



KÄSKKIRI

17.12.2021 nr 1-3/106

**Põhjamäe kinnisasja sundvõõrandamine  
piiritaristu ehitamiseks**

**I Otsus**

Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (edaspidi *KAHOS*) § 3 lõike 1 punkti 3 alusel ja kooskõlas KAHOS § 4 lõike 1 punktidega 17 ja 18, § 6 lõikega 3 ja § 29 lõikega 1 otsustan:

1. sundvõõrandada Eesti Vabariigile Eesti Vabariigi ja Venemaa Föderatsiooni vahelise ajutise kontrolljoone piiririba taristu väljaehitamiseks OÜ-le Lõuna Inkasso (registrikood 10915841) kuuluv riigipiiriga külgnev Põhjamäe kinnisasi asukohaga Võru maakond, Setomaa vald, Marinova küla (katastriüksus nr 46002:003:0180, kinnistu registriosa nr 200641, pindala 10739 m<sup>2</sup>, sihtotstarve maatulundusmaa) (edaspidi *kinnistu*).
2. maksta OÜ-le Lõuna Inkasso kinnistu sundvõõrandamise eest tasu 5 300 eurot.
3. info- ja varahaldusosakonnal korraldada punktis 2 nimetatud tasu kandmine Rahandusministeeriumi deposiitkontole.
4. anda OÜ-le Lõuna Inkasso kinnistu valduse vabatahtlikuks üleandmiseks tähtaeg 30 päeva alates käesoleva otsuse kättesaamisest.
5. info- ja varahaldusosakonnal korraldada pärast punktis 3 nimetatud tasu maksmist sundvõõrandatava kinnisasja valduse ülevõtmine, kinnisasja kinnistamine Eesti Vabariigi nimele ja registreerimine riigi kinnisvararegistris.

**II Vaidlustamine**

Käskkirja peale võib esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustiku §-s 46 sätestatud tähtaja jooksul.

**III Asjaolud ja menetluse käik**

1. Siseministeerium saatis 20.03.2019 Egle Pääbusele teavituse kinnistu 46002:003:0180 avalikes huvides omandamise menetluse algatamise kohta. Nimetatud kirjale paluti vastust hiljemalt 15.04.2019, kuid Egle Pääbus palutud tähtajaks vastust ei saanud.

2. Politsei- ja Piirivalveamet (edaspidi PPA) saatis 19.04.2021 Egle Pääbusele kirja, milles märkis, et soovib kinnistu 46002:003:0180 omandada hüvitisväärtusega 5300 eurot, millele lisandub motivatsioonitasu 1158,60 eurot.
3. 31.05.2021 vastas Egle Pääbus, et on 19.02.2014 sõlminud OÜ-ga Lõuna Inkasso kinnistu võlaõigusliku müügilepingu ning omandiõiguse üleandmise nõude tagamiseks on kinnistusraamatusse seatud eelmärke omandaja kasuks. Ühtlasi palus Egle Pääbus, et nimetatud juriidiline isik kaasataks kinnistu omandamise läbirääkimistesse.
4. OÜ Lõuna Inkasso teatas 01.07.2021 saadetud e-kirjas, et on nõus kinnistu riigile loovutama 25 000 euro eest.
5. PPA vastas 01.07.2021 kirjaga nr 16-86/998-1 nii kinnistu omanik Egle Pääbusele kui ka OÜ-le Lõuna Inkasso, et riik ei ole küsitud hinnaga nõus, kuna küsitav hind on vastuolus tehingute andmebaasis sisalduvate tehinguandmete ja turuanalüüsiga. Ühtlasi palus PPA, et OÜ Lõuna Inkasso esitaks kinnistule võrdleva hindamisaruande hiljemalt 19.07.2021.
6. OÜ Lõuna Inkasso võrdlevat hindamisaruannet küsitud tähtjaks ei esitanud ning PPA 01.07.2021 kirjale ei vastanud.
7. Kinnistusraamatu andmetel kuulub riigipiiriga külgnev kinnistu 46002:003:0180 alates 19.08.2021 OÜ-le Lõuna Inkasso.
8. Siseministeerium kinnistu võõrandamise menetluse läbiviijana teavitas 06.09.2021 kirjaga nr 9-8/89-1 „Piiritaristu väljaehitamiseks vajaliku maa-ala võõrandamise algatamine“ OÜ Lõuna Inkassot kinnistu avalikes huvides omandamise menetlusest ning esitas Kaanon Kinnisvarabüroo OÜ Metsakorralduse büroo 21.04.2021 eksperthinnangu alusel pakkumuse kinnistu omandamiseks hüvitisväärtusega 5 300 eurot. Lisaks märkis Siseministeerium, et kinnistu omandamises kokkuleppele jõudmise korral lisanduks hüvitusväärtusele KAHOS-es ettenähtud motivatsioonitasu summas 1 172,40 eurot.
9. OÜ Lõuna Inkasso esitas 21.09.2021 vastuväited Siseministeeriumi esitatud pakkumusele, märkides, et on juba andnud Siseministeeriumile teada, et ei nõustu esitatud pakkumusega ning jääb 01.07.2021e-kirjaga PPA-le antud seisukoha juurde.
10. Siseministeerium teavitas 01.10.2021 kirjaga nr 9-8/89-3 OÜ Lõuna Inkasso, et kinnistu on jätkuvalt vajalik piiritaristu väljaehitamiseks ning kokkuleppele mittejõudmise tõttu on siseminister, kui valdkonna eest vastutav minister, algatanud kinnistu sundvõõrandamise menetluse. Ühtlasi andis Siseministeerium tuginedes KAHOS § 7 lõikele 3 OÜ-le Lõuna Inkasso õiguse hiljemalt 1. novembriks 2021. a esitada kirjalikult oma arvamus kinnistu sundvõõrandamise kohta ning esitada teavituses küsitud andmed. OÜ Lõuna Inkasso nimetatud tähtjaks Siseministeeriumi kirjale ei vastanud.

#### **IV Õiguslikud põhjendused**

Valitsuskabineti 26. veebruari 2015. a nõupidamisel tehti põhimõtteline otsus idapiiri väljaehitamise alustamise kohta „Eesti Vabariigi idapiiri väljaehitamise ja selle tehnilise valvesüsteemi loomise rahastamine perioodil 2016-2019“. 15. veebruari 2018. a valitsuskabineti nõupidamise otsusega peeti vajalikuks Eesti idapiiri tehnilise seire- ja valvesüsteemi ning taristu täielikku väljaehitamist.

Riigipiiri seadus (edaspidi *RiPS*) sätestab Eesti riigipiiri mõiste, riigipiiri asukoha määramise ja tähistamise, maismaapiiripunkti sisenemise korraldamise, piirirežiimi ning vastutuse piirirežiimi rikkumise ja riigipiiri ebaseadusliku ületamise eest. RiPS § 6 lõike 1 kohaselt moodustab piiririba välispiiril riigipiirist, piirijõe või -oja kaldast või piiriteest sisemaa poole asuv maa-ala, kus on lubatud üksnes tegevus, mis on seotud piirimärgi ja piiririba korrashoidmise ja kontrollimisega ning riigipiiri valvamise või riigipiiri ületava kommunikatsiooni remontimise ja hooldamisega. Sama paragrahvi lõike 3 kohaselt määrab piiririba laiuse Vabariigi Valitsus määrusega, arvestades piiririba kujundust ja selle elementide rajamise vajadust, taristu ohutuseks vajaliku maa-ala suurust ning looduslike tingimusi. Kuivõrd käesolevaks hetkeks ei ole Vabariigi Valitsus veel piiririba laiust kehtestanud, siis tuleb lähtuda RiPS § 22<sup>1</sup> sätestatud piiririba laiuse määramise ülemikusättest. Selle sätte kohaselt on kuni piiririba laiuse määramiseni RiPS § 6 lõike 3 alusel piiririba maismaal kuni kümne meetri laiune riigipiiriga paralleelne maa-ala piirijoonest sisemaa poole. Looduslikul piirijoonel moodustab piiririba maa-ala piirijõe, -oja või -tee sisemaasuunalisi lookeid ühendava sirge lähtejooneni ja sellega paralleelne kuni kümne meetri laiune maariba sisemaa poole.

Vabariigi Valitsuse 17. märtsi 2016. a määrusega nr 33 „Välispiiri maismaaosa piiririba kujundus ja selle elementide kirjeldus“ on kehtestatud piiriribale elemendid. Nimetatud määruse § 3 lõike 2 kohaselt on PPA-l kohustus korraldada piiritaristu elementide rajamine ja vajadusel nende asukoha muutmine. Määruse kohaselt on piiriribale rajatavad elemendid muuhulgas näiteks piirdeaed, patrullrada, jäljeriba, loomatõkkeaed, piiripost, hoiatusmärk, sild, purre, truup, tehniline seiresüsteem, valgustus, tõkkepuu jt.

Idapiiri väljaehitamise projekteerimisel ja piiriehituse katselõikude rajamisel ajavahemikul 2015-2017. aastal ilmnis, et 10-meetrisele piiriribale on piiri valvamiseks vajalikke elemente väga keeruline rajada ja osades lõikudes on see peaaegu võimatu. Kuna kõik piirilõigud on väga erineva maastikuga (sood, mäed ja nõlvad), vajab riigipiiri väljaehitamine eri lahendusi ja iga piirilõik tuleb projekteerida vastavalt maastiku eripärale. See tingib aga olukorra, kus teatud riigipiiri osades on piiritaristu väljaehitamiseks vaja omandada rohkem kui 10-meetri laiune maa-ala.

Alates 2017. aastast on riik teavitanud piiririba äärseid maaomanikke, pidanud läbirääkimisi ja omandanud piiritaristu väljaehitamiseks vajalikke maaüksuseid.

2021. aasta mais sõlmisid Politsei- ja Piirivalveamet, AS Merko Ehitus Eesti ja AS GRK Infra kagupiiri taristu teise etapi ehitustööde lepingu. Nimetatud lepingu kohaselt kulgevad 2022. aastaks planeeritud ehitustööd 39,5 kilomeetrisel piirilõigul Võrumaal Tserebi ja Võmmorski külade vahele jääval piirilõigul, millesse jääb ka sundvõõrandatav kinnistu.

Riik on sundvõõrandatava kinnistu omandamiseks pidanud läbirääkimisi alates 2019. aastast, kui kinnistul oli veel eelmine omanik, kuid kokkulepet ei ole siiani saavutatud. Kinnistu omanikud on jäänud endale kindlaks ning soovinud kinnistu võõrandada kinnistu väärtusest oluliselt suurema summa eest. Kuivõrd käesoleval juhul on Kaanon Kinnisvarabüroo OÜ Metsakorralduse büroo 21.04.2021 eksperthinnangu alusel kinnisasja hüvitisväärtuseks 5 300 eurot, siis on see tasu, mida riik saab KAHOS § 11 lõike 2 alusel OÜ-le Lõuna Inkasso kinnistu võõrandamise eest tasuda. Kuigi nimetatud sätte kohaselt tuleb lisaks kinnisasja väärtusele hüvitada ka kinnisasja omandamisega otseselt kaasnev varaline kahju ja saamata jääv tulu, ei ole OÜ Lõuna Inkasso esitanud ühtegi tõendit, millest nähtuks selliste kulude olemasolu. Seega sundvõõrandab Siseministeerium kinnistu 5 300 euro eest.

Eelnevast tulenevalt ja võttes arvesse, et riik vajab kinnistut juba 2022. aastal, kui piiriprojekti kohaselt on algamas kagupiiri taristu teise etapi ehitustööd, tuleb avaliku huvi tagamiseks ja riigipiiri taristu väljaehitamiseks kinnistu sundvõõrandada. Kinnistu omandamisega viivitamisel satuks piiriprojekti realiseerumine tõsisesse ohtu.

(allkirjastatud digitaalselt)

Kristian Jaani  
siseminister