



## KORRALDUS

24. aprill 2024 nr 247

### **Kinnisasja osa avalikes huvides omandamise menetluse algatamine**

Ingi Nagelile kuulub Kambja vallas Räni alevikus asuv Klaose kinnistu (registriosa nr 514004, kü tunnus 94901:005:0546, sihtotstarve 100% maatulundusmaa, pindala 113 646 m<sup>2</sup>).

MTÜ Antsumetsa liikmed, kelle ainukeseks võimalikuks juurdepääsuks elurajoonile on üle Klaose kinnistu kulgev tee, on vallavalitsusele 17.01.2024 esitanud taotluse (registreeritud dokumendihaldussüsteemis nr 4-2/197) tee avalikuks kasutamiseks seadmise menetluse alustamiseks.

MTÜ esindaja on selgitanud, et kehtiva detailplaneeringu põhiselt on see ainus juurdepääsu tee valdustele. Tee on korrastamata ja selle läbimine muutub iga päevaga järjest võimatumaks. Omaniku poole pöördumisest abi ei ole ja vastused on saadetud „kes kasutab, see parandagu“ stiilis. Üle Klaose kinnisasja kulgevad teed kasutavad koju pääsemiseks 30 majapidamist, igas peres on lapsed ja ka vanurid, mis tähendab, et see tee elulise tähtsusega ning tee kasutamine on ulatusliku avaliku huviga.

Vastavalt kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikele 1 on omavalitsusüksuse ülesandeks korraldada vallas muu hulgas elamu- ja kommunaalmajandust ning valla teede ehitamist ja korrashoidu. Üheks teede ehitamise ja korrashoiu meetmeks on elanikele juurdepääsu võimaluse tagamine avalikuks kasutamiseks määratud ning kohaliku omavalitsuse munitsipaalomandisse kuuluva juurdepääsutee kaudu.

Klaose kinnistu omanikuga on pikka aega püütud saavutada kokkulepet kinnisasja osa omandamiseks või kasutamiseks kokkuleppemenetluse teel, kuid seda tulemuseta. Võttes arvesse eelnevalt nimetatud asjaolusid, alustab Kambja Vallavalitsus kinnisasja osa avalikes huvides sundvõõrandamise menetluse.

Avalikuks kasutamiseks vajalikku maa omandatakse kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (edaspidi KAHOS) alusel. KAHOS § 4 lg 1 punkti 8 kohaselt on lubatud kinnisasja omandada eratee avalikuks kasutamiseks.

KAHOS § 10 lõike 4 alusel on menetluse läbiviijal Kambja Vallavalitsusel õigus kinnisasja omaniku eest teha kõiki kinnisasja jagamisega seotud toiminguid ja esitada avaldusi.

KAHOS § 11 kohaselt peab kinnisasja omandaja kinnisasja omandamise korral maksma kinnisasja omanikule tasu. Tasu koosneb kinnisasja väärtusest ja hüvitisest kinnisasja omandamisega otseselt kaasneva varalise kahju ja saamata jääva tulu eest, kui need esinevad.

KAHOS § 12 lõike 2 järgi tellitakse väärtuse määramiseks hindamine kutsetunnistusega

hindajalt, kellel on kutseseaduse kohane kehtiv 7. taseme vara hindaja kutse, või selgitatakse väärtus välja Maa-amet maakatastriseaduse § 9 lõike 21 alusel peetavas tehingute andmebaasis sisalduvate tehinguandmete ja turuanalüüsi alusel. KAHOS § 12 lõike 3 kohaselt viiakse kinnisasja omandamisel hindamine läbi hüvitamise eesmärgil. Kahju hüvitamine on tegevus, mille eesmärk on kahju kannatava isiku asetamine olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui omandamise asjaolu ei oleks esinenud.

Kambja Vallavalitsus on Klaose kinnistu ärälõike suurusega 2893 m<sup>2</sup> osas tellinud eksperthinnangu nr 0490-23T (lisatud), mis on teostatud Lahe Kinnisvara kutselise hindaja Sabine Liase (vara hindaja, tase 7, kutsetunnistus nr 163383) poolt. Eksperthinnangu kohaselt on Klaose kinnistust registriosa numbriga 514004 teostatava ärälõike suurusega 2893 m<sup>2</sup> hüvitusväärtus 2430 eurot ehk 0,84 eurot/m<sup>2</sup> eest ärälõike pindala kohta.

KAHOS § 15 lõike 1 järgi makstakse kinnisasja omanikule kinnisasja omandamise menetluses kinnisasja omandamise kokkuleppe saavutamise eest täiendavat hüvitist (motivatsioonitasu) ning lõike 2 kohaselt makstakse motivatsioonitasu iga omandatava kinnisasja kohta vaid osa eest, mis on vajalik avalikes huvides. Kui kinnisasi omandatakse avalikust huvist suuremas ulatuses, siis motivatsioonitasu selle osa eest ei maksta. KAHOS § 15 lõike 3 järgi on motivatsioonitasu 20 protsenti käesoleva seaduse § 11 lõikes 2 nimetatud tasust, kuid mitte vähem kui 0,8-kordne Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta keskmine brutokuupalk ja mitte rohkem kui 50-kordne keskmine brutokuupalk.

Vallavalitsus selgitab, et Klaose kinnistu omanikul on õigus tellida võrdlev hindamisaruanne, mille kulud kannab Kambja Vallavalitsus vastavalt KAHOS § 17 lõikele 2.

Kambja Vallavalitsus alustab kinnisasja jagamisega seotud toimingutega pärast kinnistu omaniku vastuväidete saamist ning tellib maakorraldustoimingute läbiviijalt (maamõõtja) kinnisasja jagamise. Maakorraldustoiminguid läbi viiv isik saadab välja kutse piiri kindlakstegemisele ja kättenäitamisele. Piiride maastikul kätte näitamisele ilmumata jätmise või seisukoha esitamata jätmise korral loetakse piirimärkide asukohad ja nende alalhoiu kohustus Klaose kinnistu omaniku poolt kooskõlastatuks ja teatavaks tehtuks maakatastriseadus § 17 lõigetes 6 ja 7 sätestatud korras. Kõik kinnisasja jagamisega kaasnevad kulud tasub Kambja Vallavalitsus.

Kambja Vallavalitsus määrab käesoleva korraldusega tähtaja pakkumusega nõustumiseks või vastuväidete esitamiseks 10 päeva jooksul alates käesoleva korralduse kättesaamisest. Kui Klaose kinnistu omanik Ingi Nagel nõustub esitatud pakkumusega, otsustab Kambja Vallavolikogu kinnisasja omandamise ning määrab kinnisasja omandamise lepingu sõlmimiseks tähtaja. Kui Klaose kinnistu omanik ei esita nimetatud pakkumuse kohta nõusolekut või vastuväiteid, on võimalik otsustada kinnisasja sundvõõrandamine.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 punkti 6, kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse § 2 lõike 1, § 3 lõike 2, § 4 lg 1 punkti 8, § 26 lõiked 1–3, Kambja Vallavolikogu 18.12.2018 määruse nr 47 „Eratee avalikes huvides omandamise ja avalikuks kasutamiseks määramise kord“ § 3–5 ja Kambja Vallavolikogu 16.01.2018 määruse nr 14 „Ülesannete delegeerimine“ § 9<sup>2</sup> annab Kambja Vallavalitsus korralduse:

1. Algatada Klaose kinnisasja osa avalikes huvides omandamise menetlus (registriosa nr 514004, kü tunnus 94901:005:0546).
2. Klaose kinnistu omanik Ingi Nagel kohustub 10 päeva jooksul alates käesoleva korralduse kättesaamisest kirjalikult teavitama menetluse läbiviijat kinnisasjaga

seotud kolmanda isiku õigusest, mida ei kanta või ei ole kantud kinnistusraamatusse, sealhulgas kehtivast üüri- või rendilepingust tulenevast kasutusõigusest ning arvelduskonto andmetest, kuhu soovitakse tasu ja hüvitise maksmist.

3. Pärast kinnisasja omandamise menetluse teate kättetoimetamist võib omandatava kinnisasja olulisi osi ja päraldisi kinnisasjalt eemaldada ainult menetluse läbiviija loal.
4. Pärast kinnisasja omandamise menetluse teate kättetoimetamist võetud kohustusi, nendest saamata jäävat tulu ega kinnisasjale tehtud parendusi ei hüvitata.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisel Ingi Nagelile Kambja Vallavalitsusele teadaoleva volitatud esindaja Rainis Nageli kaudu.

Korralduse peale võib esitada Kambja Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teada saamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saama või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Illari Lään  
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Marina Lehismets  
vallasekretär