



Õiguskantsler

Kaido Loor  
Advokaadibüroo Vilgerts Loor  
kaido.loor@vilgerts.com

Teie 25.08.2017 nr

Meie 28.09.2017 nr 6-1/171125/1704251

## Maakorraldustoimingute regulatsioonist

Austatud Kaido Loor

Palusite kontrollida, ega maakorraldustöid puudutavad normid ei piira lubamatult maaomaniku omandiõigust. Teie hinnangul on probleemsed sätted [planeerimisseaduse](#) (PlanS) § 126 lõige 6 ja [maakorraldusseaduse](#) (MaaKS) § 2 lõige 1. PlanS § 126 lõikes 6 on kirjas, et kui detailplaneeringus on krunt määratud, siis on see ühtlasi katastriüksuse moodustamise alus. MaaKS § 2 lõike 1 sõnastuse järgi võiks seda seadust kohaldada üksnes hajaasustuses.

Kinnisasja omandiõigust kajastav kinnistusraamat tugineb maakatastris olevatele maatüki andmetele. Maakataster kirjeldab muu hulgas maatüki asukohta ja piire. Selleks et maatükk maakatastris registreerida ja sinna piiride kohta andmed kanda, tuleb teha maakorraldustöid. Maakorraldustööde tegemisel peab järgima [maakatastriseadust](#), maakorraldusseadust ja muude asjakohaste õigusaktide hulgas ka planeerimisseadust.

Nõustun Teiega, et detailplaneering ei saa olla omandiõiguse korraldamise dokument. Eelkõige on detailplaneeringu eesmärk määrata maatüki ehitusõigus (PlanS § 125 lõige 1) ja seoses sellega võib mõnel juhul tekkida vajadus moodustada uus katastriüksus või muuta olemasolevate katastriüksuste piire. Detailplaneeringut ei ole vaja üksnes selleks, et muuta maaüksuse piire. Kuni 2015. aastani kehtinud ruumilist planeerimist reguleerinud seadused ei olnud selles küsimuses ühemõtteliselt selged. Varem kehtinud [planeerimisseaduse](#) § 2 lõike 2 punkti 3 ja sellele eelnenud [planeerimis- ja ehitusseaduse](#) § 2 lõike 1 kohaselt oli detailplaneering vajalik tõesti ka maa-ala kruntideks jaotamiseks ja olemasolevate kruntide piiride muutmiseks. Praegu kehtiv planeerimisseadus ei võimalda detailplaneeringut algatada üksnes piiride muutmiseks.

Seega on detailplaneering vaid üks tegur, mida maakorraldustoimingu tegemisel arvestatakse. Niisamuti tuleb planeeringumenetluses silmas pidada kinnisasja omaniku huve. Kinnisasja omaniku huve peab arvestama kõigis planeeringu koostamise etappides. Detailplaneeringut ei algatata, kui on juba ette teada, et seda on võimatu ellu viia (PlanS § 128 lõige 2 punkt 2) või see riivaks kolmanda isiku õigusi ebaproportsionaalselt (PlanS § 128 lõige 2 punkt 4). Detailplaneeringu menetlus lõpetatakse, kui selgub, et seda pole võimalik ellu viia (PlanS § 129 lõige 1 punkt 1) või kui kinnisasja omanik seda taotleb (PlanS § 129 lõige 1 punkt 2).

Õiguskantsleri Kantselei

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

Detailplaneering võib olla koostatud suurema maa-ala kohta, see võib hõlmata mitut katastriüksust, piiritleda mitu krunti ja käsitleda mitme katastriüksuse ehitusõigust. Planeeringuga määratletud krundijaotus võib kaasa tuua vajaduse jagada katastriüksus või muuta selle piire. Üldiselt muudetakse katastriüksuse piire maaomanike kokkuleppel, mõnel juhul võib vajalik olla ka kinnisasja sundvõõrandamine ([KASVS § 3 lg 4](#)). Ühelgi juhul ei saa katastriüksuse piiride muutmine toimuda pelgalt detailplaneeringuga ja maaomaniku huve eirates. Isegi kui on olemas detailplaneering, võivad maaomanikud kokku leppida piiride muutmises, arvestades seejuures planeeringus ette nähtud piirangutega ja ehitusõiguse teostatavusega.

Tuleb mõnda, et MaaKS § 2 lõike 1 sõnastus ei ole ühemõtteliselt selge. Seda sätet võib mõista nõnda, et see võimaldab seda seadust kohaldada üksnes hajaasustuse puhul. Seejuures ei ole määratletud, mida peetakse hajaasustuseks. Sisu poolest on MaaKS kohaldatav kõikjal, olenemata sellest, kas maakorraldustoiminguid tehakse hajaasustusega aladel või mujal. Ka detailplaneeringu alal kinnisasja kruntideks jagamine on maakorraldusseaduse tähenduses sisuliselt lihtne maakorraldustoiming.

Arvestades sellega, et MaaKS § 2 lõige 1 on sellises sõnastuses kehtinud seaduse vastuvõtmisest alates (1995), ja et seaduses on teisigi aegunud termineid (näiteks territoriaalplaneering), võib järeldada, et MaaKS § 2 lõikes 1 kasutatud mõiste „hajaasustus“ on ajalooline jäänuk ja praeguseks sisutuks muutunud. Hea meel on tõdeda, et MaaKS § 2 lõike 1 sõnastust kavatsetakse juba lähiajal korrigeerida. Ettevalmistamisel on [kinnisasja avalikes huvides omandamise ja sundvõõrandamise seaduse](#) eelnõu, millega on kavas jätta kõnealusest lõikest sõna „hajaasustus“ välja. Seega tuleb maakorraldustoiminguid teha MaaKS-is sätestatud korras olenemata sellest, kas tegemist on hajaasustusega või mitte.

MaaKS § 5 lõike 1 kohaselt tulenevad maakorraldusnõuded muu hulgas seadusest. Üks selline seadus on planeerimisseadus, mille kohaselt koostatav planeering määrab kindlaks konkreetse maatüki maakasutus- ja ehitustingimused. Planeeringu koostamisel on tähtis selle realiseeritavus. Sellest põhimõttest lähtuvad mitmed normid, sealhulgas nõue, et kinnisasja omaniku huvidega tuleb arvestada nii planeeringu algatamisel kui ka lõpetamisel. Niisamuti tuleb arvestada maakorraldustoimingutel planeeringulahendusega, sealhulgas krundijaotusega. Seetõttu sätestab PlanS § 126 lõige 6, et detailplaneeringus määratud krunt on katastriüksuse moodustamise alus. Niisugune norm ei ole seejuures sõnastatud välistavalt, vaid tingimuslikult – katastriüksuse moodustamise alus on krunt üksnes siis, kui see on detailplaneeringus määratud.

Loodan, et antud selgitusest on Teile abi.

Lugupidamisega

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Ülle Madise