



Õiguskantsleri Kantselei

Teie 04.05.2019 nr

Meie 04.06.2019 nr 14-5/190728/1902835

Kinnistu pindala muutmine

Austatud avaldaja

Pöördusite õiguskantsleri poole küsimusega, kas Maa-ameti tegevus katastri pindalade muutmisel on koosõlas seadustega ja kas Teie omandiõigust on kinnistu pindala muutmisega rikutud.

Teile kuulub [] kinnistu (katastritunnusega []), mille pindala on maakatastris muudetud. Varem oli kinnistu pindala 13,13 ha, praegu 13,11 ha. Kinnistu pindala on jäänud 0,02 ha väiksemaks.

Kinnistusraamatus on registreeritud kinnisomand ja muud asjaõigused. Omandi kui õiguse ese on maatükk looduses, mille andmed on registreeritud maakatastris. Kinnisasja koosseisu andmed, nagu katastritunnus, sihtotstarve, asukoht ja pindala märgitakse [kinnistusraamatuseaduse \(KRS\) § 13 lg 1 järgi](#) registriosa esimesse jakku. Sellised faktilised andmed kinnisasja kohta esitab kinnistusraamatule katastripidaja ja need ei ole KRS § 13 lg 2 teise lause järgi kanneteks asjaõigusseaduse ega kinnistusraamatuseaduse järgi (vt ka Riigikohtu lahend [3-2-1-156-11](#), p 31 ja [3-2-1-67-12](#) p-d 20, 24).

Katastrikanded kuvatakse küll kinnistusraamatus, [maakatastriseaduse \(MaaKatS\) § 4 lg 1 ja lg 2 ning KRS § 13 lg 2 ja lg 3 alusel](#), aga need on eraldiseisvad kanded kinnisomandi kannetest. Kinnistusraamatusse kantud omandi kui õiguse suurust näitab näiteks kaasomandiosa suurus. Samuti ei ole kinnistusraamatu kanne määrav kinnisasja piiride osas (Riigikohtu lahend [3-2-1-67-12](#) punkt 20).

[Maakatastriseaduse \(MaaKatS\) §1¹ kohaselt](#) on katastri pidamise eesmärk kinnisasja piiri ja ruumilist ulatust, maa väärtust, maa looduslikku seisundit ja maa kasutamist kajastava informatsiooni registreerimine katastris ning informatsiooni kvaliteedi, säilimise ja avalikkusele kättesaadavuse tagamine. Katastripidaja ülesandeks on katastrikande tegemine katastriüksuse moodustamiseks, andmete parandamiseks ja muutmiseks, kitsenduse ja maakasutusõiguse registreerimine ning maa hindamiseks vajalike andmete kogumine ja töötlemine.

Maareformi läbiviimisel kasutati erinevaid katastriüksuste moodustamise viise. Erinevaid moodustusviise on lähemalt kirjeldatud [Maa-ameti kodulehel](#). Samuti olid katastriüksuste moodustamise aluseks olnud aluskaardid erineva täpsusega. Erinevate moodustusviiside ja aluskaartide ebatäpsuse koosmõjul tekkisid katastris vastuolulised piiriandmed. Erinevad maamõõtjad said ühele ja samale piiripunktile erinevad koordinaadid, mis põhjustas katastriüksuste piiride katastrikaardile kandmisel katastriüksuste omavahelisi vahesid ja kattumisi lubatud

Õiguskantsleri Kantselei

Kohtu 8, 15193 TALLINN. Tel 693 8404. Faks 693 8401. info@oiguskantsler.ee www.oiguskantsler.ee

möödistustäpsuse ulatuses. Looduses sellised vahed ja kattumised mõistagi puudusid. Enne katastriandmete korrastamist 2018.a detsembris näidati katastriüksuse pindalana maamõõtja poolt katastrimöödistamisel määratud koordinaatide alusel arvutatud pindala.

Maa-amet muutis tulenevalt 01.07.2018. a jõustunud [maakatastriseaduse \(MaaKatS\)](#) § 16 lg 8 ja § 19³ ulatuslikult katastriüksuste andmeid, sest paljude katastriüksuste andmed, s.h pindala ja piirandmed (nt koordinaadid) pärinesid registreerimise ajast ehk 20 või enama aasta tagusest ajast ja osutusid tänaste teadmiste kohaselt ebatäpseks. Paranduste tegemine oli vajalik, et katastris oleksid edaspidi ajakohased ja täpsed andmed. Paranduste tegemise käigus võis muutuda ka [katastriüksuse pindala](#).

Selleks, et piiri asukoht oleks üheselt mõistetav, on oluline, et naabermaatükkidel oleksid ühesugused piirandmed. Alates 01.01.2019 läks maakataster Maa-ameti peadirektori otsuse alusel üle uuele kontseptsioonile, mille kohaselt viidi sama piiripunkti kohta erinevate (naaber)maatükide möödistamisest saadud andmed omavahel kokku lubatud vea piires selliselt, et ühine piiripunkt on registris mõlema maatüki puhul ühesuguste koordinaatidega. Piiripunkti koordinaatide määramise täpsus riikliku geodeetilise põhivõrgu punkti suhtes peab sealjuures olema tiheasustusega aladel +/- 10 cm ja hajaasustusega aladel +/- 35 cm (enne 20.08.2018 +/-70 cm). Sellest tulenevalt arvutati katastriüksustele uued ruumikuju pindalad ja kõlvikukaardi alusel uued kõlvikud.

Mitme katastriüksuse ühisele piiritähisele koordinaatide määramisel arvestab katastripidaja eelkõige katastriüksuste moodustamise viisidega, eelistades täpsemates koordinaatsüsteemides esitatud andmeid vähemtäpsetele. Samas koordinaatsüsteemis möödistatud andmete puhul arvestab katastripidaja lisaks veel möödistamisandmete aruannetes toodud täpsusparameetreid ja maamõõtja poolt koostatud seletuskirjas toodud lisainfot. Seega ei eelista katastripidaja piiritähisele koordinaatide määramisel alati automaatselt viimasena esitatud andmeid, vaid võrdleb ja analüüsib erinevate katastriüksuste registreerimiseks esitatud materjale kogumina ja kasutab neist kvaliteetsemaid ja usaldusväärsemaid.

MaaKatS § 19³ lg 2 kohaselt on katastripidajal õigus katastrimöödistamiseta katastriandmeid parandada, kui on tuvastatud piiride ja asukoha täpsemad alusandmed, erinevus geodeetilisest võrgust või aluskaardist, konverteerimisviga või viga katastrikande tegemisel. Katastriüksuse piiride möödistamise tehnilised nõuded on kehtestanud keskkonnaminister [MaaKatS](#) § 17 lg 11 alusel [katastriüksuse moodustamise korra](#) §-s 17.

Teile kuuluv [] katastriüksus on möödistatud tänapäeval kehtivas riiklikus koordinaatide süsteemis L-EST97. Katastriüksuse möödistanud maamõõtja on katastriüksuse plaanil toodud koordinaatide järgi arvutanud katastriüksuse pindalaks 13,13 ha. Katastriüksus on katastrisse kantud 14.06.2005. Katastriüksuse möödistamisel on maamõõtja saanud kõikides varem möödistatud ühistes piirimärkides möödistustulemused, mis jäävad lubatud möödistustäpsuse piiresse ehk olid suurusjärgus 5 kuni 69 cm. Kuna saadud erinevused olid lubatud piirides, ühitas katastripidaja juba tol ajal Maa-ameti Geoportaalis kuvataval ruumiantmete kihil [] katastriüksuse piirid varem L-EST koordinaatide süsteemis möödistatud ja maakatastris registreeritud katastriüksuse piiridega. Hiljem L-EST97 koordinaatide süsteemis möödistatud piirinaabrite ja varem kaardi-ja plaanimaterjali alusel moodustatud katastriüksuste piirandmed on omakorda ühitatud [] katastriüksuse piirandmetega. Seega on juba katastriüksuse registreerimise hetkel arvestatud eelpool toodud põhimõtetega –katastriüksuse piiri ruumikuju kuvamisel on arvestatud kvaliteetsemate piirandmetega ja [] katastriüksuse ruumikuju pindala on olnud koguaeg 13,11 ha. Katastriüksuse pindala täpsustamine registrites sai võimalikuks alles pärast Maa-ameti uuele kontseptsioonile üleminekut.

Juhul kui katastriandmete parandamine toimus [MaaKatS](#) § 19³ lõigetes 1 ja 2 nimetatud alustel ja piir looduses ei muutunud tegi muudatused katastripidaja ametiülesande korras ja sellisel juhul § 19³ lõikest 3 tulenevalt kinnisasja omanikke ei kaasatud.

Kinnisasja omandiõiguse esemeteks on Teie puhul endiselt sama maatükk looduses. Kinnistusraamatus kuvatavatele maakatastri andmetele, nagu seda on mh kinnisasja pindala, ei kehti selle õigsuse eeldamise ja heauskse omandamise põhimõte [asjaõigusseaduse](#) § 56 ja § 56¹ tähenduses.

Oleme juba juhtinud Maa-ameti tähelepanu asjaolule, et katastriüksuse andmete (pindala ja kõlvikute) muutmisel tuleb isikute teavitamisele suuremat tähelepanu pöörata, sest uuenenud andmed võivad kaasa tuua nt muutunud maksukohustuse.

Varasemal kujul katastriüksuse plaane 2018.aasta lõpus täpsustatud katastriandmete alusel enam ei koostata. Isikutel on võimalik Maa-ametilt tellida uus katastriüksuse andmete väljavõte, mis sisaldab katastriüksuse piiride asukohta aluskaardil, katastritunnust, koha-aadressi, pindala, sihtotstarvet, kõlvikulist koosseisu, kitsendust põhjustavate objektide loetelu, katastriüksuse moodustamise viisi ja katastripidaja märget (selle olemasolul). Tehniliste võimaluste puudumise tõttu ei sisalda väljavõte automaatselt piiripunkti andmeid, s.t koordinaate. Samuti ei sisalda väljavõte piiritähiste arvu ja numbreid.

Kui soovite lisaks tavapärasele katastriüksuse andmete väljavõttele saada piiritähiste ja piiripunktidele katastripidaja poolt määratud koordinaate, tuleks Teil vastav soov taotlusele lisada. Taotlusi katastriarhiivis säilitatavate dokumentidega tutvumiseks või väljavõtete saamiseks võib esitada aadressil: Maa-amet, Mustamäe tee 51 10621 Tallinn või e-posti teel aadressil: maaamet@maaamet.ee või telefonil: 6 650 667. Katastriandmetega tutvumiseks on võimalik esitada taotlus ka kohapeal (esmaspäevast neljapäevani 9.00-16.00, reedel 9.00-15.00).

Kõik katastriüksuste piiriandmed (sh koordinaadid) on avaandmetena alla laaditavad ka [Maa-ameti Geoportaalist](#).

Täna avalduse eest ja loodan, et antud selgitustest on abi.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Evelin Lopman
ettevõtluskeskkonna osakonna juhataja-õiguskantsleri nõunik
õiguskantsleri volitusel