

20.5. Korteriomandite numbrid ja aadressid kinnistusraamatus

Eesti riiklike registrite koostoime tagamiseks on äärmiselt olulised kvaliteetsed aadressiandmed. Aadressiandmete kasutuse aluseks Eestis on Aadressiandmete süsteem (ADS).

Registrite koostoime vajaduse heaks näiteks on eesmärk aastal 2020 viia läbi rahva ja eluruumide loendus registripõhiselt (REGREL). Erinevatesse registritesse sisestatud isikuandmetega seotud atribuutide seostamiseks on tihti peale ainsaks ühendavaks lüliks just aadress. Seetõttu on oluline, et aadressiandmed oleks erinevates registrites ühetaolised aadressi tekkest peale.

Enamasti tekkivad korterite aadressid **ehitisregistris** (EHR) hoonele või korterile ehitusloa väljastamise protsessis. Üheks kohustuslikuks ehitusloa väljastamise osaks on korteri aadressi registreerimine **ADS**-is. Ja seejärel tuleb kasutada neid aadresse teistes registrites täpselt sellistena nagu nad on **ADS**-is.

Paraku lähevad osad korterite aadressid käibesse hoopis **kinnistusraamatu kaudu korteriomandi kinnistamisel**. Selline aadresside tekkimine on aga väär, sest kinnistusraamatu korteriomandid ei ole aadressiobjektid ja sealtkaudu ei kandu aadressid **ADS**-i ja teised registrid ei saa teada sellise aadressi tekkest. Kinnistusraamatu korteriomandi korteri numbrile ei kohaldu riiklikud aadresside määramise nõuded ja seega võivad tekkida n-ö aadressid, mis ei vasta ADS-is olevatele. Korteriomand küll hiljem seostatakse ADS-is korrektse aadressiga, aga kinnistusraamatus korteriomandi korterinumbrit enam ei muudeta.

Korteri omanikud tahavad **kinnistusraamatu korteriomandi korteri numbrit** alusel teha edasisi toiminguid (nt registreerida elukohta rahvastikuregistris), pidades neid ametlikeks aadressideks. See on loomulik, sest omanikul on omandi kohta käivad dokumendid ja sinna on kantud korteriomandi korterinumbrist ning talle ei ole selgitatud, et kinnistusraamatus olev number ei tarvitse olla selles korteriomandis sisalduva eluruumi tegelik aadress.

Enamusel juhtudel langeb korteriomandi numbri väljale kirjutatud number kokku korteri tegeliku aadressinumbriga, kuid see ei tarvitse kõigil juhtudel nii olla.

Kõigis registrites peavad aadressid rangelt vastama ADS-i nõuetele ja kui aadress ei vasta nõuetele, siis ei õnnestu kodanikul ülalmainitud korteriomandi korterinumbrit riiklikes registrites kasutada.

Tihti peale kasutavad ADS-i andmeid ka taristuettevõtted ja muud teenusepakkujad ning ka sealtkaudu võib tekkida korteriomanikel probleeme ja küsimusi. **Seetõttu on soovitus võtta kinnistusraamatu kannete aluseks alati EHR-i ja ADS-i andmed ja olukorras, kus see ei ole võimalik, tagada, et korteriomanditele määratavad aadressid vastavad ADS-i nõuetele. Lähemalt alltoodud juhises.**

Kinnistusraamatus on korteri number (eriomand) näha järgmiselt:

Otsing

Põhja-Tallinna linnaosa, Auna tn 9-12

Otsi

Kataster/Kinnistu nr

Kood/Omaniku nimi

☐ Kehtetu omanik

☐ Õigustatud isik

Tühjenda x

Otsingutulemus

Omanik

Vaata tulemusi Maa-ameti kaardilt

Salvesta

Prindi

Kinnistu nr	Kinnistu liik	Katastritunnus	Katastriüksuse aadress	Pindala	Eriomand	info
7109301	Korteriomand	78408:803:5650	Auna tn 9, Põhja-Tallinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond	1141 m2	12	!

Otsingutulemusi: 1

Paraku see andmeväli ei tarvitse olla selle korteri aadressinumber. Ametlikku aadressi selles korteriomandis oleva korteri kohta näeb aadressivormi avades.

Registriosal klõpsates avanevad lisaandmete paneelid, kus parempoolsel paneelil on aadressiandmed.

Otsingutulemus

Omanik

Vaata tulemusi Maa-ameti kaardilt

Salvesta

Prindi

Kinnistu nr	Kinnistu liik	Katastritunnus	Katastriüksuse aadress	Pindala	Eriomand	info
7109301	Korteriomand	78408:803:5650	Auna tn 9, Põhja-Tallinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond	1141 m2	12	x



Vaata Maa-ameti kaarti ▶

Korteriühistu registrikood
80132939

Sihtotstarve
Elamumaa 100%

Andmejälgija ?
Kui Kinnistusraamatus väljastatakse isiku isikuandmeid (nimi + isikukood), siis näeb isik, kelle isikuandmeid väljastati, infot selle kohta eesti.ee portaalis.

Dokumentide tellimine ?
Toimiku dokumentide tellimiseks tuleb esmalt [siseneda](#) ID-kaardi või mobiil-ID'ga ning osta vähemalt üks selle kinnistuga seonduv registriosajagu.

Kehtivad kanded

Kannete ajalugu

Dokumentide tellimine

Ehitisregistri andmed

Aadressiandmed !

Registriosaga on seotud järgmised aadressiandmed

ADS_OID	Täisaadress	Objekti liik
ER01362917	Harju maakond, Tallinn, Põhja-Tallinna linnaosa, Auna tn 9-12	eluruum

* Andmed on informatiivsed ja pärinevad xgis.maaamet.ee/adsavalik/

* Valede andmete esinemisel palume [edastada teade](#) Registre ja Infosüsteemide Keskusele

Ülaltoodud näites lähevad korteriomandi korterinumber ja ametlik aadress kokku, kuid see ei pruugi alati nii olla. Korteri aadressid määrab kohalik omavalitsus aadressiandmete süsteemis ja kinnistusraamatus oleva

korteriomandi number aadressiandmete muudatuse korral automaatselt ei muutu (korteriomandi number langeb kokku tähistusega plaanil, mis on kinnistamiskande osa, ja seetõttu seda kinnistusraamatus ei muudeta ning kaasaegsena ei hoita).

Näiteks on Aadressiandmete süsteemis aadress Rakvere linn, Turu plats 3-27, aga kinnistusraamatus on korteri numbri väljale kantud **M3**:

Kinnistu nr	Kinnistu liik	Katastritunnus	Katastriüksuse aadress	Pindala	Eriomand	info
4279331	Korteriomand	66301:008:0018	Turu plats 3, Rakvere linn, Lääne-Viru maakond	1118,0 m2	M3	

Notar ega kohtuniku abi, kes teeb kande kinnistusraamatusse, ei ole aadressi määraja (aadressi määraja on kohalik omavalitsus). Paraku ei ole see asjaolu, et kinnistusraamatus olev korteri number ja ametlik aadress ei lange alati kokku, tavakodanikele üldjuhul teada ja korteriomandite andmetes sisalduvat korteri numbrit peetakse sageli korteri aadressinumbriks.

Korteriomandi andmetes olevale korterinumbri andmeväljale võib olla kirjutatud üksik täht, sõna, number, eelnevate kombinatsioon jne, kuid korteri aadressile (sh aadressinumbri ja selle lisanditele) kehtivad nõuded vastavalt **ruumiandmete seadusele** **avaneb uues vahekaardis** ja aadressiandmete süsteemi ehk **ADS-i määrusele** **avaneb uues vahekaardis**.

Et vähendada segadust ja tagada registrites korrektsete seoste tekkimine ning ühetaolisus, on vaja, et korteriomandite numbrid kinnistusraamatus lähtuksid samadest põhimõtetest ja nõuetest, mis kehtivad hooneosade adresseerimisel.

Korteriomanditele kinnistusraamatus korteri numbri sisestamisel (vastavalt siis juba kande aluseks olevate lepingutekstide koostamisel) peab lähtuma sellest, kas korteriomandile vastav hooneosa vajab adresseerimist ADS-is.

Adresseeritavatele hooneosadega (näiteks korterid ja äriruumid) seotud ehk **ADS seost vajavatele korteriomanditele kinnistusraamatus korterinumbri sisestamisel** tuleb lähtuda järgmistest punktidest:

1. Korteri number ei või alata tähega või olla üksik suutäht, nt „M1“, „M2“, „A“, „B“ vms, vaid peab olema number.
 - Kui on vaja tagada samas majas paiknevate eluruumide ja mitteeluruumide eristamine, siis tuleb sisestada kinnistusraamatus korteriomandi korteri numbriks erinevad araabia numbrid järjest suurenevalt (näiteks 1 kuni 15, sh 1 kuni 10 on korterid ja 11 kuni 15 on äriruumid).

2. Korteriomandi jagamisel võib kasutada lisaks numbrile väikest tähte või numbrit erilisandina.

- Näiteks korteri nr 1 jagamisel tekivad korteriomandid „1a“ ja „1b“ või „1/1“ ja „1/2“.

3. Üldjuhul peab korteriomandi number kinnistusraamatus kokku langema EHR-is oleva hooneosa (eluruumi või mitteeluruumi) numbriga.

4. Üldjuhul ei või korrata korteriomandi korterinumbris maja numbrit või lähiaadressi. Maja numbri või lähiaadressi kordamine võib olla vajalik juhul, kui katastriüksusel paikneb mitu hoonet ja kõigis neis hoonetes on hooneosad samasuguste numbritega (algavad 1-st).

- Näiteks kui on katastriüksusel aadressiga Metsa tn 5 hooned Metsa tn 5/1 ja Metsa tn 5/2, siis lisada hoone number ka korteriomandi andmetes olevale korteri numbrile – nt „5/1-1“ ja „5/2-1“ jne.
- Näiteks kui katastriüksusel on paralleelaadress Õuna tn 1 // Kirsi tn 1, st maja number on ka sama, siis võib korteriomandi andmetes olevale korteri numbriks lisada ka maja lähiaadressi – nt „Õuna tn 1-1“, „Kirsi tn 1-1“.

5. Üldjuhul ei kirjutata korteri numbri lahtrisse sõnalist teksti.

- Näiteks ei ole lubatud kirjutada „korter 1“, „äripind M2“ vms.

Kui korteriomand ei vaja ADS seost, st korteriomandile ei vasta adresseeritav hooneosa (näiteks parkimiskoht, panipaik, keldriboks vms), siis

6. Punktides 1-5 toodud reeglid ei kehti.

7. Selliste korteriomandite eristamiseks on soovitatav kasutada tähti või sõnu.

- Näiteks „PP23“ või „panipaik nr 23“, „PK5“ või „parkimiskoht nr 5“ jne.

Siiski peab sellistes olukordades olema kindlalt veendunud, et korteriomandi aadressi alusel eristamiseks ei teki väga suure tõenäosusega kunagi vajadust. Nt võib garaažiboksis tegutsemist alustada juriidiline isik, kelle aadress vajab äriregistris registreerimist. Parkimiskohtade (mh ka eraldiseisvas parkimismajas) ja panipaikade puhul võib olla suhteliselt kindel, et ADS seos ei ole vajalik.

Lisaküsimuste korral abistab Maa- ja Ruumiameti aadressiandmete ja kohanimedede osakond:
ads.abi@maaruum.ee

Käsiraamatu artikli viimane uuendus 02.08.2024