



TRANSPORDIAMET

Jõelähtme Vallavalitsus
kantselei@joelahtme.ee
Postijaama tee 7
74202, Harju maakond, Jõelähtme
vald, Jõelähtme küla

Teie 21.01.2025 nr 5-5/5462-3

Meie 28.01.2025 nr 8-4/25/1230-2

Sundvalduse seadmise taotlusele esitatud vastuväidetele ja ettepanekutele seisukoha küsimine

Pöördusite Transpordiameti poole ja palusite teavet selle kohta, kas Elektrilevi OÜ poolt soovitatavat elektriprojekti ellu viies Kungla kinnisasjal (katastritunnus 24504:008:0380), sh Elektrilevi OÜ kasuks sundvalduse seadmine enne kinnisasja sundvõõrandamist Transpordiametile, vähendab sundvõõrandamisel määratavat hüvitusväärtust ning kui jah, siis millises ulatuses (nt protsentuaalselt väljendatult)?

Transpordiamet täpsustas kõnealuse kinnisasja osas huvi ja teatame, et Kungla kinnisasi on Transpordiametile perspektiivselt vajalik riigitee nr 1 (E20) Tallinn-Narva km 16,7-26,5 Maardu-Jägala lõigu eelprojekti realiseerimiseks. Projektlahenduse kohaselt on Kungla kinnisasjast vajalik ca 414 m² suurune ärälõige. Elektrilevi OÜ sundvalduse taotluses viidatud kinnisasja osa, millele sundvalduse seadmist taotletakse, kattub osaliselt ka Transpordiameti ärälõikega. Juhime tähelepanu, et Elektrilevi OÜ poolt taotletav sundvalduse seadmine ei ole Transpordiameti tegevusega ja viidatud projektiga ega huviga seotud.

Kungla kinnisasja omaniku esindaja on muuhulgas oma kirjas seisukohal, et alustama peaks hoopis Kungla kinnisasja osa avalikes huvides omandamise läbirääkimistega.

Transpordiamet omandab riigiteede ehituseks (teeprojektide realiseerimiseks) vajalikke maid kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse alusel (KAHOS). Transpordiamet alustab maade omandamise menetlust siis, kui on valminud teeprojekt, millega määratakse lõplik maavajadus. Teiseks oluliseks kriteeriumiks maade omandamise algatamisel on asjaolu, et kõnealune objekt on riiklikus teehoiukavas. Omandamise alustamise hetkeks peab olema olema teadmine, et objekti ehituseks on vajalikud rahalised vahendid eraldatud, sh maade omandamiseks, ja objekti ehituse aeg teada. Täna sel päeval ei ole Transpordiametil teada, millal kõnealune objekt ehitatakse, samuti ei ole eraldatud rahalisi vahendeid maade omandamiseks.

Eelnevast tulenevalt Transpordiamet Kungla kinnisasja osa omandamise menetlust lähiajal ei algata.

Kinnisasja väärtuse osas juhime tähelepanu sellele, et Transpordiamet tellib väärtuse määramiseks

hindamise kutsetunnistusega hindajalt, kellel on kutseseaduse kohane kehtiv 7. taseme vara hindaja kutse. Kinnisasja omandamisel viiakse 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. Kui omandamisele kuuluv kinnisasjast tehtav äralõige on iseseisvalt kasutatav, hinnatakse äralõiget kui võimalikku müügiobjekti. Kui äralõige ei ole iseseisvalt kasutatav, on hindamise aluseks kinnisasja kui terviku turuväärtuse vähenemine, mis on põhjustatud kinnisasjast tehtavast äralõikest ja ümbritseva keskkonna muutusest. Koostatud hindamisaruandele tuginedes teeb Transpordiamet kinnisasja omanikule pakkumuse kinnisasja osa riigile omandamiseks. Lisaks kinnisasja osa väärtusele sisaldab pakkumus nii motivatsioonitasu kui ka asjaajamistasu. Kui kinnisasja omanik ei nõustu Transpordiameti pakkumusega, on omanikul õigus tellida võrdlev hindamisaruanne. Kusjuures võrdleva hindamisaruande tellimisele tehtud dokumentaalselt tõendatud põhjendatud kulud hüvitatakse kinnisasja omanikule kuludokumentide alusel, kuid mitte rohkem kui Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta keskmise brutokuupalga 0,5-kordses määras.

Kuna teeprojekti realiseerimiseks tehtav äralõige ja sundvalduse ala osaliselt kattuvad ning need on Kungla kinnisasja kogupindalaga võrreldes väikesed, siis hinnatakse teeprojekti realiseerimiseks vajalikku äralõiget läbi kogu Kungla kinnistu. Nii sundvalduse seadmise ala kui ka äralõige jäävad Kungla kinnistu osale, mis asub teekaitsevööndis ja kus juba täna kehtivad teatud piirangud. Kuna äralõige ei ole iseseisvalt kasutatav on hindamise aluseks kinnisasja kui terviku turuväärtuse vähenemine, mis on põhjustatud kinnisasjast tehtavast äralõikest ja ümbritseva keskkonna muutusest. Lisaks hinnatakse ka saamata jäävat tulu ja otseselt kaasnevat varalist kahju, kui need esinevad. Kõik hindamisega seonduvad asjaolud selgitatakse välja hindamise käigus.

Tuginedes Transpordiameti varasemale praktikale ja arvestades Elektrilevi OÜ sundvalduse ala oleme seisukohal, et Elektrilevi OÜ sundvalduse seadmise mõju kinnisasja väärtusele on väike ning kinnisasja osa/äralõike väärtus sellest ei sõltu ega vähene.

Täiendavalt juhime tähelepanu, et sundvalduse seadmisel kohaldatakse sundvõõrandamise sätteid, kui seadusest ei tulene teisiti. Ka sundvalduse seadmisel on kinnisasja omanikul õigus sundvalduse tasule ja kinnisasja omanikule tuleb hüvitada varaline kahju, mis tekib sundvalduse seadmise tõttu.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Sülvi Seppel-Hüvonen
juhataja
maade osakond

Lisa: Äralõike joonis

Karel Kask
5226940, karel.kask@transpordiamet.ee