraldustoimingute tagajärjel ebaõigete kinnistusraamatu kannete tekkimine ning puudutatud isikute kaasamine</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maamõõtjatele võimaldatakse katastripidaja kaudu laiem ligipääs puudutatud isikute andmetele ja lepingutele.</li> <li>- Puudutatud isikute teavitamise korraldab katastripidaja.</li> <li>- Informatiivne märges kinnistusraamatusse probleemsete kannete tuvastamisel.</li> <li>- kinnisasjade ühendamisel või piiride muutmisel PAÕ konkurentsi korral nende kokkulepete sõlmimine notaris maakorraldustoimingute lõpuleviimise eeldusena.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aitab tagada registrite andmete usaldusväarsuse ja õigsuse.</li> <li>- Aitab tagada korrektse omandi ulatuse.</li> <li>- Tagatakse, et puudutatud isikud on teadlikud muudatustest.</li> <li>- Luuakse eeldused isikutel oma õiguseid kaitsta ja teha vajalikke kokkuleppeid.</li> <li>- Kinnisasjade ühendamisel või piiride muutmisel välditakse omanike õiguste rikkumist.</li> <li>- Vähendab kohtunikuabide koormust ja formaalsete kohustuste täitmise vajadust.</li> </ul>
<b>3. Kinnistusraamatu järjekohtade lahendamine avalike tehnovõrkude ja rajatiste puhul</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Avalikes huvides tehnovõrgu valdaja nõusolek PAÕ ülekandmiseks digitaalselt allkirjastatuna.</li> <li>- Tehnovõrgu valdaja autenditud nõusolek</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vähendab puudutatud isikute koormust ja kulutusi notariaalsete kokkulepete tegemisel.</li> <li>- Kiirendab menetlusprotsessi.</li> <li>- Vähendab menetluse aja-</li> </ul>

	MinuKatastri töölaual. - Eeltingimuste kasutamine notarite lepingutes.	ja rahakulu. - Tagab avalikes huvides tehnovõrkude õiguste kaitse pankroti ja täitemenetluses.
<b>4. Piiride kindlakstegemise (PKT) ja maakorralduse haldusmenetluse lihtsustamine</b>	- Loobuda eraldi haldusaktiga piiri asukoha otsustamisest passiivsete omanike korral. - Dokumentide kättetoimetamise tõhustamine (digitaalselt, vajadusel Ametlikes Teadaannetes). - Piiriandmete parandamine ilma nõusolekuta, ainult teavitamisega. - Tehniline lahendus: muudatus avalikkusele nähtav alles pärast kinnistusraamatu uuendust.	- Menetlusaeg lüheneb ca aasta võrra. - Haldusaktide andmise maht väheneb ca 60–70%. - Vähenevad halduskulud. - Suureneb tõenäosus, et piirid viiakse kooskõlla tegeliku maakasutusega. - Kiirem info kättesaadavus ja vaidlustusõiguse tagamine.