

VASTUSKIRI SEOSSES TRANSPORDIAMETI PAKKUMUSEGA

1. Advokaadibüroo Sorainen OÜ kliendid on Saue vallas Alliku külas asuva Toominga kinnisasja (katastritunnus 72701:001:0294) (edaspidi **kinnistu**) kaasomanikud Raivo Rannaväli (isikukood 36411190213) ja Raigo Rannaväli (isikukood 37102060224) (edaspidi koos **klient**).
2. Transpordiamet saatis 08.08.2023 teate kinnistu omandamise menetluse alustamise kohta seoses Riigitee 8 Tallinn-Paldiski km 11,0-14,0 Tähetorni-Harku lõik ja Harku eritasandilise ristmiku rajamisega. 28.03.2024 saatis Transpordiamet pakkumuse kinnistust äralõike tegemisega seonduva hüvitise kohta, lisades, et tasuga mittenõustumisel on kliendil õigus esitada omapoolne võrdlevale hindamisaruandele tuginev pakkumine, mis vastaks KAHOS-es toodud tingimustele, misjärel asutakse läbi rääkima.
3. Kokkuvõttes teeme endapoolsed ettepanekud maa avalikes huvides omandamise menetlusega edasiliikumiseks:
 - 3.1. me ei nõustu 28.03.2024 Transpordiameti pakkumusega;
 - 3.2. soovime KAHOS § 24 alusel vahetada äralõikena tehtava kinnisasja osa riigi omandis oleva Pukso (katastritunnus 72601:001:1471) kinnisasja vastu;
 - 3.3. kuna Pukso kinnistu on kliendile kuuluvast kinnistust suurem, siis on klient nõus kaaluma Pukso kinnistu omandamise väärtuse vahe hüvitamist. Seda tingimusel, et Pukso kinnisasja väärtus arvutatakse samasuguse hindamise lähteülesande alusel, kui tehti kliendile kuuluva kinnistu hindamine. See peaks tagama võrreldava ruutmeetri hinna;
 - 3.4. tulenevalt eelnevast palun edastage meile Toominga kinnisasja hindamise aluseks olnud lähteülesanne.

ÕIGUSLIKUD SELGITUSED

4. Kinnisasja omandamise korral tuleb kinnisasja omanikule maksta tasu, mis KAHOS § 11 lg 2 kohaselt koosneb kinnisasja väärtusest ja hüvitisest kinnisasja omandamisega otseselt kaasneva varalise kahju ja saamata jääva tulu eest. Kinnisasja omaniku saamata jääva tuluna käsitatakse KAHOS § 14 lg 1 kohaselt kasu, mida isik oleks tõenäoliselt saanud, eelkõige tema tehtud ettevalmistuste tõttu, kui kinnisasja omandamist ei oleks toimunud. Saamata jääv tulu võib seisneda ka kasu saamise võimaluse kaotamises.¹ Püsiva kahjuna tuleb käsitleda

¹ TlnRnKo 05.07.2023, 3-20-1914/156, p 19.1, 19.2

juhtumeid, kus äralõike tegemine vähendab alles jääva kinnisasja väärtust, sest see on killustatud, paikneb ebasobivalt või on ebasobivas suurus. Püsiv kahju on ka kaitsevööndi ulatuse suurenemine (riigimaanteel 50 m).

5. Leiname, et maa äralõike eest pakutav – 24 350 eurot (1,99 eurot/m²) ei ole õiglane, kuna antud piirkonnas ei oleks võimalik sellise ruutmeetri hinnaga võrreldavat maatulundusmaad osta. Kokkuleppemenetlusega kaasnevad hüvitised peaksid kinnisasja omanikku motiveerima kokkulepet sõlmima.² Praegusel juhul ei pane hüvitis kinnistu omanikku sellisesse olukorda nagu ta oleks juhul, kui äralõiget ei tehtaks, mis peaks olema hüvitise eesmärk.

6. Lisaks pakutud tasu ebapiisavusele ei ole Transpordiamet selgitanud välja kõiki võimalusi maa omandamiseks kokkuleppel. Lihtsalt hinnapakumise saatmine ei ole käsitletav kõikide võimaluste väljaselgitamisena. KAHOS-e seletuskirja kohaselt põhineb seadus põhimõttel, et enne kinnisasja sundvõõrandamise otsuse tegemist peab riik välja selgitama kõik võimalused maa omandamiseks kokkuleppel. Kinnisasja omanikule pakutakse sundvõõrandamise ärahoidmiseks lisaks maa väljaostmisele erinevaid alternatiive nagu kiirmenetlust, maa väljaostmist koos täiendava motivatsioonitasuga, kinnisasjade vahetamist ja ümberkruntimist. Kui kokkulepet ei saavutata, jääb viimase võimalusena üle maa sundvõõrandamise otsustamine.³ Praeguses kaasuse ei ole läbirääkimisi toimunud ja reaalsed alternatiivset lahendust pakutud.

7. Kinnisasja avalikes huvides võõrandamise menetluse läbiviijal on õigus pakkuda omanikule tema kinnisasja omandamist, kinnisasja omandamist kiirmenetluse korras, kinnisasja vahetamist või maakorralduse läbiviimist (KAHOS § 22 lg 1). Tulenevalt eeltoodust teeme ettepaneku alustada läbirääkimisi kinnisasja vahetamise osas. Riigi omandis on lähikonnas ja sarnases turupiirkonnas asuv ja sama sihtotstarbega Pukso kinnistu (katastritunnus 72601:001:1471). Pukso kinnistu on küll kinnistust suurem, kuid klient on nõus ülejääva osa väärtuse hüvitama, mille hüvitamisväärtus saadakse samasuguse lähteülesandega hindamisaktiga, mis peaks tagama võrreldava ruutmeetri hinna, kuna see asub kinnistuga samas piirkonnas ning on samuti maatulundusmaa sihtotstarbega.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Sandra Mikli

vandeadvokaat

² Seletuskiri 598 SE II kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse eelnõu teise lugemise teksti juurde.

³ Seletuskiri 598 SE II kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse eelnõu teise lugemise teksti juurde.