

---

## Seisukoht sundvalduse seadmise menetluses (Kungla kinnistu).


---

**Saatja** Ervin Nurmela <ervin@nurmela.ee>

**Kuupäev** E, 13.01.2025 13:54

**Adressaat** Kantselai <kantselai@joelahtme.ee>

**Koopia** Rita-Pirje Reede <rita-pirje.reede@joelahtme.ee>; 'Mihkel' <Mihkel.villand@kamin.ee>

 1 manus (16 kB)

Gildemann volikiri.asice;

Lugupeetud Jõelähtme valla esindaja

Nurmela & Co Law Firm OÜ kliendiks on Kungla kinnistu omanik OÜ Gildemann (volikiri lisatud), kelle nimelt vastan Jõelähtme vallavalitsuse sundvalduse seadmise algatamise teatele.

KAHOS sätestab kinnisasja avalikes huvides omandamise menetluse järjekorra ja etapid. KAHOS § 39 lg 2 kohaselt sundvalduse seadmisele kohaldatakse kinnisasja sundvõõrandamise sätteid, kui käesolevast peatükist ei tulene teisiti.

Kui kinnisasi või selle osa on vajalik avalikes huvides, näeb KAHOS ette, et esmalt tuleb läbi viia kokkuleppemenetlus ning sundvõõrandamine on lubatud üksnes juhul kui omanikuga kokkuleppemenetluses kokkulepet ei saavutata (KAHOS § 2 lg 1). Sundvalduse seadmisele kohaldub täpselt sama menetluse järjekord.

**KAHOSe järgset kokkuleppemenetlust ei ole läbi viidud, mistõttu ei ole ka sundvalduse seadmine lubatud. Sundvalduse seadmine (nagu ka sundvõõrandamine) on lubatud, kui kokkuleppemenetluses ei jõuta maaomanikuga kokkuleppele.**

OÜ Gildeman peab vajalikuks märkida ka seda, et sundvalduse kui sellise seadmine ei ole igal juhul lubatud, vaid avalikes huvides tuleks õiglase ja kohese hüvitise eest **omandada Kungla kinnistu osa**, milline on vajalik avaliku huvi tervikuna teostamiseks.

Elektrilevi enda taotlusest nähtub, et Transpordiameti koostatud ehitusprojekti realiseerimiseks oleks niikuinii vajalik Kungla kinnistust vastava osa avalikes huvides omandamine. Seega on käesoleval juhul avalik huvi Kungla kinnistu osa suhtes laiem kui üksnes Elektrilevi huvi rajada kinnistu vastavale osale uus maakaabeliin.

Sundvalduse seadmisega üksnes maakaabeliinile luuakse aga olukord, kus Kungla kinnistu vastav osa kaotab oluliselt oma väärtust hilisemas Kungla kinnistust sama osa avalikes huvides omandamise menetluses, kuna kinnistust vastava osa omandamise menetluses asutaks väitma, et kinnistu vastaval osal puudub mistahes väärtus, kuna sinna on juba seatud sundvaldus ning omanik ei saa kinnistu osa seega eesmärgipäraselt kasutada ning kinnistu vastaval osas puudub mistahes väärtus. Sundvaldus on kinnisasja koormatis. Kinnisasja koormatis aga vähendab kinnisasja väärtust.

Kui avalik huvi piirduks üksnes maakaabeliini rajamisega, võiks kokkuleppemenetluse luhtumisel sundvalduse seadmine olla isegi kohane KAHOS järgne meede. **Täna on aga teada, et avalik huvi Kungla kinnistu osa suhtes on oluliselt laiem kui üksnes Elektrilevi kavandatav maakaabeliin. Lisaks seisneb avalik huvi ka tee rajamises, milleks on vajalik Kungla kinnistust osa omandamine avalikes huvides ning seda on oma taotluses märkinud ka Elektrilevi ise.**

KAHOS § 5 lg-st 2 on tuletatav, et sundvalduse seadmine on lubatud üksnes juhul kui avalik eesmärk on saavutatav ilma teise isiku omandis oleva kinnisasja omandamiseta või avaliku eesmärgi saavutamiseks on

otstarbekam seada sundvaldus. **Eelnevast järeldeb, et esmane ehk primaarne viis avaliku huvi realiseerimiseks on kinnistu või selle osa avalikes huvides omandamine ning kinnistu omanikule kohese ja õiglase hüvitise tasumine.** Sundvalduse seadmine on lubatud juhul kui avalik eesmärk on saavutatav ilma kinnistu või selle osa omandamiseta. Käesoleval juhul on aga ilmne, et avaliku huvi eesmärk (sh tee rajamine) ei ole saavutatav üksnes kavandatud sundvalduse seadmisega, vaid avaliku huvi eesmärgi saavutamiseks tuleb kinnistust osa avalikes huvides omandada.

Kungla kinnistu omanik leiab seetõttu, et arvesse peab võtma avalikku huvi mitte osaliselt (üksnes maakaabeliini osas), vaid tervikuna (sh arvestama ka tee laienduse vajadusega Kungla kinnistu arvelt) ning tegelikult peaks kinnistu omanikuga alustama läbirääkimisi Kungla kinnistust osa avalikes huvides omandamiseks, mis võimaldaks rajada nii tee kui ka maakaabeliini. Avaliku huvi osade kaupa realiseerimine, esmalt sundvalduse seadmine ning alles seejärel kinnistust osa omandamise menetluse alustamine kahjustab Kungla kinnistu omaniku õigusi, kuna sellisel viisil avaliku huvi realiseerimine vähendab Kungla kinnistu osa väärtust, mis tuleb avaliku huvi tervikuna realiseerimiseks lõppkokkuvõttes omanikult omandada.

**Eelnevast tulenevalt on OÜ Gildemann seisukohal, et sundvalduse seadmine käesoleval juhul ei ole lubatav ja oleks õigusvastane ning alustama peaks hoopis Kungla kinnistust osa avalikes huvides omandamise läbirääkimistega.**

Juhul kui Jõelähtme vald jääb eelneva osas eriarvamusele ning otsustab sundvalduse siiski seada, siis toob see kaasa OÜ Gildemann õiguste rikkumise. Sundvalduse seadmise tulemusel väheneb Kungla kinnistu osa väärtus, mida hiljem asutakse OÜ-lt Gildemann avalikes huvides omandama.

Lugupidamisega  
Ervin Nurmela  
OÜ Gildemann  
Lepinguline esindaja