



RIIGIKOHUS

Avaldatud veebilehel *Riigikohus* (<https://www.riigikohus.ee>)

Avaleht > Riigikohus: talumistasu peab arvestama juurdepääsutee mõju kogu kinnistu väärtusele

Riigikohus: talumistasu peab arvestama juurdepääsutee mõju kogu kinnistu väärtusele

1. juuni 2022

Riigikohtu tsiviilkolleegium selgitas kolmapäeval, 1. juunil avaldatud lahendis, kuidas arvutatakse talumistasu maaomanikule, kelle kinnistu kaudu on rajatud juurdepääsutee, mis on vajalik mõnelt naaberkiinnistult avalikult kasutatavale teele jõudmiseks. Muu hulgas tuleb tasu suuruse määramisel arvesse võtta ka tee rajamise mõju kinnistu kui terviku väärtusele ja kasutusvõimalustele.

Kohtus arutusel olev vaidlus puudutab juurdepääsutee rajamist Tartumaal Kambja vallas asuvast Peetri liivakarjäärist Tallinna–Tartu–Võru–Luhamaa maanteele. Karjäär kuulub osaühingule AKRON, mis soovib ehitada tee üle Matsi talu maade, kuid ei jõudnud tee rajamises ja talumistasu suuruses taluomanikuga kokkuleppele.

Maaomanik polnud nõus tee ehitamisega üle oma kinnistu ja leidis, et kasutada võiks teisi ühendusvariante. Karjääri juurdepääsutee vähendaks tema hinnangul kinnistu väärtust, sest kaoks privaatsus, raskendatud oleks põllumaa ja metsa majandamine, tekiks tolmu- ja mürareostus jne. Juhul kui kohus lubab rajada tee ikkagi üle tema talu maade, soovib omanik ööpäevaringse raskeliikluse keelamist. Õiglaseks talumistasu suuruseks hindas ta ühekordse maksena 25 000 eurot ja edaspidi 1500 eurot kuus, aga AKRON oli nõus tasuma ainult kas 3000 eurot ühe korraga või siis ligikaudu 100 eurot kuus.

Maa- ja ringkonnakohtu hinnangul oli AKRONi avaldus sisuliselt põhjendatud, sest väljapakutud juurdepääsutee koormaks ümbruskonna maaomanikke kõige vähem ja võimaldaks rajada ohutu ristumise suure riigimaanteega. Raskeveokitega lubati teel liigelda kella 7–19 ning talumistasu suuruseks määrati 3000 eurot aastas.

Seni keskenduti eelkõige tealuse maa hüvitamisele

Riigikohtu tsiviilkolleegiumi kogu koosseis tühistas kolmapäeval, 1. juunil avaldatud määrusega varasemad lahendid ja saatis asja tagasi maakohtule uueks arutamiseks. Muu hulgas täpsustas kolleegium määruuses talumistasu suuruse arvutamise põhimõtteid.

„Seni on talumistasu arvestamisel enamasti aluseks võetud juurdepääsutee alla jääva maa rendihind, mis võib olla näiteks põllumaa puhul üsna madal, aga samas võib kogu kinnistu väärtus ühendustee rajamisel oluliselt väheneda. Täpsustatud meetodika peaks aitama seda paremini arvesse võtta,“ selgitas tsiviilkolleegiumi esimees Urmas Volens.

Kolleegium rõhutas lahendis, et juurdepääsutasu eesmärk on hüvitada maaomanikule tema omandi kitsendamise. Konkreetsel juhul sõltub tasu suurus sellest, millised negatiivsed tagajärjed kinnistu omanikule juurdepääsutee talumise kohustusega kaasnevad. Omanikule tuleb hüvitada mitte ainult see, et ta

ei saa teelust maad kasutada, vaid ka tee rajamise võimalik mõju kinnistu kui terviku väärtusele ja kasutusvõimalustele.

Samuti asus Riigikohus seisukohale, et kohtud oleksid pidanud põhjalikumalt kaaluma ka kõiki teisi mõistlikult võimalikke juurdepääsutee rajamise variante ja kaasama asja arutamisele maaomanikud, kelle kinnistute kaudu alternatiivsed ühendusteel kulgeksid.

Riigikohtu määrusegasaab tutvuda siin[1].

Arno Pöder
pressiesindaja
Riigikohus
arno [dot] poder@riigikohus [dot] ee

Allikas URL: <https://www.riigikohus.ee/et/uudiste-arhiiv/riigikohus-talumistasu-peab-arvestama-juurdepaasutee-moju-kogu-kinnistu-vaartusele>

Lingid

[1] <https://www.riigikohus.ee/et/lahendid?asjaNr=2-19-20416/41>