



REGIONAAL- JA
PÕLLUMAJANDUSMINISTEERIUM

Krunt, katastriüksus ja kinnistu seoses ruumilise planeerimisega

Külli Siim

Ruumilise planeerimise osakond

29.05.2024

Krunt

Planeerimisseadus (PlanS) § 6 p 8, 5 ja 7

krunt - **detailplaneeringuga** määratud maa-ala, millele on antud **ehitusõigus**

krundi hoonestusala - planeeringus määratud krundi piiritletud osa, **kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooneid ja rajatisi**

Krundi kasutamise sihrotstarve - määrab, millisel otstarbel võib krunti pärast planeeringu kehtestamist kasutada

Krunt

Detailplaneeringuga lahendatavad kohustuslikud ülesanded

(PlanS § 126 lg 1 p 1-3 ja lg 2):

- 1) **planeeringuala kruntideks jaotamine;**
- 2) krundi hoonestusala määramine;
- 3) krundi **ehitusõiguse** määramine;

Krunt

Krundi ehitusõigusega määratakse:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed;
- 2) hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal;
- 3) hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind;
- 4) hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud maksimaalne kõrgus;
- 5) asjakohasel juhul hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud sügavus (PlanS § 126 lg 4).

Krunt

- Üldplaneeringu ülesandeks on mh **krundi minimaalsuuruse määramine**
- Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine on mh **krundi minimaalsuuruse vähendamine**

Krunt

Krundi kasutamise sihtotstarbe alusel määrab linna- või vallavalitsus **katastriüksuse sihtotstarbe ja ehitise kasutamise otstarbe**. Krundile võib määrata mitu kasutamise sihtotstarvet.

Kui detailplaneeringus on krunt määratud, on see **katastriüksuse moodustamise alus**.

Seega – krunt on alati **detailplaneeringuline** mõiste. **Krundi, selle hoonestusala ja ehitusõiguse määramine on detailplaneeringu kohustuslik ülesanne.**

Krunt on **katastriüksuse moodustamise alus**.

Katastriüksus

Maakatastriseadus (MaaKatS)

katastriüksus – maakatastris iseseisva üksusena registreeritud maatükk või avalik veekogu (§ 2 p 7)

Maakataster on riigi põhiregister.

Katastriandmed on aluseks ruumiandmeid sisaldavate infosüsteemide loomisel ja arendamise

Maakatastri pidamise eesmärk - registreerida *kinnisasja* piir ning maa- ja veela ruumiline ulatus, väärtus, looduslik seisund ja kasutamist kajastav informatsioon katastris ning tagada selle informatsiooni kvaliteet, säilitamine ja avalikkusele kättesaadavus (§ 1¹ lg 1).

Katastriüksus

MaaKatS § 18 lg 1:

(1) Linna- või vallavalitsus määrab katastriüksusele sihtotstarbe, lähtudes järgmistest põhimõtetest:

1) ehitisteta katastriüksusele määratakse sihtotstarve maa tegeliku kasutuse alusel või **detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel üldplaneeringu alusel;**

2) katastriüksusele määratakse sihtotstarve **detailplaneeringu koostamise kohustuse korral kehtestatud detailplaneeringu alusel;**

3) ehitist teenindavale katastriüksusele määratakse kogu ulatuses ehitise kasutamise otstarbest tulenev sihtotstarve ehitise tegeliku kasutuse, ehitusloa, ehitisteatise, linna- või vallavalitsuse kirjaliku nõusoleku või kasutusloa alusel.

Katastriüksus

- Katastripidaja vahetab maakatastri andmeid teiste andmekogudega, sh **kinnistusraamatuga**, mille pidajaks on Tartu Maakohtu kinnistus- ja registriosakond
- Katastripidaja vahetab andmeid kohalike omavalitsustega
- Katastrikanne on aluseks kinnistusraamatu kande tegemisel

Seega – katastriüksusest saame rääkida eelkõige juhul, kui **tegemist on maatükiga, mis on kantud maakatastrisse**, kuid kinnistut veel moodustatud ei ole.

Katastriüksuse sihtotstarve määratakse detailplaneeringu alusel

Kinnistu

Kinnistusraamat

Kinnistusraamatut peetakse kinnisasjade ja nendega seotud asjaõiguste kohta (AÕS § 51 lg 1).

Kinnistusraamat on andmekogu, mille eesmärk on koguda, säilitada ja avalikustada teavet kinnisomandi tekkimise, üleandmise ja kinnisasja asjaõigusega koormamise, samuti kinnisasja koormava asjaõiguse üleandmise, koormamise, selle sisu muutmise või lõpetamise kohta (KRS § 1 lg 1).

Kinnistu

Kinnistu on kinnistusraamatusse iseseisva üksusena kantud:

- 1) kinnisasi (maatükk);**
- 2) hoonestusõigus;
- 3) korteriomand;
- 4) korterihoonestusõigus (KRS § 5¹)

Kinnistu

Kinnisasja piir külgnevate maatükkide vahel **määratakse maakatastri andmete** ja piirimärkidega seaduses sätestatud korras (AÕS § 128).

Seega – Kinnistu on laiem mõiste kui kinnisasi, mistõttu on täpsem kasutada mõistet **kinnisasi**. Tegemist on katastriüksusega/maatükiga, mis on juba kantud kinnistusraamatusse. Oluline omandi puhul.

Kinnistu jagamine ilma detailplaneeringuta

RK 10.01.2022, [3-20-952](#)

- *PlanS § 126 lg 6 sõnastus ei keela juba moodustatud katastriüksuse hilisemat jagamist.*
- *Kehtiva detailplaneeringu alal asuva kinnisasja jagamiseks, **kui selle käigus ei soovita muuta detailplaneeringuga määratud ehitusõigust**, kogu detailplaneeringuala hõlmava uue detailplaneeringu koostamise nõue ei oleks kolleegiumi hinnangul **proportsionaalne vahend eesmärgi saavutamiseks**.*

Kinnistu jagamine ilma detailplaneeringuta

RK 10.01.2022, 3-20-952

- *Kehtiva detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisel kinnisasja osas, mida jagada soovitakse, kaotataks selle kinnisasja osas planeeringulahendus, milles on detailplaneeringut kehtestades avalikkusega koostöös kokku lepitud. **Ka selline lahenduskaik riivaks nii omanike õigusi kui ka avalikku huvi enam, kui on eesmärgi saavutamiseks vaja.***
- *Muudatused kehtiva detailplaneeringuga sätestatud ehitusõigustes võivad riivata avalikku huvi enam kui muudatused katastriüksuste piirides.*

Kinnistu jagamine ilma detailplaneeringuta

RK 10.01.2022, 3-20-952

- *Kuna PlanS ega MaaKS ei sätesta erisusi kehtiva detailplaneeringu alusel moodustatud katastriüksuste hilisemaks jagamiseks, saab ka kehtiva detailplaneeringu alal kohaldada kinnisasja jagamisele MaaKS-s üldiselt sätestatud.*
- *Seega peab kohalik omavalitsus kehtiva detailplaneeringu alal asuva kinnisasja jagamise taotluse lahendamisel arvestama, et **kinnisasja jagamine ei tohi minna vastuollu kehtiva detailplaneeringu maakasutus- ja ehitustingimuste ega ehitiste kasutamise otstarvetega.***

Kinnisasja jagamine ilma detailplaneeringuta

RK 10.01.2022, 3-20-952

- *Kui detailplaneeringut on asutud ellu viima, peab kohalik omavalitsus tagama, et detailplaneeringuga ettenähtu viiakse ellu nii, nagu planeering naabrite õigusi või avalikke huve kaitsvaid tingimusi silmas pidades kindlaks määras.*
- **Seetõttu saab kehtiva detailplaneeringu alal asuva kinnisasja jagamine detailplaneeringut muutmata olla lubatav pigem erandlikel juhtudel.**

Kinnisasja jagamine ilma detailplaneeringuta

RK 10.01.2022, 3-20-952

Tulenevalt Ehs § 31 lg 1 teisest lausest, tuleks kohalikul omavalitsusel ka kehtiva detailplaneeringu alal asuva
kinnisasja jagamise taotluse menetlemisel kaaluda menetluse läbiviimist avatud menetlusena (MaaKS § 1 lg 11 ja HMS § 46 lg 1).

Maaüksus/maatükk

MaaKatS

maatükk (maaüksus) – maa või veeala piiritletud osa

Saame kasutada, kui pole oluline krundi (DP), katastriüksuse moodustamise ega omandi rõhutamine.

Kokkuvõtteks

1. Krunt – moodustatakse DP-ga, määratakse ehitusõigus, ei ole veel kantud maakatastrisse
2. Katastriüksus – määratakse lähtudes DP-s toodust, on juba kantud maakatastrisse
3. Kinnistu/Kinnisasi – kantakse katastriüksusest lähtudes kinnistusraamatusse, määrab omandiõiguse

Maaüksus – olemasolev maatükk, mille puhul ei ole määrav DP olemasolu ega ka katastrisse ja kinnistusraamatusse kandmine.



REGIONAAL- JA
PÕLLUMAJANDUSMINISTEERIUM

Küllli Siim

Kylli.siim@agri.ee