



Õiguskantsleri Kantselei

Aleksandr Vain
ITEST Invest OÜ
aleksvain@gmail.com

Teie 17.06.2026

Meie 22.06.2026 nr 14-5/261525/2605325

Austatud Aleksandr Vain

Palusite kontrollida, kas kohalike omavalitsuste ja kohtute praktika on kooskõlas põhiseaduse §-ga 32 ja kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 12 lõikega 3, kui kinnisasja avalikes huvides omandamisel lähtutakse hüvitise määramisel üksnes maa väärtusest ega arvestata sellel asuvate rajatiste väärtust. Viitasite õiguskantsleri 17.12.2025 [seisukohale](#), milles on selgitatud, et KAHOS § 12 lõikes 5 sätestatu ei tähenda, nagu ei tuleks kinnisasja õiglase väärtuse väljaselgitamisel rajatistega arvestada.

Küsimus, mil määral on konkreetse kinnisasja omandamisel rajatiste väärtusega arvestatud ning kas määratud hüvitis on õiglane, tuleb lahendada konkreetse juhtumi asjaolude põhjal. Põhiseaduse § 32 lõikes 1 on sõnaselgelt ette nähtud õigus vaidlustada kohtus nii hüvitis kui selle suurus.

Viitasite ka Tallinna Halduskohtu 16.02.2026 otsusele haldusasjas nr 3-25-584. Õiguskantsler ei saa kontrollida, kas kohus lahendas selle asja õigesti või mõistis õiguskantsleri 17.12.2025 seisukohta õigesti. Õigust mõistab ainult kohus.

Õiguskantsleri abstraktse normikontrolli käigus antud seisukoht ei ole kohtule siduv. Abstraktses normikontrollis hinnatakse, kas õigusnormi on põhimõtteliselt võimalik kohaldada põhiseadusega kooskõlas. Kohus lahendab aga konkreetse vaidluse, arvestades selle juhtumi asjaolusid.

Õiguskantsleri seaduse § 19 lõike 1 kohaselt saab õiguskantsleri kui ombudsmani poole pöörduda oma õiguste kaitseks. Konkreetset hüvitisevaidlust ei saa lahendada, muutes selle üldiseks ombudsmanimenetluseks ehk nii, et palutakse kontrollida kõigi kohalike omavalitsuste ja kohtute praktikat. Kui Te ei nõustu kinnisasja eest pakutud hüvitisega, tuleb pöörduda kohtusse.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Evelin Lopman
ettevõtluskeskkonna osakonna juhataja-õiguskantsleri nõunik
õiguskantsleri volitusel

Ago Pelisaar 693 8407
Ago.Pelisaar@oiguskantsler.ee

Õiguskantsleri Kantselei

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