

## Kinnistusraamatu tehniline kirjeldus

### 1.1. Üldiselt Kinnistusraamatust

Kinnistusraamat on nelja maakohtu juures peetav register, kus registreeritakse kinnistud ja kinnistutega seotud õigused. Kinnistuteks on Kinnistusraamatusse iseseisva üksusena kantud: kinnisasjad (maatükid), korteriomandid ja hoonestusõigused (sh korterihoonestusõigused). Iga Kinnistusraamatusse kantud kinnisasja kohta avatakse iseseisev registriosa, millele antakse eraldi number (kinnistu number). Kinnistusraamat koosneb kinnistusregistriosadest, kinnistuspäevikust ja kinnistustoimikust.

Kinnistusregistriosad on kõik elektroonilised ja omavad õiguslikku tähendust.

Andmed kinnistusregistriosas jagunevad tiitellehele ja nelja jakku:

- tiitellehel on kinnistu number, piirkond, sulgemise märkused;
- 1. jaos on koosseisu info ja kinnistu kasuks seatud piiratud asjaõigused. Kinnistu koosseisuandmetes kajastatakse Maakatastri andmeid;
- 2. jaos on omanike andmed;
- 3. jaos koormatised ja kitsendused;
- 4. jaos hüpoteegid.

Kinnistustoimik sisaldab kinnistamisavaldusi ning muid kinnistu kohta käivaid dokumente. Kinnistustoimikut võib pidada ka elektrooniliselt. Alates 01.06.2007 on notaritel kohustus saata kinnistamisavaldusi digitaalsetena otse läbi E-notari süsteemi. Ligikaudu 75% kõikidest kinnistamisavaldustest on notariaalsed. Alates 2010. aasta juulist alustasid kinnistusosakonnad toimikute digiteerimise protsessiga, mille tulemusel on võimalik kinnistustoimikuga tutvuda internetis ja X-tee vahendusel olenemata asukohast. Kõik isikud ja asutused, kellel on vajadus ja õigustatud huvi tutvuda kinnistustoimikutega saavad seda teha elektrooniliselt. Alates 2011. aasta maist võeti kasutusele Kinnistuportaal - veebipõhine infosüsteem, mis võimaldab nii koostada kui ka esitada kinnistamisavaldusi ja jälgida esitatud avalduste menetlusinfot reaajas.

Kinnistusraamatu rakendustarkvara KRIS4 kasutajateks on kinnistusosakondade töötajad: osakonna juhatajad, kohtunikuabid, kinnistus- ja tehnilised sekretärid.

## 1.2. Seotud õigusaktid

Kinnistusraamatu pidamise korra sätestab *Kinnistusraamatuseadus*, mille praegune redaktsioon kehtib alates 01.01.2013. Kinnistus- ja registrimenetluse üldised reeglid kehtestab *Tsiviilkohtumenetluse seadustik*. Registrikannete sisulist poolt reguleerib eelkõige *Asjaõiguseadus*, mis sätestab asjaõigused, nende sisu, tekkimise ja lõppemise ning on aluseks teistele asjaõigust reguleerivatele seadustele. See kehtib praegusel kujul alates 17.04.2012, kuid võeti esmakordselt vastu juba 09.06.1993. Asjaõigusele lisaks on ka *Asjaõiguse rakendamise seadus*, mis täpsustab mitmeid Kinnistusraamatusse kandmise, ehitiste ja kitsenduste talumisega seotud aspekte.

Katastriüksuste registreerimise korra ning muu hulgas katastripidaja ja kohtu kinnistusosakonna andmevahetuse sätestab *Maakatastriseadus*, mille praegune redaktsioon kehtib alates 01.01.2008.

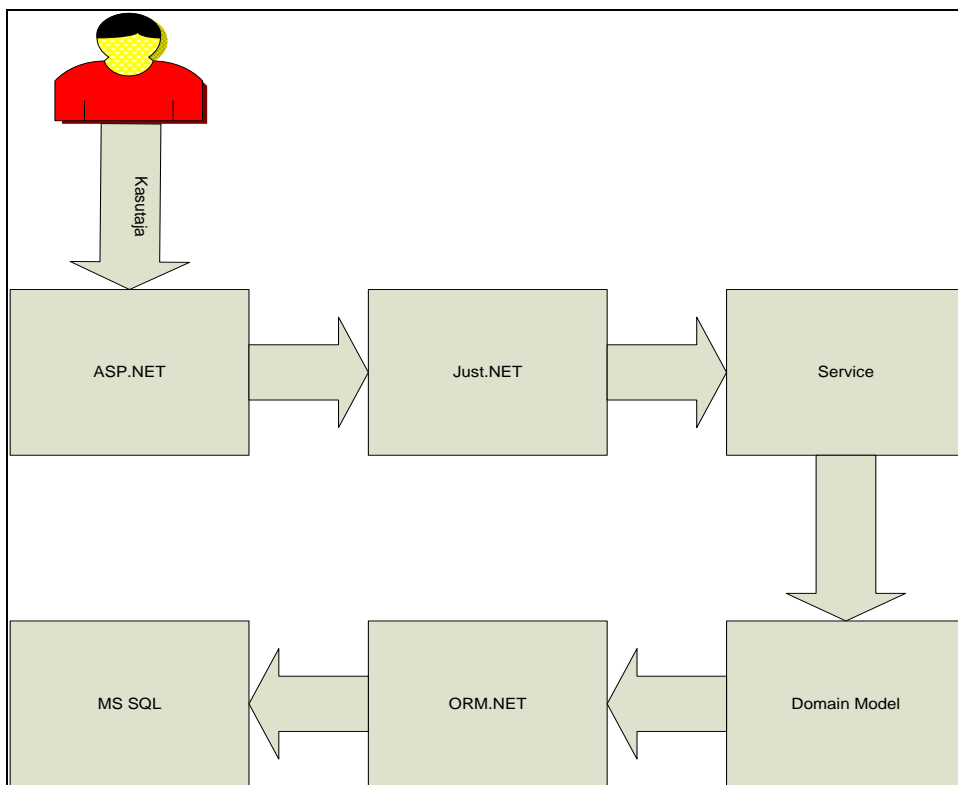
Kinnistusosakonna töökorraldus ja täpsemad reeglid kannete tegemiseks Kinnistusraamatusse, on kirja pandud justiitsministri määruses *Kohtu kinnistusosakonna kodukord*. Määrus *Kinnistusraamatu andmetöötluskeskus* reguleerib elektroonilise Kinnistusraamatu pidamist. Samuti sätestab see, et Kinnistusraamatu digitaalandmeid hoiab ja üleminekut elektroonilisele Kinnistusraamatule valmistab ette Justiitsministeeriumi haldusalas olev Registrate ja Infosüsteemide Keskus. Notarite tööd, mis on tihedalt Kinnistusraamatuga seotud, reguleerivad *Notariaadiseadus*, *Tõestamiseadus* ja *Notariaadimäärustik*. Määrus *Kohtule dokumentide esitamise kord* määrab nõuded, kuidas esitada digitaalseid kinnistamisavaldusi. Digitaalallkiri on võrdsustatud omakäelise allkirjaga *Digitaalallkirja seaduse* kohaselt, mis võeti vastu 08.03.2000.

### 1.3. Kinnistusraamatu menetlustarkvara

Kinnistusraamatu tarkvara KRIS4 töötasid välja Registrite ja Infosüsteemide Keskuse enda arendajad vastavalt lähteülesandele, mis püstitati 2002.a. Kinnistusraamatu tarkvara arendamisel lähtuti eelkõige *Kinnistusraamatuseadusest*, riskasutuse võimalusest teiste põhiregistritega, võimalusest pidada registrit täiselektroniliselt ning teha teatud toiminguid automatiseeritult. Eesmärgiks seati see, et infosüsteem toetaks kogu kinnistamisprotsessi. Samuti arvestati, et oleks võimalus süsteemi edasi arendada. Tarkvara juurutati 2005. aasta lõpul kõigis kinnistusosakondades.

Kinnistusraamatu tarkvara on veebipõhine. Tarkvara üldine arhitektuur on jaotatud kihtideks (vt **Tõrge! Ei leia viiteallikat.**). Kihid liigendavad süsteemi funktsioone – iga kiht täidab oma kindlat ülesannet ja on spetsialiseeritud oma probleemivaldkonnale. Süsteem koosneb kuuest kihist. ASP.NET on süsteemi veebiliides, Just.NET-i ülesanded on vormiloogika, rakenduse kulgemine, autentimine ja volitamine, service on domeenimudeli teenuseid pakkuv ning transaktsioone haldav kiht. Domain model on probleemivaldkonna loogikat realiseeriv kiht, ORM.NET on andmebaasi kapseldav objekt-relatsiooniline liides ja Microsoft SQL Serveri ülesanne on andmesalvestus.

KRIS4 tarkvara ja päringusüsteem on realiseeritud programmeerimiskeeles C# (.Net framework 3.5). KRIS4 tarkvara asub versioonihaldusserveris SVN (Subversion), arendusvahendina on kasutusel Visual Studio 2010.



Joonis 1 Kinnistusraamatu tarkvara üldine arhitektuur

#### 1.4. Arvutivõrgu ülesehitus. Riistvara

Kinnistusraamatu tugisüsteemina töötav infosüsteem kasutab Windows 2008 klasterteenuseid. SQL 2008 klaster ja IIS klaster on oma olemuselt tõrkekindel süsteem, mille peamine eesmärk on teenuse jätkuvus ühe klasterliikme tõrke korral. Klustersüsteemi kasutamine suurendab käideldavust ja koormus on jaotatud klasterliikmete vahel. Üksiku klasterliikme tõrke korral võtab teine allesjäänud server kogu töö üle ning teenuse jätkuvus on tagatud.

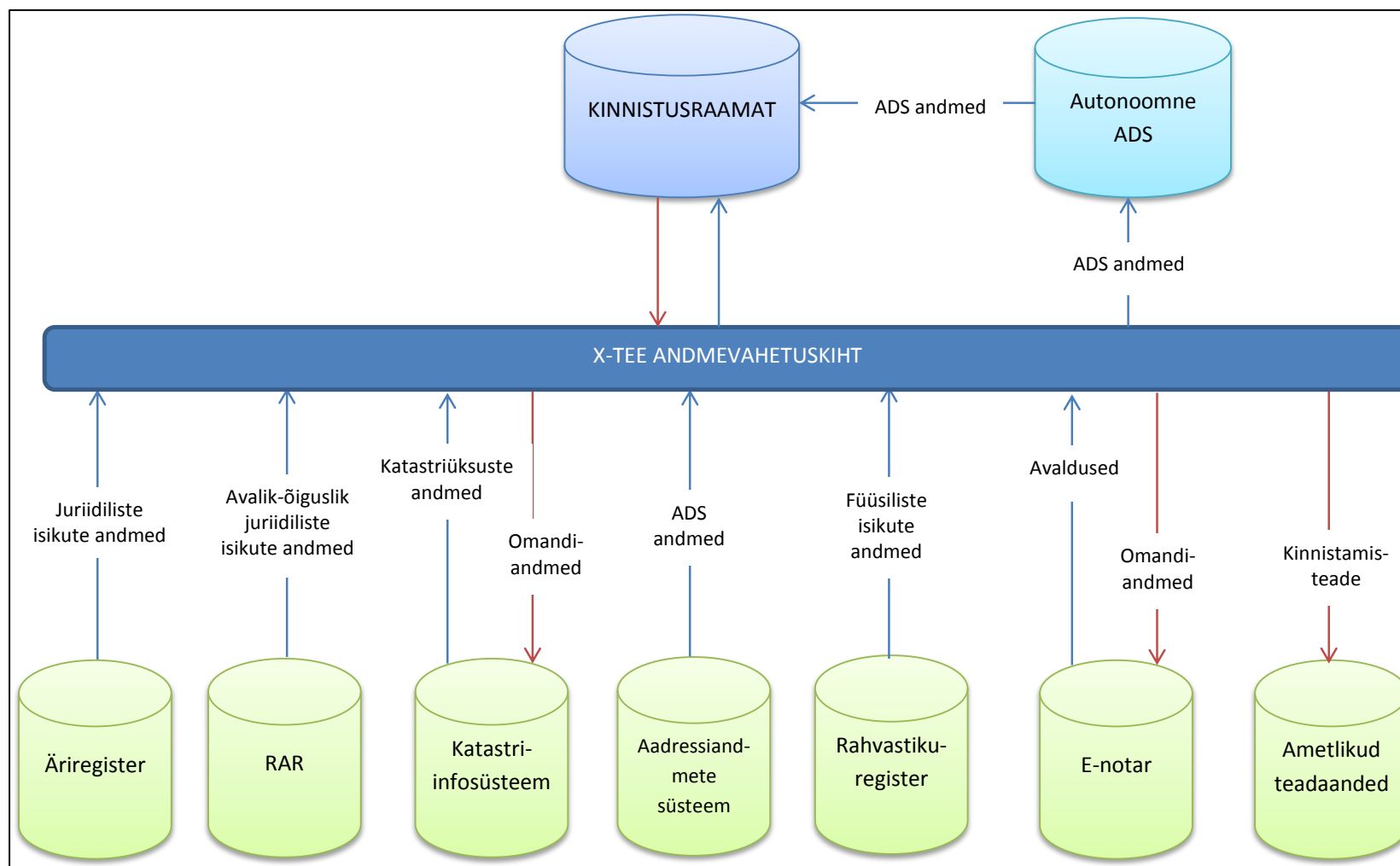
Sisevõrgu ühenduseks on kasutatud teisel või kõrgemal kihil töötavaid kommutaatoreid (*smart switches*), mis annavad suuremaid võimalusi andmeside konfidentsiaalsuse, tervikluse ja käideldavuse tagamiseks.

Kinnistusraamatu infotöötlussüsteemi riistvara koosneb põhiliselt Hewlett-Packardi toodetud serveritest. Andmebaasina kasutatakse Microsoft SQL Server 2008 R2 süsteemi.

#### 1.5. Infovahetus teiste infosüsteemidega

Kinnistusregistri infosüsteem on integreeritud katastriinfosüsteemi, Äriregistri, Rahvastikuregistri, Riigi ja kohalike omavalituse asutuste registri (RAR) ja aadressiandmete süsteemiga (ADS). Samuti on liidestus notarite infosüsteemiga E-notar nii, et notarid saavad otse Kinnistusraamatu infot lepingutes kasutada ning saata Kinnistusraamatusse digiallkirjastatud avaldusi. Aadressiandmete süsteem on liidestatud RIK-i autonoomse ADS-iga. Autonoomset ADS-i kasutavad teised RIK-i infosüsteemid aadresside, aadressobjektide ja aadresskomponentide kehtiva info ja muudatuste saamiseks. Ametlikesse Teadaannetesse saadetakse üle x-tee andmed kinnistamisteadete kohta, toimetajapoolset täiendavat kontrolli need ei läbi ning avaldatakse automaatselt.

Infovahetus toimub teiste registritega X-tee andmevahetuskihi kaudu.



Joonis 2 Infovahetus teiste süsteemidega

## 1.6. Pääringusüsteem ja teenused

Registrite ja Infosüsteemide Keskus pakub kohtute kinnistusosakondade Kinnistusraamatu andmebaasile tuginevaid teenuseid. Infoväljastusteenustel on erinevad väljundid: veebipõhised pääringusüsteemid, integreeritud andmevahetusteenused X-tee ja XML pääringud, üksikpääringud pangalingi kaudu, avalike arvutite kaudu.

Teenuste kirjeldused on saadaval riigiportaali RIHA keskkonnas <https://riha.eesti.ee>.

### 1.6.1. Kinnistusraamatu veebipääringusüsteem

Kinnistusraamatu veebipääringusüsteem (<https://kinnistusraamat.rik.ee/>) võimaldab teha pääringuid aadressi, katastritunnuse, ees- ja perenime, isikukoodi/registrikoodi, kinnistu nime, kinnistu numbri ja jaoskonna järgi ning tulemusena väljastatakse registriosa andmed.

Lisaks pääringutele saab veebipääringusüsteemi kaudu isik tutvuda talle kuuluva registriosa toimiku dokumentidega ning talle tutvumiseks lubatud dokumentidega.

Veebipääringusüsteemi kasutavad praegu kinnistusosakonnad ise, aga ka notarid, Maakatastri pidajad, riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutused. Eraisikutele ja ettevõtetele antakse võimalus seda tasu eest kasutada, sõlmides RIK-iga lepingu või tasudes igakordselt läbi internetipanga. Vastavalt kasutaja õigustele erineb pääringusüsteemi funktsionaalsus. Eristatakse lepingulisi tasuta, lepingulisi tasulisi, pangalingi, riigiportaali, avaliku arvuti ja läbi KRIS4 rakenduse pääringusüsteemi kasutajaid.

Pääringusüsteem on kirjutatud .NET keeles ning andmeid salvestatakse Oracle andmebaasi.

Kinnistusraamatu veebipääringus on võimalik näha registriosa väljatrükki makstes selle eest vastavat tasu pääringuobjekti kohta (vastavalt justiitsministri 22.01.2001 määrusele nr 8, Kinnistusraamatu andmetöötluskeskus §6<sup>1</sup>). Kuna antud juhul on tegemist RIK-i omatuluga, mille arvestus jääb SAPI, siis muudatusi käesoleva projekti raames teostada pole vaja.

### 1.6.2. Kinnistuportaal

Kinnistuportaal (<https://kinnistuportaal.rik.ee>) on veebipõhine infosüsteem kinnistamisavalduste, määruskaebuste ja nõusolekute koostamiseks, esitamiseks, kinnistamisavaldusega taotletava kande tegemise eest riigilõivu maksmiseks ning kinnistamisavalduse menetlusinfo reaajas jälgimiseks.

### 1.6.3. Avalikud arvutid

Avalikud arvutid asuvad kinnistusosakondades. Nendes on võimalik tutvuda kinnistusregistriosadega ning õigustatud huvi korral ka kinnistustoimikutega. Digitaalse toimikuga tutvumisel märgib kinnistusametnik tutvumise Kinnistusraamatu infosüsteemi osaks olevasse tutvumiste ja ära kirjade raamatusse ning annab sellega tutvujale õiguse läbi veebipääringusüsteemi dokumentidega tutvuda.

### 1.6.4. X-tee ja XML teenused

Teenused koosnevad andmebaasi protseduuridest MSSQL 2008 baasil. Olemasolev Kinnistusraamatu X-tee adapterserver on realiseeritud Java programmeerimiskeeles. Kasutusel on Tomcat veebiserver ja Axis komponendid.