



## Õiguskantsleri Kantselei

Indrek Kukk  
TGS Baltic  
indrek.kukk@tgsbaltic.com

Teie 30.12.2024 nr

Meie 07.02.2025 nr 14-5/250217/2500849

Lugupeetud Indrek Kukk

Palusite kontrollida, kas Transpordiameti (TRAM) tegevus Teie kliendi kinnisasjast äralõike avalikes huvides omandamisel vastab põhiõiguste kaitse põhimõtetele ja hea halduse tavale. Palusite ka hinnangut, kas [kinnisasja avalikes huvides omandamise seadus](#) (KAHOS) on [põhiseadusega](#) (PS) kooskõlas, arvestades, et see ei sätesta tähtaegu kinnisasja omandamise menetluse algatamiseks ega läbiviimiseks.

Teie mure lähtub mitmest kaua aega tagasi tehtud otsusest (planeeringust) ning teadaolevalt ei ole ühtegi varasemat otsust vaidlustatud. Õiguskantsler jätab avalduse üldjuhul läbi vaatamata, kui avaldus on esitatud pärast ühe aasta möödumist ajast, kui isik sai või pidi saama teada oma õiguste rikkumisest. Samuti ei võta õiguskantsler lahendada avaldust juhul, kui isikul on võimalus kasutada õiguskaitsevahendeid või kui isik on jätnud sellise võimaluse kasutama ([õiguskantsleri seadus](#) § 25 lõige 3 punktid 3 ja 4). Kuigi õiguskantsler ei saa Teid aidata, sest efektiivset lahendust Teie tõstatatud probleemile õiguskantsleril praegu kahjuks pakkuda ei ole, on õiguskantsler Teile tänulik enda kogemuse jagamise eest. Lähtudes varasematest kogemustest tuleb möönda, et enne seda, kui õiguskantsler saab esitada ettepaneku, millest lähtudes muudetakse kas õigusnorme (vt [KAHOS ettepanek](#)) või halduspraktikat ([looduskaitseliste omandipiirangute ettepanek](#)), on vaja saada mitmekesine ülevaade asjaomastest juhtumitest, et nende pinnalt veenev ettepanek koostada. Arusaadavalt ei aita teabe kogumine kuigivõrd neid inimesi, kelle mure vajab kohest lahendust. Teisalt, kui õiguskantsler esitaks ettepaneku, mis ei leiaks toetust, siis ei muutu inimeste olukord samuti kuigivõrd paremaks.

Taristu kavandamine ja rajamine on pikaajaline protsess ning selle juures omanike huvide ja õiguste kaitse on vaieldamatult oluline. Paraku ei ole praegu sellega kaasnevate avalike ja erahuvide tasakaalustamiseks välja pakkuda häid lahendusi.

Teie avalduses esitatud teave ei anna alust pidada kinnisasja avalikes huvides omandamise menetluse algatamise ja läbiviimise tähtaegade puudumist KAHOS-s põhiseadusega (PS § 32 lõige 1) vastuolus olevaks. Kui seadus tähtaegu ei sätesta, tuleb menetlus algatada ja läbi viia mõistliku aja jooksul.

Kui leiata, et TRAM viivitab menetluse läbiviimisega põhjendamatult, on Teil õigus esitada halduskohtule kohustamiskaebus menetluse kiirendamiseks. Samuti on Teil õigus vaidlustada halduskohtus kinnisasja äralõike eest määratud hüvitise suurus, kui Te sellega ei nõustu.

Kinnisasja omandamise menetlus algab kinnisasja omaniku teavitamisega menetluse algatamisest (KAHOS § 7). Menetlus lõpeb kinnisasja omanikuga saavutatud kokkuleppe sõlmimisega (§ 27) või selle mittesaavutamisel kinnisasja sundvõõrandamise otsusega (§ 29).

Kuigi KAHOS sätestab mitmel juhul tähtjad erinevate menetlustoimingute tegemiseks (nt § 12 lõige 1, § 27 lõige 2), ei sätesta see üldist tähtaega menetluse algatamiseks ja läbiviimiseks. Hea halduse põhimõtte kohaselt peab haldusmenetlus toimuma eesmärgipäraselt, tõhusalt ning võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides põhjendamatuid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele ([haldusmenetluse seadus](#) (HMS) § 5 lõige 2). Kui seadus ei sätesta konkreetseid tähtaegu, tuleb menetlustoimingud ja otsused teha viivituseeta ehk mõistliku aja jooksul. Mõistliku aja määratlemine sõltub lahendatava küsimuse keerukusest, vajalikest menetlustoimingutest ja muudest objektiivsetest asjaoludest, mis võivad mõjutada menetluse kestust (RKHKo 25.02.2016, [3-3-1-69-15](#), p 16).

Menetluse algatamist saab vajadusel kiirendada ka kinnisasja omanik ise, esitades taotluse omandamiseks, kui kehtestatud kitsendused takistavad kinnisasja kasutamist senisel sihtotstarbel (KAHOS § 4 lõige 3). See võib olla oluline olukorras, kus pärast omandipiirangu kehtestamist ei algata riik või kohalik omavalitsus kohe omandamismenetlust.

Omandamismenetluse kestuse mõistlikkuse hindamisel tuleb silmas pidada, et kinnisasja avalikes huvides omandamine peab toimuma õiglase hüvitise eest. See tähendab, et kinnisasja omanik peab saama sellise tasu, mis võimaldab tal osta teise kinnisasja, mis on väärtuselt ja omadustelt samaväärne omandatud kinnisasjaga. Seetõttu ei tohi kinnisasja väärtuse hindamise ja selle omandamise otsustamise vaheline aeg olla ebamõistlikult pikk. Teisalt tuleb arvestada, et KAHOS regulatsioon toetab kinnisasja omandamiseks kokkuleppe saavutamist kinnisasja omaniku ja menetluse läbiviija vahel. See eeldab läbirääkimiste pidamist omanikule sobivaima lahenduse leidmiseks. Kokkuleppe saavutamiseks peetavad läbirääkimised ei saa aga kesta lõputult. Kui kokkulepet ei saavutata, on lubatud sundvõõrandamine.

Põhiseaduse § 32 lõike 1 teises lauses on sätestatud, et kui riik otsustab vara sundvõõrandada, peab riik maksma sundvõõrandatava vara omanikule õiglast hüvitist. Selle nõude täitmiseks tuleb kinnisasja avalikes huvides omandamisel tagada, et omanik saab hüvitise, mis kompenseerib omandi kaotusega kaasneva kahju. Sama eesmärki kannab ka KAHOS, mis sätestab, et kinnisasja väärtust hinnatakse nii, et omanik jääks võimalikult sarnasesse varalisse olukorda, nagu ta oleks olnud kui omandamist poleks toimunud (KAHOS § 12 lõige 3).

Omanikule makstav hüvitis koosneb kahest põhikomponendist - kinnisasja enda väärtusest ja lisahüvitisest, mis katab otsese varalise kahju ning võimaliku saamata jäänud tulu (KAHOS § 11 lõige 2). Sellega tagatakse, et hüvitis ei hõlma ainult vara otsest rahalist väärtust, vaid võtab arvesse ka majanduslikku kahju, mida omandamine võib omanikule põhjustada.

Kui omanik ei ole rahul talle tehtud hinnapakumisega ega pea seda õigeks, on tal õigus esitada läbirääkimistele omapoolne võrdlev hindamisaruanne (KAHOS § 26 lõige 7). Kui omaniku hindamisaruandes toodud põhjendused on asjakohased ja tõendatud, peab menetluse läbiviija neid arvesse võtma ning vajadusel tegema hinnapakumises muudatusi ([RKPSJKo 6.06.2023 nr 5-22-15](#), punkt 55).

Hetkel ei ole teada, et TRAM kavatseks õiglase hüvitise määramise põhimõtteid eirata või menetlusega viivitada. Igaühel, kelle vara on tema nõusolekuta võõrandatud, on õigus pöörduda kohtusse ning vaidlustada vara võõrandamine, hüvitus või selle suurus (PS § 32 lõige 1).

Lugupidamisega

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Evelin Lopman  
ettevõtluskeskkonna osakonna juhataja-õiguskantsleri nõunik  
õiguskantsleri volitusel