



JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Kostivere

14. oktoober 2021 nr 609

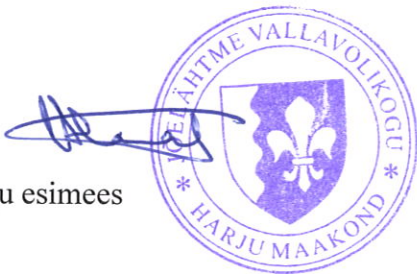
Taotluse esitamine Riigikohtule

Võttes aluseks põhiseaduslikkuse järelevalve kohtumenetluse seaduse § 7, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 42 lg 1 p 2 ja § 45 lg 5, Jõelähtme Vallavolikogu

otsustab:

1. Kiita heaks juurdelisatud taotlus Riigikohtule.
2. Volitada Jõelähtme Vallavolikogu esimeest Väino Haabi alla kirjutama otsuse punktis 1 nimetatud taotlusele.
3. Jõelähtme vallasekretäril korraldada otsuse punktis 1 nimetatud taotluse esitamine Riigikohtule ning tagada Jõelähtme valla esindamine vastavalt kohaliku omavalitsuse seaduse § 55 lg 4 p 6.
4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Väino Haab
vallavolikogu esimees



Riigikohus

Lossi tn 17, 50093 Tartu
kantselei@riigikohus.ee

Taotluse esitaja:

Jõelähtme Vallavolikogu
Postijaama tee 7
Jõelähtme küla, 74202, Harju maakond

Jõelähtme Vallavolikogu taotlus kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse § 39 lg 1, § 39 lg 7 p 2, § 39 lg 7 p 3 ja 4, § 39 lg 5, § 40 lõike 5 ja § 40 lg 8 ning asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15⁵ lõike 4 põhiseadusega vastuolu tõttu kehtetuks tunnistamiseks või alternatiivselt tunnistada põhiseadusega vastuolus olevaks selliste õigusloovate aktide andmata jätmine, mis sätestaksid kohaliku omavalitsuse üksusele eeltoodud sätete või mõne nende alusel pandud kohustuste rahastamise riigieelarvest.

1. Faktilised asjaolud

- 1.1. Riigikogu võttis 06.06.2018.a vastu kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS). Vabariigi President kuulutas seaduse välja 19.06.2018. Seadus jõustus 2018.a 1.juulil.
- 1.2. KAHOS § 2 lõiked 2 ja 3 näevad ette, et “(2) *Sundvalduse seadmine seisneb kinnisasja koormamises sellise kinnisomandi kitsendusega, mis oma sisult vastab isiklikule kasutusõigusele.*
(3) *Kõik kinnisasja omandamisega seotud kulud kannab kinnisasja omandaja.*”

KAHOS § 39 näeb ette, et: “§ 39. *Sundvaldus*

- (1) *Sundvalduse seadmise otsustab isik, kelle pädevuses on ehitusseadustiku kohaselt välja anda ehitusluba või otsustada eratee avalikuks kasutamiseks määramine.*
- (2) *Sundvalduse seadmisele kohaldatakse kinnisasja sundvõõrandamise sätteid, kui käesolevast peatükist ei tulene teisiti.*
- (3) *Sundvalduse seadja teavitab kinnisasja omanikku sundvalduse seadmise menetlusest.*
- (4) *Kinnisasja omanikul on õigus nelja nädala jooksul käesoleva paragrahvi lõikes 3 nimetatud teate kättesaamisest arvates esitada sundvalduse seadjale oma arvamus.*
- (5) *Kinnisasja omanikule makstakse sundvalduse seadmise korral sundvalduse tasu, kui ei lepita kokku teisiti. Sundvalduse seadmise korral ei maksta käesoleva seaduse §-des 15–17 nimetatud täiendavaid hüvitisi. Sundvalduse tasu määratakse käesoleva seaduse § 12 lõikes 2 sätestatud korras.*
- (6) *Kinnisasja omanikule tuleb hüvitada varaline kahju, mis tekib sundvalduse seadmise tõttu.*



(7) Sundvalduse seadmise otsus peab sisaldama järgmisi andmeid:

- 1) andmed isiku kohta, kelle kasuks on sundvaldus seatud;
- 2) millisel viisil on sundvalduse teostaja õigustatud kinnisasja kasutama;
- 3) sundvalduse tasu, selle maksmise kord ja
- 4) põhjendatud juhul info varalise kahju hüvitamise kohta.

(8) Sundvalduse seadmise otsuse lisaks on sundvalduse ala asendiplaan.

(9) Sundvalduse seadja esitab seitsme päeva jooksul sundvalduse seadmise otsuse jõustumise päevast arvates ehtisregistrile sundvalduse seadmise otsuse ning maakatastri pidajale sundvalduse seadmise otsuse ja masinloetaval kujul sundvalduse ruumilise ulatuse andmed.

(10) Isik, kelle kasuks sundvaldus seatakse, võib kinnisasja kasutada ainult sundvalduse seadmise otsuses ettenähtud eesmärgil. “

KAHOS § 40 näeb ette, et “§ 40. Erisus sundvalduse seadmisel tehnovõrgu ja -rajatise talumise kohustuse kehtestamiseks

(1) Asjaõigusseaduse § 158¹ lõikes 1 sätestatud tehnovõrgu või -rajatise talumise kohustuse kehtestamiseks seatakse käesolevas seaduses sätestatud eeldustel sundvaldus asjaõigusseaduse § 158¹ lõikes 1¹ nimetatud isiku kasuks.

(2) Asjaõigusseaduse § 158¹ lõikes 1¹ nimetatud isik, kes soovib kinnisasjale ehitada avalikes huvides tehnovõrku või -rajatist, võib sundvalduse seadjale esitada taotluse kinnisasjale sundvalduse seadmiseks. Kui tehnovõrk või -rajatis, mille ehitamiseks sundvalduse seadmist taotletakse, paikneb mitmel kinnisasjal, võib sundvalduse seadmise taotluse esitada kõigi nimetatud kinnisasjade suhtes eraldi või ühiselt.

(3) Sundvalduse seadmise taotlus peab sisaldama:

- 1) sundvalduse seadmise taotleja andmeid ning kinnitust, et isik, kes sundvalduse seadmist taotleb, kuulub asjaõigusseaduse § 158¹ lõikes 1¹ nimetatud isikute hulka;
- 2) selle kinnisasja koha-aadressi ja katastritunnust, mille suhtes sundvalduse seadmist taotletakse;

3) sundvalduse tasu suurust, kui kinnisasja omanik ja tehnovõrgu või -rajatise omanik on selles kokku leppinud;

4) sundvalduse seadmise eesmärgi kirjeldust koos viitega kehtestatud riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringule, üldplaneeringule, detailplaneeringule, projektjoonisele või väljastatud projekteerimistingimustele, mille alusel sundvalduse seadmist taotletakse.

(4) Tehnovõrgu või -rajatise sundvalduse seadmise taotlusele tuleb lisada viide ehtisregistris olevale ehitusloa või ehitisteatise taotluse numbrile, kui see on nõutav eriseaduse kohaselt, ja sundvalduse ala asendiplaan.

(5) Asjaõigusseaduse § 158¹ lõikes 1 sätestatud tehnovõrgu või -rajatise talumise kohustuse eest määratakse kinnisasja omanikule makstav sundvalduse tasu kinnisasja omaniku ja tehnovõrgu või -rajatise omaniku kokkuleppe alusel. Kui nimetatud kokkulepet ei ole saavutatud, määrab sundvalduse seadja perioodilise sundvalduse tasu, mille suurus ei ületa samadel tingimustel tehnovõrgu või -rajatise vahetu seadusjärgse talumiskohustuse eest makstavat tasu. Lisaks võib sundvalduse seadja määrata põhjendatud juhul ühekordse hüvitise käesoleva seaduse § 39 lõikes 6 nimetatud alusel.

(6) Tasu maksmise ja põhjendatud juhul varalise kahju hüvitamise kohustus on asjaõigusseaduse § 158¹ lõikes 1 sätestatud tehnovõrgu või -rajatise omanikul.



(7) Asjaõigusseaduse § 158¹ lõikes 1¹ nimetatud isik on kohustatud sundvalduse ruumilise ulatuse andmed esitama masinloetaval kujul maakatastri pidajale seitsme päeva jooksul sundvalduse seadmise otsuse jõustumisest arvates.

(8) Sundvalduse olemasolul võib tehnovõrgu või -rajatise omanik anda selle kirjalikus vormis sõlmitud lepinguga allkasutusse elektroonilise side teenuse osutamiseks vajaliku rajatise paigutamiseks kinnisasja omaniku nõusolekuta tingimusel, et lisanduva rajatise kaitsevöönd ei ületa olemasoleva rajatise kaitsevööndit.

(9) Käesolevas paragrahvis sätestatud kohaldatakse ka olemasoleva tehnovõrgu või -rajatise puhul. “

1.3. Riigikogu võttis 17.01.2018.a vastu asjaõigusseaduse rakendamise seaduse ja teiste seaduste muutmise seaduse. Vabariigi President kuulutas seaduse välja 22.01.2018. Seadus jõustus 2019. aasta 1. jaanuaril.

1.4. Seaduse kohaselt täiendati asjaõigusseaduse rakendamise seadust (AÕSRS) §-dega 15⁵ ja 15⁶ järgmises sõnastuses:

”§ 15⁵. Talumistasu suurus

(1) Talumistasu suurus aastas on 7,5 protsenti maa maksustamishinnast korrutatuna kitsenduse ruumilise ja sisulise ulatuse koefitsientidega.

(2) Kitsenduse ruumilise ulatuse koefitsient on kitsenduse pindala suhe katastriüksuse pindalasse. Kitsenduse pindala eeldatakse olevat võrdne kitsendust põhjustava tehnovõrgu rajatise kaitsevööndi pindalaga. Kui tehnovõrgu rajatise kaitsevööndisse jääb rohkem kui 90 protsenti koormatud katastriüksuse pindalast, siis eeldatakse, et kitsenduse pindala võrdub katastriüksuse pindalaga.

(3) Kitsenduse sisulise ulatuse eelduslikud koefitsiendid on sätestatud käesoleva seaduse lisas. Kui katastriüksusel on mitu sihtotstarvet, siis kohaldatakse kõige suurema osakaaluga sihtotstarbe koefitsienti. Kui sihtotstarvete osakaal on võrdne, siis kohaldatakse sihtotstarbe koefitsienti, mis on kõige suurem.

(4) Lisaks käesoleva paragrahvi 1. lõikes sätestatud suurusega tasule on kinnisasja omanikul õigus nõuda talumistasuna selliste kantud kulude hüvitamist, mille kandmine on koormatud kinnisasja omaniku jaoks vältimatu ja mille suurus on rohkem kui üks kolmandik talumistasust.

(5) Kui tehnovõrgu rajatis paikneb hoones, on talumistasu suurus vastava hooneosa kasutamise harilik tasu.

(6) Talumistasu ei ole õigus nõuda:

1) riigil kinnisasja omanikuna;

2) tehnovõrgu rajatise selle osa talumise eest, mis on vajalik ainult samal kinnisasjal teenuse tarbimiseks.

(7) Talumistasu ei maksta, kui selle suurus ühe kinnisasja kohta on alla ühe euro.

(8) Maa maksustamishinna suuruse arvutamisel lähtutakse Maa-ameti andmetest.

§ 15⁶. Talumistasu taotlemise kord

(1) Tehnovõrgu talumistasu saamiseks esitab kinnisasja omanik taotluse tehnovõrgu omanikule. Kui kinnisasja omanik ei ole taotluses märkinud, et maatulundusmaa sihtotstarbega maad ei kasutata tehnorajatise kaitsevööndi alal sihtotstarbeliselt, siis loetakse, et maad kasutatakse sihtotstarbeliselt.



(2) Jooksva aasta eest on talumistasu saamise õigus isikul, kes oli vastava kinnisasja omanik sama aasta 1. jaanuari seisuga, kui ta esitab käesoleva paragrahvi 1. lõikes sätestatud taotluse hiljemalt jooksva aasta 1. mail.

(3) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes sätestatud taotluse alusel makstakse talumistasu ka järgmistel aastatel kuni uue taotluse esitamiseni. Tasu saamise aluseks olevate asjaolude muutumisel on kinnisasja omanik kohustatud sellest tehnovõrgu omanikule teatama. Kinnisasja omaniku vahetumise korral tekib uuel omanikul tasu saamise õigus pärast 1. lõikes sätestatud taotluse esitamist 2. lõikes sätestatud tähtaegadest lähtudes.

(4) Talumistasu jooksva aasta eest makstakse välja hiljemalt sama aasta 30. septembril.

(5) Korteriomanditeks jagatud kinnisasja puhul võib käesoleva paragrahvi 1. lõikes sätestatud taotluse esitada korteriühistu. Sellisel juhul makstakse talumistasu korteriühistule, kes on kohustatud saadud summa maksuma korteriomanikele või tasaarvestama selle majandamiskulude nõudega.

(6) Talumistasu saamise nõude aegumistähtaeg on kolm aastat.

(7) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes sätestatud taotlusega samaväärseks loetakse taotlus, mis on esitatud enne 2018. aasta 1. jaanuari asjaõigusseaduse §-s 1582 sätestatud korras.

(8) Kui 2018. aasta 1. jaanuaril kinnisasja koormava tehnovõrgu rajatise andmed kantakse maakatastrisse pärast 2018. aasta 1. jaanuari, on kinnisasja omanikul õigus nõuda talumistasu käesoleva seaduse §-s 155 sätestatud suuruses tagasiulatuvalt alates 2018. aasta 1. jaanuarist. Taotlus talumistasu tagasiulatuvaks nõudmiseks tuleb esitada hiljemalt tehnovõrgu rajatise andmete maakatastrisse kandmise aastale järgneva aasta 1. mail.

(9) Tehnovõrgu omanik kehtestab talumistasu taotluse vormi ja taotluse menetlemise täpsema korra ning avaldab selle oma veebilehel. Selle kohustuse täitmata jätmine ei vabasta tehnovõrgu omanikku talumistasu maksmise kohustusest.”;

1.5. Seaduse seletuskirja¹ kohaselt oli seaduse muudatuse eesmärk järgmine: „Seaduse muudatuse tulemusel soovitakse saavutada olukord, kus tehnovõrgu talumise tasu arvutamiseks vajalikud koefitsiendid oleksid sätestatud üldõigusaktis selgelt ja üheselt mõistetavalt. Muudatuste eesmärgiks on ühtlustada talumistasude maksmise praktika ning hüvitada maaomanikele lisaks kantud kuludele (peamiselt maamaksu kulu) ka saamata jäänud tulu. Oluline on ka võrguettevõtjate halduskoormuse vähendamine ning talumiskohustuse senisest õiglasem hüvitamine.“

1.6. Jõelähtme Vallavolikogu on seisukohal, et KAHOS § 39 lg 1, mis näeb ette et kohalik omavalitsus on sundvalduse seadja kõikide tehnovõrkude ja -rajatiste puhul, sh riiklikke ülesandeid täitvate tehnovõrkude ja -rajatiste puhul; KAHOS § 39 lg 7 punkt 2 näeb ette, et sundvalduse otsus peab sisaldama andmeid, millisel viisil on sundvalduse teostaja õigustatud kinnisasja kasutama; KAHOS § 39 lg 7 p 3 ja 4, mis näevad ette sundvalduse seadmise otsuses kohustuse fikseerida sundvalduse tasu, selle maksmise kord ning põhjendatud juhul info varalise kahju hüvitamise kohta; KAHOS § 39 lg 5 kolmanda lause, mis näeb ette, et sundvalduse tasu määratakse KAHOS § 12 lg 2 sätestatud korras; KAHOS § 40 lõike 5, mille kohaselt määrab tehnovõrgu ja -rajatise korral sundvalduse

¹ [https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/c4fdeb22-400f-42c5-b741-](https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/c4fdeb22-400f-42c5-b741-622b0f508405/Asja%C3%B5igusseaduse%20rakendamise%20seaduse%20ja%20teiste%20seaduste%20muutmise%20seaduse%20(tehnov%C3%B5rgu%20talumise%20tasu%20muutmise))

[622b0f508405/Asja%C3%B5igusseaduse%20rakendamise%20seaduse%20ja%20teiste%20seaduste%20muutmise%20seaduse%20\(tehnov%C3%B5rgu%20talumise%20tasu%20muutmise\)](https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/c4fdeb22-400f-42c5-b741-622b0f508405/Asja%C3%B5igusseaduse%20rakendamise%20seaduse%20ja%20teiste%20seaduste%20muutmise%20seaduse%20(tehnov%C3%B5rgu%20talumise%20tasu%20muutmise))



seadja perioodilise sundvalduse tasu, mille suurus ei ületa samadel tingimustel tehnovõrgu või -rajatise vahetu seadusjärgse talumiskohustuse eest makstavat tasu; KAHOS § 40 lg 8, mille kohaselt sundvalduse olemasolul võib tehnovõrgu või -rajatise omanik anda selle kirjalikus vormis sõlmitud lepinguga allkasutusse elektroonilise side osutamiseks vajaliku rajatise paigutamiseks kinnisasja omaniku nõusolekuta tingimusel, et lisanduva rajatise kaitsevöönd ei ületa olemasoleva rajatise kaitsevööndit; ning AÕSRS § 15⁵, mis näeb ette kinnisasja omaniku õiguse nõuda talumistasuna ainult omaniku poolt eelnevalt kantud kulude hüvitamist; näevad kohalikule omavalitsusele ette ülesanded, millede täitmiseks ei ole ette nähtud riigieelarvest raha eraldamine kohalikule omavalitsusele ning samas ei ole kõikide tehnovõrkude ja -rajatiste näol tegemist kohaliku omavalitsuse pädevuses olevate kohaliku elu korraldamise küsimuste hulka kuuluvate tehnovõrkude ja -rajatistega.

2. Jõelähtme Vallavolikogul on õiguslikult võimalik käesolev taotlus Riigikohtule esitada

2.1. Vastavalt PSJKS §-le 7 võib kohaliku omavalitsuse volikogu esitada Riigikohtule taotluse tunnistada jõustunud seadus või selle sätte kehtetuks, kui see on vastuolus kohaliku omavalitsuse põhiseaduslike tagatistega.

Riigikohtu põhiseaduslikkuse järelevalve kolleegium on oma 20.09.2011.a kohtuasjas nr 3-4-1-16-11 tehtud määruse punktides 19-21 selgitanud, et Riigikohus on PSJKS §-i 7 alusel pädev sisuliselt läbi vaatama selliseid taotlusi, mille puhul on täidetud kaks tingimust. Esiteks peab taotluse olema esitanud omavalitsusüksuse volikogu ja teiseks peab taotluses olema väidetud PSJKS §-s 7 nimetatud õigusakti või selle sätte vastuolu kohaliku omavalitsuse põhiseaduslike tagatistega. PSJKS § 7 kohaselt on omavalitsusüksuse volikogu võimalus põhiseaduslikkuse järelevalve menetluse algatamiseks piiratud. Nimelt ei saa omavalitsusüksuse volikogu taotleda õigusakti või selle sätte tunnistamist vastuolus olevaks põhiseaduse mis tahes normiga, vaid üksnes põhiseaduse mõne sellise normiga, mis kuulub kohaliku omavalitsuse põhiseaduslike tagatiste hulka. Omavalitsusüksuse volikogu esitatud taotluse lubatavus sõltub seega sellest, kas põhiseaduse norm, mille rikkumist taotluses väidetakse või mille rikkumise kahtlus taotluses märgitud asjaolude tõttu tekib, on käsitatav kohaliku omavalitsuse põhiseadusliku tagatisena või mitte.

2.2. Käesoleva taotluse esitajaks on Jõelähtme Vallavolikogu, seega on üks PSJKS §-is 7 sätestatud eeldustest täidetud.

2.3. Jõelähtme Vallavolikogu on seisukohal, et ka teine eeldus – jõustunud seadus või selle sätte on vastuolus kohaliku omavalitsuse põhiseaduslike tagatistega – on praegusel juhul täidetud.

2.4. Riigikohtu üldkogu on 16.03.2010 kohtuasjas nr 3-4-1-8-09 tehtud kohtuotsuse punktis 49 selgitanud, et kohaliku omavalitsuse põhiseaduslikud tagatised PSJKS § 7 mõttes on ette nähtud PS §-des 154, 157 ja 160.

2.5. PS § 154 kohaselt otsustavad ja korraldavad kõiki kohaliku elu kohalikud omavalitsused, kes tegutsevad seaduste alusel iseseisvalt. Kohalikule omavalitsusele võib panna kohustusi ainult seaduse alusel või kokkuleppel kohaliku omavalitsusega. Seadusega kohalikule omavalitsusele pandud riiklike kohustustega seotud kulud kaetakse riigieelarvest. Sundvaldustega seadmisega ja sellest tekkivate finantsmõjude osas ei



hüvita riik kohalikule omavalitsusele ei sundvalduse seadmisega seotud tegevuste kulusid ega ka sundvalduste seadmise järel ehitatavatest tehnoarajatistest omavalitsusele tekkivaid kulusid, sh sundvalduse seadmisega seonduvaid kulusid ja sundvalduse tasu määramisega seonduvaid kulusid.

- 2.6. Riiklike ülesandeid täitvate võrguettevõtjate taotlusel sundvalduste seadmine, sh sundvalduste tasude ning kahjuhüvitiste määramine ei ole kohalike omavalitsuste ülesanne ja seega olukorras, kus riik selliseid tegevusi riigieelarvest ei hüvita, on rikutud PS §-s 154 toodud põhimõtet.
- 2.7. PS § 154 lg 2 reguleerib kohalikule omavalitsusele pandud riiklike kohustustega seotud kulude katmist. Sellest sättest tuleneb omavalitsusüksuse õigus sellele, et talle seadusega pandud riiklikud kohustused oleksid täies ulatuses rahastatud riigieelarvest. Kõnealune õigus kaitseb omavalitsusüksust selle eest, et ta ei peaks seadusega pandud riiklike ülesannete täitmiseks kasutama raha, mis on mõeldud omavalitsuslike kohustuste täitmiseks. Olukord, kus omavalitsusüksus peab riiklike kohustuste täitmiseks leidma raha kohalike ülesannete arvel või tegema valiku, milliseid kohustusi täita, on PS § 154 lg 2 vastuolus.
- 2.8. Samuti on oluline, et Riigikohus on oma otsuses nr 3-4-1-8-09 rõhutanud, et omavalitsusüksus võib nõuda, et sellise regulatsiooni puudumine, mis tagaks mingi kohalikule omavalitsusele seadusega pandud riikliku kohustuse täieliku rahastamise riigieelarvest, tunnistataks PS § 154 lg 2 vastuolus olevaks. Samuti tekib omavalitsusüksusel, kellele ei ole mingi riikliku ülesande täitmiseks vajalikku raha eraldatud, PS § 154 lg 2 alusel õigus nõuda riigilt kohtu kaudu riikliku ülesande täitmiseks puuduolevat raha. Seega nõuab PS § 154 lg 2, et omavalitsusüksusel oleks mõistlik võimalus tõendada, et talle riiklike kohustuste täitmiseks laekuv raha ei kata riiklike kohustuste täitmiseks vajalikke kulusid. Selleks on vaja, et seadused, mis panevad omavalitsusüksustele kohustusi, määraksid kindlaks, kas need kohustused on omavalitsuslikud või riiklikud.
- 2.9. Taotluse esitaja on seisukohal, et KAHOS § 39 lg 1, § 39 lg 5 kolmas lause, § 39 lg 7 punktid 3 ja 4, § 40 lg 5 teine lause ja § 40 lg 8 ning AÕSRS § 15⁵ lõikega 4 on kohalikule omavalitsusele pandud riiklikud kohustused, millega kohalikule omavalitsusele tekivad kulud, mida ei ole ette nähtud katta riigieelarvest.

3. Õiguslikud argumendid

- 3.1. Sundvalduse seadmise protsessiga tervikuna kaasneb kohalikule omavalitsusele põhjendamatult suur töökoormus. Tehnovõrkude omanikud eelistavad sundvalduse seadmise taotluste esitamist sellele, et sõlmida maaomanikega kokkuleppeid, sest kokkulepete korral tuleb tehnovõrkude omanikul tegeleda maaomanikega ning notariaalsete servituutidega, sundvalduse seadmise korral aga tegeleb selle kõigega võrguomaniku asemel kohalik omavalitsus. Samal ajal kui notari tööga kaasnevad kulud katab notaritasu, siis analoogset võimalust kohaliku omavalitsuse jaoks ette nähtud ei ole. Seega on juba eos sundvalduse seadmise menetlus võrguomanikule kordades soodsam kui püüda maaomanikuga jõuda kokkuleppele servituudi seadmisel.
- 3.2. KAHOS § 2 lg 2 kohaselt seisneb sundvalduse seadmine kinnisasja koormamises sellise kinnisomandi kitsendusega, mis oma sisult vastab isiklikule kasutusõigusele. Sama



paragrahvi lõige 3 näeb ette, et kõik kinnisasja omandamisega seotud kulud kannab kinnisasja omandaja. Seega on seaduse tasandil fikseeritud põhimõte, mille kohaselt peaks ka sundvalduse seadmisega seonduvad kulud kandma sundvalduse taotleja.

On loogiline, et juhul, kui omavalitsus ise on sundvalduse taotleja, siis ta kannab ka sundvalduse seadmisega seonduvad kulud. Seega sellisel juhul on täidetud põhimõte, et sundvalduse seadmisega seotud kulu kannab sundvaldusest huvitatud isik.

Kohaliku omavalitsuse elu korraldamisega seonduvate tehnovõrkude ja -rajatiste osas ehk siis vee- ja kanalisatsioonirajatiste ning kommunaalmajanduse hulka kuuluvate tehnovõrkude ja -rajatiste toimimiseks vajalike sundvalduste seadmise osas võib mõnda, et sellise tehnovõrgu ja -rajatise olemasolu ja toimimine on omavalitsuse huvides ja seega võiks omavalitsus kanda ka kulud nimetatud tehnovõrkude ja -rajatiste sundvaldustega seoses. Selline lähenemine on arusaadav, kui sundvaldusest huvitatud võrguettevõtja on omavalitsuse omandis. Samuti on selline lähenemine arusaadav, kui kohalikul omavalitsusel on võimalik tehnovõrgu või -rajatise omanikku mõjutada kas otsuste tegemisel üldkoosoleku või nõukogu otsuste kaudu või siis nt vastava teenuse tellimisel riigihanke kaudu (kontsessioonilepingu). Seega saab sellisel juhul öelda, et sundvalduse seadmisega seotud kulu kannab sundvaldusest huvitatud isikuga otseselt seotud isik.

Kui aga sundvaldusest huvitatud isik ei ole kuidagi seotud ei kohaliku omavalitsusega omandivormi, nõukogu või omavalitsuse poolt tellitud teenuste täitmise kaudu, siis on põhjendamatu, et omavalitsus kannab sundvalduse seadmisega seonduvad kulud sundvaldusest huvitatud isiku asemel. Sellised võrguettevõtjad, kes ei ole omavalitsusega seotud on nt võrguettevõtjad, kes tegutsevad elektri, elektroonilise side või maagaasi edastamise ja jaotamise valdkonnas.

- 3.3. KAHOS § 39 lg 1 näeb ette, et sundvalduse seadmise otsustab isik, kelle pädevuses on ehitusseadustiku kohaselt välja anda ehitusluba või otsustada eratee avalikuks kasutamiseks määramine. Seega nimetatud sätte alusel on üheselt määratletud, et enamusjuhtudel on sundvalduse seadjaks kohalik omavalitsus ja vaid loetletud juhtudel kas Transpordiamet või Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet. Seega nimetatud sättest tulenevalt peab ka riiklikel eesmärkidel tegutsevate isikute poolt sundvalduse seadmise taotluse esitamise korral hakkama vastavat taotlust menetlema kohalik omavalitsus. Sundvalduse seadjal on kohustus viia menetlus läbi nõuetele vastavalt ja juhul, kui menetlusosaline leiab, et sundvalduse seadja ei ole menetlust õigel viisil läbi viinud, siis on tal õigus pöörduda sundvalduse seadmise otsuse vaidlustamiseks kohtusse. Siinkohal on oluline, et kohtusse pöördumise korral on omavalitsusel küll õigus võtta endale esindaja, kuid olukorras, kus kohus leiab, et sundvalduse seadmise otsus on õiguspärane, siis esindaja kulude osas leitakse, et kuna sundvalduse seadmised näol on tegemist tavapärase omavalitsuse tegevusega, siis omavalitsuse kulud jäävad omavalitsuse enda kanda. Kui aga leitakse, et sundvalduse seadmise otsus ei ole õiguspärane, siis reeglina kuuluvad kaebaja kulud hüvitamisele kohaliku omavalitsuse poolt. Seega on KAHOS § 39 lõikest 1 tekkinud olukord, kus omavalitsus kui peamine sundvalduse seadja kannab nii sundvalduse seadmisega seonduvad kulud kui ka võimalikud kohtukulud, kusjuures nn riiklikke eesmärke täitvate võrguettevõtjatega ei ole omavalitsustel mingit seost.



- 3.4. KAHOS § 39 lg 3 kohaselt peab sundvalduse seadja teavitama kinnisasja omanikku sundvalduse seadmise menetlusest. Seega omavalitsusel lasub kohustus võtta ühendust kinnisasja omanikuga, kellega suhelda nii sundvalduse paiknemise kui ka tasu osas. On oluline, et selline tegevus on mahukas ja eeldab vajadusel tähtsustatud kirjade saatmist ka väljapoole Eestit, seega lisaks omavalitsuse töötajate tööajale on omavalitsusel kohustus kanda ka menetlusse kaasamisega seonduvad kulud, nt postikulud.

Täiendavad kulud kaasnevad kohaliku omavalitsuse jaoks veel ka olukorras, kus kinnistu omanik ei soovi või ei saa sundvalduse tasu määramise eelnõud ning hiljem ka otsust vastu võtta. Nimelt näeb KAHOS § 7 lg 4 ette, et kui menetluse läbiviijal ei õnnestu teadet sundvalduse seadmise menetlusest kolme kuu jooksul kinnisasja omanikule kätte toimetada või kui puuduvad omaniku aadressi andmed või kui ta ei ela teadaoleval aadressil ja tema tegelik viibimiskoht ei ole teada ning teadet ei ole muul viisil võimalik kätte toimetada või menetlusosaline ei ole teada, avaldatakse teade üleriigilise levikuga ajalehes ja Ametlikes Teadaannetes ning sellega loetakse teade omanikule kättetoimetatuks. Kohustus avaldada teade üleriigilise levikuga ajalehes rakendub ka juhul kui kinnistu omanik on surnud. Samal viisil tuleb lisaks menetluse algatamise teatele ka sundvalduse seadmise otsus omanikule kätte toimetada. Taotleja toob välja, et üleriigilises ajalehes kuulutuse avaldamise kulu suuruseks on sõltuvalt ajalehest minimaalselt 85 eurot, millele lisandub käibemaks. Nimetatud kulud on sundvalduse seadmise menetluskulud, mille kandmine on seadusest tulenevalt omavalitsuse kohustus. Taotleja märgib, et on nii riiklikke ülesandeid täitva sundvalduses seadmisest huvitatud isikute kui ka omavalitsuse ülesandeid täitvate võrguettevõtjate puhul pöördunud isikute poole saamaks teada kas nimetatud isikud on valmis selliseid sundvaldusega seadmisega seotud dokumentide kohaletoimetamise kulusid nõus kandma, kuid riiklikke ülesandeid täitvad võrguettevõtjad on toonud välja, et tegemist on sundvalduse seadmise menetluskuludega ja nemad ei ole kohustatud selliseid kulusid tasuma. Taotleja märgib, et nimetatud seisukoht on õigluslikult korrektne, kuid tegemist on kuludega, mille maksumus on suur ning mis ei ole seotud omavalitsuse ülesannete täitmisega.

Veelgi suuremad kulud kaasnevad kohaliku omavalitsuse jaoks aga olukorras, kus kinnistu omanikuks on juriidiline isik, kes aga on likvideeritud või muul alusel kustutatud ehk kelle õigusvõime on lõppenud. Olukorras, kus soovitakse sellise kinnistu kasuks seada sundvaldust, tuleb vastavalt PankrS §-le 166 viia läbi järeljagamine, mille kulud jäävad samuti kohaliku omavalitsuse kanda. Jõelähtme valla kogemuse kohaselt jäävad sellise menetluse läbiviimise kulud 2000 euro kanti.

- 3.5. KAHOS § 39 lg 7 p 2 kohaselt peab sundvalduse seadmise otsuses olema fikseeritud andmed selle kohta, millisel viisil on sundvalduse teostaja õigustatud kinnisasja kasutama. Seega peab omavalitsus sundvalduse seadjana määrama kindlaks sundvalduse objektiks oleva tehnovõrgu või -rajatise asukoha ja selle kasutamise viisi ning muud üksikasjad. On oluline, et nendes valdkondades, millede puhul ei ole kohalikul omavalitsusel kohustust tagada kohaliku elu korraldamine, puudub omavalitsusel reeglina ka ekspertteadmine vastava tehnovõrgu või -rajatise asukoha ja kasutamise viisi tehnilisest lahendusest ja seega ka otstarbekohasest paiknemisest ja kasutamisest. Sellises olukorras on omavalitsusel võimalik kas tellida täiendava tasu eest asjassepuutuva tehnovõrgu või -rajatise osas ekspertarvamus või lähtuda sundvaldusest huvitatud isiku poolt toodust. Viimasel juhul ei ole omavalitsus tegelikult täitnud



haldusmenetluse seadusest tulenevat nõuet hea halduse osas ja seega peaks omavalitsus tegema igakordselt täiendavaid kulusid ekspertarvamuste saamiseks, et lahendada esitatud sundvalduse taotlus vastavalt heale haldusele.

Siinkohal on oluline, et sundvalduse teostaja õigus kasutada kinnisasja peaks hõlmama endas ka tehnovõrkude allkasutusse andmist ehk tegevust KAHOS § 40 lg 8 mõttes. Seega peaks sundvalduse teostaja enne seda, kui ta annab endale kuuluva tehnovõrgu või -rajatise allkasutusse elektroonilise side teenuse osutamiseks vajaliku rajatise paigaldamiseks pöörduma omavalitsuse poole selleks, et omavalitsus määraks kindlaks uued viisi, kuidas tohib kinnisasja sundvalduse teostaja kasutada. Arvestades asjaolu, et elektroonilise side rajatise soovitakse kõige rohkem paigaldada elektripaigaldistele, siis tuleks eeldada, et sideteenustega seoses iga teise elektripaigaldise sundvalduse otsuse peab omavalitsus vaatama üle ja tegema uue otsuse, mis võimaldaks tehnovõrgu või -rajatise omanikul saada õigus kasutada kinnisasja ka endale kuuluva rajatise allkasutusse andmiseks.

- 3.6. KAHOS § 39 lg 7 p 3 näeb ette, et sundvalduse seadmise otsus peab sisaldama endas sundvalduse tasu. Seega peab omavalitsus määrama tasu suuruse ehk tegema kindlaks kõik tasu määramiseks vajalikud asjaolud. On oluline, et kuigi AÕSRS lisa fikseerib tehnovõrgu rajatisest tuleneva kitsenduse sisulise ulatuse, siis kuna AÕSRS § 15⁵ lg 3 sätestab, et lisa näol on tegemist kitsenduse sisulise ulatuse eeldusliku koefitsiendiga, siis järelikult peab kohalik omavalitsus põhjendama oma igas otsuses miks ta lähtub konkreetsest koefitsiendist. Veelgi enam, kuna sama paragrahvi lõige 1 näeb ette, et talumistasu suurus aastas on 7,5% maa maksustamishinnast korrutatuna kitsenduse ruumilise ja sisulise ulatuse koefitsiendiga, siis peab omavalitsus selleks, et sundvalduse tasu suuruse määramine oleks jälgitav ning kinnisasja omanikule ka arusaadav, miks on valitud just selline eelduslik koefitsient ja kuidas oleks mõjutanud tasu suurst see, kui oleks valitud mõne muu suurusega koefitsient, tooma otsuses välja ka konkreetse arvutuskäigu. Siinkohal on oluline, et vastavalt KAHOS § 39 lg 5 kolmandale lausele määratakse sundvalduse tasu KAHOS § 12 lõikes 2 sätestatud korras. Nimetatud säte näeb ette, et kinnisasja väärtuse määramiseks peab omavalitsus vajadusel tellima hindamise kutsetunnistusega hindajalt või selgitatakse väärtus välja Maa-ameti poolt tehingute andmebaasi alusel. Omavalitsus võib väärtust määrata lähtudes mõne seaduse alusel kinnitatud metoodikast. Seega on sundvalduse tasu määramisel omavalitsusel endapoolsete ekspertteadmiste puudumise korral sisuliselt kohustus selgitada tasu määramiseks vajalikud asjaolud, nt eelduslikud koefitsiendid, välja erialateadmisi omavate isikute kaasamisel. On selge, et selline hindajate ja muude ekspertteadmisi omavate isikute kaasamine on omavalitsusele täiendav kulu.

Eraldi küsimus tekib olukorras, kus kahe erineva metoodika alusel on võimalik saada sundvalduse tasuks erinev suurus. Kohaliku omavalitsuse poolt vaadatuna tekib seetõttu küsimus, kumba osapoolt peaks kohalik omavalitsus eelistama, kas kinnistu omanikku, kelle huvides on võimalikult kõrge talumistasu määramine või tehnovõrgu omanikku, kelle huvides on võimalikult madala talumistasu määramine. Samas kui seadusandja tegelikult mõtteks on olnud luua automatiseeritud sundvalduse tasu arvestus, kus AÕSRS § 15⁵ lg 1 ja 3 alusel toimuks sundvalduse seadmise tasu suurus n.ö automaatselt sõltuvalt kinnistu sihtotstarbest, siis ei peaks sundvalduse seadmise tasu olema sundvalduse otsuse osa KAHOS § 39 lg 7 punkti 4 mõttes, vaid tasu suurus tuleneks automaatselt seadusest.



On oluline, et täiendavalt käsitleb sundvalduse tasu KAHOS § 40 lõike 5 esimene lause, mis näeb ette, et tehnovõrgu ja -rajatise talumise kohustuse eest määratakse perioodiline tasu kinnisasja omaniku ja tehnovõrgu omaniku vahelisel kokkuleppel. Sama lõike teise lause kohaselt määrab omavalitsus perioodilise sundvalduse tasu, kuid see ei tohi ületada samadel tingimustel tehnovõrgu või -rajatise vahetu seadusjärgse talumiskohustuse eest makstavat tasu.

Seega KAHOS § 40 lõikest 5 tulenevalt on kohalikul omavalitsusel sundvalduse tasu määramisel kohustus küsida kinnisasja omanikult seisukohta sundvalduse tasu suuruse osas ehk omavalitsus peab suhtlema kinnisasja omanikuga, millega seoses tekivad omavalitsusele täiendavad kulud. Lõikest 5 tulenevalt on omavalitsusel kohustus määrata perioodiline tasu ning võrrelda selle tasu suurust analoogsetes tingimustes paiknevate tehnovõrkude ja -rajatiste talumiskohustuse eest makstavat tasu. Seega peab sundvalduse seadmise otsuses olema põhjendatud tasu suurust ka analoogilistes asukohtades paiknevate tehnovõrkude tasude suuruste võrdlusega. Kui seadusjärgse talumiskohustuse eest tasu ei maksta, siis on omavalitsus olukorras, kus ta peaks määrama tasu suuruseks nulli ehk fikseerima, et tasu puudub. Ilmselt peaks, haldusakti arusaadavuse ja jälgitavuse huvides, sellisel juhul omavalitsus ka põhjendama kuidas on võimalik, et tasu puudumine on võrdne perioodilise sundvalduse tasuga. Seega lisaks majandusalastele ja tehnilistele ekspertteadmistele peab omavalitsus sundvalduse seadmise otsuse koostamisel kaasama ka õiguslaseid ekspertteadmisi, mis on omavalitsusele järjekordne kulu.

KAHOS § 40 lg 5 näeb täiendavalt ette, et perioodiline sundvalduse tasu ei tohi ületada samadel tingimustel tehnovõrgu või -rajatise vahetu seadusjärgse talumiskohustuse eest makstavat tasu. Seadusandja on KAHOS § 40 lg 5 sõnastuses võtnud eelduse, et seaduses on ära määratud talumiskohustuse eest maksev tasu. Tõenäoliselt on silmas peetud AÕSRS lisa, kus on toodud tehnovõrgu rajatisest tuleneva kitsenduse sisulise ulatuse koefitsiendid. KAHOS § 40 lg 5 rakendamisel on aga probleem selles, et AÕSRS § 15⁵ lõike 3 kohaselt on tabelis toodud koefitsiendid eelduslikud, mis tähendab seda, et kohalikul omavalitsusel lasub igakordselt kohustus põhjendada, miks ta määrab talumistasu just nendel alustel ja koefitsientidest lähtuvalt. Õigusaktidest tuleb kohalikule omavalitsusele kohustus näha sundvalduse seadmise otsuses ette ka sundvalduse tasu, mis aga AÕSRS lisa kohaselt on paljudel puhkudel 0 eurot. Juhul kui seadusandja on tahtnud teatud sihtotstarvetega kinnistutel nähagi sundvalduse tasu ette nullina, siis tuleb see selgesõnaliselt kindlaks määrata. Olemasoleva regulatsiooni alusel ei ole võimalik fikseerida talumiskohustuse tasu automaatselt, veelgi enam isegi seadusjärgse talumiskohustuse tasu suurus ei ole üheselt arusaadavalt seaduses toodud. Eeltoodu illustreerib omavalitsuse töökoormust sundvalduse tasude määramisel ning selgitab, miks sundvalduse seadmisel on omavalitsusel ka väiksemate pindaladega sundvalduste puhul vaja viia läbi mahukas menetlus juba ainuüksi tasu määramisega seoses.

- 3.7. KAHOS § 40 lg 8 näeb ette, et sundvalduse olemasolul võib tehnovõrgu või -rajatise omanik anda selle kirjalikus vormis sõlmitud lepinguga allkasutusse elektroonilise side teenuse osutamiseks vajaliku rajatise paigutamiseks kinnisasja omaniku nõusolekuta tingimusel, et lisanduva rajatise kaitsevöönd ei ületa olemasoleva rajatise kaitsevööndit. Nimetatud säte toob endaga kaasa omavalitsuse jaoks kaks olukorda – esiteks olukord,



kus olemasolevat sundvaldust tuleb muuta, kuna sundvalduse teostaja pöördub omavalitsuse poole sooviga muuta kinnisasja kasutamise viise nii, et ta saaks anda allkasutusse enda tehnorajatist. Sellisel juhul peab omavalitsus menetlema uuesti sundvaldusega seonduvate tehnovõrkude ja -rajatiste asukohti ja tehnilisi lahendusi ning tegema kindlaks millised peaksid olema sundvalduse seadmise otsuses määratavad kinnisasja kasutamise tingimused. Seega on vajalikud ekspertteadmised, mis on omavalitsusele kulu.

Kui sundvalduse teostaja ei anna teada allkasutusse andmisest ja lihtsalt annab tehnovõrgu või -rajatise allkasutusse, siis saab kinnisasja omanik pöörduda omavalitsuse poole sundvalduse seadmise kehtetuks tunnistamise või muutmisega põhjusel, et sundvaldusega seonduvad asjaolud on muutunud. Sellisel juhul peab omavalitsus menetlema uuesti sundvaldusega seonduvate tehnovõrkude ja -rajatiste asukohti ja tehnilisi lahendusi ning tegema kindlaks millised peaksid olema sundvalduse seadmise otsuses määratavad kinnisasja kasutamise tingimused. Seega on vajalikud ekspertteadmised, mis on omavalitsusele kulu.

Samas olukorras, kus allkasutusse andmise tagajärjel rajatud tehnovõrgust või -rajatisest tekib kinnistu omanikule kulu ning omanik nõuab omavalitsuselt talle tekitatud kulu eest hüvitist, siis ei selgu seadusest, kuidas vastavat kulu menetletakse. Esiteks ei pruugi kohalik omavalitsus ollagi teadlik, et tehnorajatis on antud allkasutusse, vaid saab seda teada kinnistu omaniku käest, kes pöördub kulude hüvitamise taotlusega omavalitsuse poole seoses elektri kaablist ja sidekaablist tekkivate kulutustega. Esimeseks probleemiks, mis tekib on asjaolu, et puudub selge määratlus, kas selliste kulude sissenõudmist, mis on seotud üksnes allkasutaja poolt rajatud tehnovõrguga, saab nõuda tehnorajatis omanikult või allkasutajalt. Näiteks on tavapärane olukord, kus Elektrilevi OÜ-le kuuluvale tehnorajatisel (õhuliinile) paigaldab Enefit Connect enda sidekaabli. Kui nüüd sidekaabliga seoses tekib kinnistu omanikule vältimatu kulu, on tal õigus nõuda kohaliku omavalitsuse kaudu sellise kulu hüvitamist. Kohalik omavalitsus peab sellisel juhul esmalt üleüldse välja selgitama, kas tehnorajatis on antud allkasutusse (pöörduma tehnorajatis või -võrgu omaniku poole taotlusega väljastada vastav leping) ning sellisel juhul kaasama menetlusse ka allkasutaja. Kõik see suurendab olulisel määral kohaliku omavalitsuse halduskoormust ja toob endaga kaasa täiendava kulu. Saades teada allkasutusse andmisest, tekib samuti olukord, kus võib olla vajalik muuta kinnisasja kasutamise õigust KAHOS § 39 lg 7 p 2 mõttes ehk kohalikul omavalitsusel tuleb muuta varasemat sundvalduse seadmise otsust, millega kaasnevad jällegi täiendavad kulud. Samuti on kohalik omavalitsus sunnitud lahendama erimeelsusi juhul kui tehnovõrgu omanik või allkasutaja ei soovi kinnistu omaniku poolt esitatud vältimatuid kulusid hüvitada ning juhul kui kohaliku omavalitsuse otsusega osapooled ei nõustu, minnakse kohtusse kohaliku omavalitsuse vastu, millega seoses tekivad jällegi kohaliku omavalitsusele täiendavad kulud.

- 3.8. AÕSRS § 15⁵ lõige 4 näeb ette, et lisaks sama paragrahvi lõikes 1 nimetatud tasule ehk siis perioodilisele talumistasule on kinnisasja omanikul õigus nõuda talumistasuna selliste kantud kulude hüvitamist, mille kandmine on koormatud kinnisasja omaniku jaoks vältimatu ja mille suurus on rohkem kui üks kolmandik talumistasust. Seega on kinnisasja omanikul õigus pöörduda omavalitsuse poole taotlusega muuta sundvalduse seadmise otsust või teha uus otsus sundvalduse tasu osas. Sellise tasu nõudmisega peab omavalitsus alustama menetlust ja seega kaasama kõiki menetlusosalisi ning kandma



sellega seonduvad kulud. Sätte sõnastus eeldab, et kulud pidi olema kinnisasja omaniku jaoks vältimatud ja seega peab omavalitsus selgitama välja kas nimetatud kulud on vältimatud või mitte. On oluline rõhutada, et hea haldus ei luba lükata omavalitsusel kulude loetelu tagasi ainult põhjusel, et sundvalduse teostaja on arvamisel, et tegemist ei ole vältimatu kuluga. Samuti on selge, et vältimatute kulude puhul on oluline, miks neid kulusid tehti ja mida sooviti saavutada ja seega võib eeldada, et vaidluse korral peab vältimatu kulu kindlakstegemiseks kaasama ekspertteadmistega isiku. Seega selline kulude hüvitamisnõue talumistasuna toob omavalitsusele kaasa nii mahuka menetluse kui ka vajaduse kaasata ekspertteadmistega isik. Teisena on küsimuse all hüvitamise põhimõtte, nimelt võiks sättest eeldada, et tegemist peab olema juba kantud kuludega ehk isik, kes soovib hüvitist saada eeldab kiireloomulist otsustamist. Seega võib eeldada, et hea halduse tagamiseks peab omavalitsus tellima ekspertarvamusi kiireloomulisena ehk ekspertarvamuste maksumus on kõrgem tulenevalt vajadusest teostada töö kiiresti.

On oluline, et sundvalduse tasu otsuses peab olema määratud nii kulu vältimatus kui ka kulu suurus. Seega peab kulu suuruse ehk hüvitamisele mineva sundvalduse tasu määrama omavalitsus, arvestades talle esitatud dokumente, nagu näiteks kviitungeid teenuste tellimise kohta, arveid ehitusmaterjalide ostmise kohta jne. Heast haldusest tulenevalt peab omavalitsus kõikide talle esitatud dokumentide osas esitama otsuses põhjenduse, miks ta neid aktsepteerib vältimatu kuluna ja miks ei aktsepteeri. On selge, et nii kinnisasja omanik kui ka sundvalduse teostaja peavad saama võimaluse esitada oma seisukohti.

Arvestades seda, et sundvalduse seadmine on olnud nn kasvav trend ja säte kehtib sundvaldusega nn koormatud kinnisasjade suhtes, siis võib eeldada, et tasu hüvitamise eesmärgil omavalitsuse poole pöörduvaid kinnisasjade omanikke lisandub lähiajal palju, millest tulenevalt omavalitsuse kulud sundvalduste tasudega seoses suurenevad oluliselt.

AÕSRS § 15⁵ lõige 4 puudutab omavalitsusi ka selles osas, et kuna sätte sõnastuses on kasutatud mõistet „kantud kulude hüvitamine“, siis on selleks, et sundvaldusega seotud kulude hüvitamist oleks üldse võimalik taotleda, vajalik, et need kulud oleks esmalt omaniku poolt kantud. Eeltoodud põhimõtet on kinnitanud ka kohtupraktika (Tallinna Ringkonnakohtu otsus haldusasjas nr 3-20-893). Samas välistab säte kohalikul omavalitsusel ettenähtavate kulude hüvitamiseks sundvalduse tasu perioodilise määratlemise, mis on taotleja hinnangul vastuolus põhiseaduse §-ga 154. Seega olukorras, kui kinnisasja omanik omab piiratud vahendeid ja soovib siiski nt ehitada, siis toimub omavalitsuse poole sundvalduse tasu osas pöördumine mitmeid kordi. Näiteks olukorras, kus kinnisasja omanik soovib ehitada ehitist, mille jaoks on vaja koostada ehitusprojekt, siis pöördub kinnisasja omanik omavalitsuse poole nii ehitusgeodeesia kulude hüvitamise küsimuses, nii ehitusprojekti kooskõlastamise kulude hüvitamise küsimuses kui ka nt tehnovõrkude kaitsevööndis ehitamisel sundvalduse teostaja poolse omanikujärelevalve kulude hüvitamise küsimuses. Ja igal korral peab omavalitsus kulude hüvitamist lahendama sundvalduse tasu otsuse menetlusega.

On oluline rõhutada, et kui kohalikul omavalitsusel oleks võimalik ettenähtavate perioodiliste kulude osas kajastada neid sundvalduse tasu otsuses (näiteks määrata, et sundvalduse tasu suurus on 5 eurot aastas), siis on kohalikul omavalitsusel endal võimalik vähendada tulevikus tekkivat halduskoormust ja seeläbi ka kohaliku omavalitsusele tekkivaid kulusi. Perioodilise tasu määramise korral oleks välistatud

olukord, kus kohalikul omavalitsusel oleks omaniku taotluse alusel korduvalt kohustus läbi kulude hüvitamistaotlusi, sest sellised kulud oleks juba sisse arvestatud perioodilise tasu kindlaksmääramisel sundvalduse seadmise otsuses. Kui aga lähtuda AÕSRS § 15⁵ lõikes 4 sätestatust ja võtta eeldus, et kulud peavad olema esmalt *kantud*, siis ongi tulemuseks olukord, kus kohalik omavalitsus peab iga kord uuesti menetlema talle esitatud hüvitustaotlust, millega kaasnevad kohaliku omavalitsuse jaoks läbi halduskoormuse kasvu ning ekspertide kaasamise vajaduse täiendavad kulud, mille hüvitamist ei ole riigieelarvest ette nähtud.

Eeltoodust tulenevalt tuleks asuda seisukohale, et kantud kulude asemel võiks olla võimalik ka fikseerida vältimatute kulude hüvitamise võimalikkus ette ehk võimaldada kinnisasja omanikul taotleda ja omavalitsusel määrata ettenähtavate vältimatute kulude hüvitamiseks perioodiline tasu, mille määramise korral ei ole kinnisasja omanikul õigust nõuda nimetatud vältimatute kulude osas suuremat summat.

- 3.9. Lisaks on oluline rõhutada, et seadusandja on talumistasu nõudeõiguse välistanud üksnes riigi kui kinnisasja omaniku puhul (AÕSRS § 15⁵ lg 6 p 1). Seega kohaliku omavalitsuse kui kinnisasja omaniku jaoks ei ole sundvalduse talumistasu nõudeõigus välistatud. Seega peab kohalikule omavalitsusele olema tagatud ka võimalus nõuda sundvalduse tasu. Olukorras, kus sundvalduse seadmine toimub kohalikule omavalitsusele kuuluva kinnistu osas, siis täiendav põhjus, miks peaks olema kohalikul omavalitsusel võimalus sundvalduse tasu määramisel võtta arvesse ettenähtavaid kulusi ja seetõttu määrata sundvalduse tasu perioodilise maksena (mitte lähtuda *kantud* kulutuste põhimõttest) on asjaolu, et juhul kui kohalik omavalitsus peab need kulud ise enne ära kandma, siis on vajalik selliste kulutuste ettenägemine kohaliku omavalitsuse eelarves. Seega peab eelarves olema sundvalduse seadmise tõttu tekkinud kulutustega arvestatud. Samal ajal ei ole eelarve koostamise ajahetkel kohalikule omavalitsusele teada, kas ja kui suure osa kulutustest kohalik omavalitsus hiljem tagasi saab küsida. Nimelt olukorras, kus kohalik omavalitsus on ise sundvalduse tasu taotleja AÕSRS § 15⁵ lg 4 alusel ning sundvalduse tasu määramine on ka kohaliku omavalitsuse pädevuses, on nii öelda sisse kirjutatud huvide konflikt. Huvide konflikti on võimalik ära hoida üksnes seeläbi, kui kohalik omavalitsus võtab erapooletu ekspertarvamuse väljaspoolt kohalikku omavalitsust, kelle ülesandeks on ära määrata, millised on vajalikud ja vältimatud kulud sundvaldusega seoses. Ekspertarvamuse rahaline kulu on aga kohaliku omavalitsuse jaoks jällegi täiendav kuluartikkel. Seega tekib kohaliku omavalitsuse jaoks üldreeglina olukord, kus kohalik omavalitsus loobub huvide konflikti tõttu sundvaldusega seotud kulude hüvitamise taotlemisest, sest vastasel juhul tuleks kohalikul omavalitsusel tellida ekspertarvamus ja kulud suureneksid veelgi, mis omakorda tähendab, et kohalike küsimuste lahendamine läheb samuti kallimaks.

Jõelähtme vallas on ainuüksi munitsipaalomandis olevatele maadele seatud 01.10.2021 seisuga sundvaldus 81 kinnistu osas. Seega asjaolu, et omavalitsus ei saa endale kuuluvate maade osas määrata perioodilist sundvalduse tasu ettenähtavate kulude hüvitamiseks toob kaasa ettenähtava kulu omavalitsusele tulevikus, sest nimetatud maadel toimuva tegevuse puhul tekib sundvalduse teostajale kuuluvast tehnovõrgust või -rajatisest tulenevalt ettenähtav kulu omavalitsusele, mida ei ole võimalik vältida, kuid mille sissenõudmine sundvalduse teostajalt läbi uue sundvalduse tasu nõude otsuse tegemise on ressursimahukas, kusjuures menetlusega seonduvad kulud tuleb olemasoleva regulatsiooni kohaselt omavalitsusel endal kanda.

4. Kokkuvõte

- 4.1. Seega kokkuvõttes on olukord, kus kohalikul omavalitsusel on pandud seadusega kohustus menetleda sundvalduse seadmise taotlusi ning sundvalduse tasu otsuseid, kuid kohalikule omavalitsusele ei ole selle eest ette nähtud vahendeid tekkivate kulude katmiseks, vastuolus PS § 154 lõikega 3.
- 4.2. KAHOS § 2 lg 3 näeb ette, et kinnisasja omandaja katab kõik kulud. Notari tasu seaduse § 1, § 10 lg 3, § 12 lg 3 ja § 22 lg 1 kohaselt on minimaalne tasu tehnovõrgu või -rajatise talumiseks piiratud asjaõiguse alusel 19,15€. Siinkohal on oluline, et notar ei pea tegelema piiratud asjaõiguse seadmisel ei kirjade saatmisega ehk talle ei kaasne lepingupooltega seoses kulusid teadete edastamisega posti teel, samuti ei pea notar määrama piiratud asjaõiguse tasu, sh selgitama välja tasu määramiseks vajalikke asjaolusid ekspertarvamuste kaudu. Seega on seadusandja oluliselt väiksemate kohustuste puhul leidnud, et tehnovõrgu või -rajatise talumiseks vajalik minimaalne tasu suurus teostatavate toimingute eest on 19,15€.

Sundvalduse seadmise otsused peavad olema põhistatud ja seega peab nende ettevalmistamisel kaasama ekspertteadmistega isikuid nii majandusvaldkonnast (kes analüüsiks tehnovõrkude ja -rajatiste omanike poolt esitatud väiteid majanduslikult otstarbeka kulude taseme üle), tehnilisest valdkonnast (kes analüüsiks tehnovõrkude ja -rajatiste asukohti ehitustehnilisest poolest, arvestades vastavate rajatiste tehnilise aspekte ja mõjusid naaberehitistele) ja juriidilisest valdkonnast (kes analüüsiks tasu suurust ja selle vastavust õigusaktidele, sh nt olukorras, kus tuleb määrata tasu, aga tasu suurus ei tohi olla suurem kui null eurot). Seega on omavalitsuse ülesanded sundvalduse seadmisel oluliselt suuremad kui notaril. Ainuüksi ühe sundvalduse seadmise otsuse ettevalmistamise ajaline kulu on ca 2 tundi ja 50 minutit. Võttes analoogia juriidiliste dokumentide ettevalmisemisel kohtumenetlustes, siis oleks põhjendatud kuluks tunnihinna 100€ korral (mis on oluliselt madalam kohtupraktikas aktsepteeritud kulutasemest) 284€, kusjuures nimetatud summa ei sisalda ekspertarvamuste koostamise maksumust.

Sundvalduse seadmise taotlemisel jäävad kehtiva regulatsiooni kohaselt kõik kulud kohaliku omavalitsuse kanda täies ulatuses, kusjuures ei ole vahet tehtud kas sundvaldus seatakse kohalike ülesannete täitmiseks või riiklike ülesannete täitmiseks. Veelgi enam, regulatsiooni kohaselt peab omavalitsus tegema sundvalduse tasuga seonduvaid otsuseid iga kord, kui kinnisasja omanik taotleb sundvaldusega seotud põhjendatud kulude hüvitamist. Eeldada võib, et sundvalduste seadmise taotlusi esitatakse järjest rohkem, kuna sundvalduste seadmise kulud ei kuulu, erinevalt notariga seotud kuludest, kandmisele sundvalduse seadmise taotleja poolt.

Kasvutrendi näitlikustab selgelt, et 31.03.1995-30.06.2018 kehtinud kinnisasja sundvõõrandamise seaduse alusel viidi riiklike ülesandeid täitvate tehnovõrkude ja -rajatiste omanike taotlusel läbi Jõelähtme vallas sundvalduse seadmise menetlusi 3 maaüksuse puhul. Käesoleva taotluse esitamise ajahetkel on alates 01.07.2018 kehtima hakanud KAHOS-e alusel Jõelähtme vallas viidud läbi sundvalduse seadmise menetlusi riiklike ülesandeid täitvate tehnovõrkude ja -rajatiste osas kokku 157 maaüksuse puhul. Munitsipaalmaade suhtes läbi viidud riiklike ülesandeid täitvate tehnovõrkude ja -rajatiste omanike taotluste alusel on sundvalduse seadmise menetlusi kokku 82



maaüksusele, kusjuures menetluses on hetkel taotlusi ainult Kostivere alevikus 24 maaüksuse osas. Seega ainult notaritasu analoogiat arvestades on kulu suurus 1570,30 eurot. Muude maade, so maad, mis ei kuulu omavalitsusele, osas on sundvalduse taotlusi läbi viidud riiklike ülesandeid täitvate tehnoorkude ja -rajatiste osas 75 maaüksusele ja seega on nende sundvaldustega seoses kulu notaritasu analoogiat arvestades 1436,25 eurot. On oluline, et sundvalduste seadmisel on tegemist kasvava taotluste arvuga ja seega nimetatud kulud suurenevad olulisel määral. Kinnisasjade omanikud ei ole esitanud sundvaldusega seotud tehnoorkudest ja -rajatistest tekkinud vältimatute kulude hüvitamise taotlusi, kuid võib eeldada, arvestades ehitustegevuste tõusu eramaadel 2021. aastal, kulude hüvitamise nõudeid sundvalduse alusel rajatud tehnoorkude ja -rajatistest tekkinud alustel. Nimetatu on põhjendatav sellega, et sätete saab rakendada ainult juba seatud sundvalduste osas.

- 4.3. Täiendavalt on oluline rõhutada, et kohalikul omavalitsusel ei ole võimalik arengukavas suunata selliste sundvalduse seadmisega seonduvat, mis on seotud riiklike ülesannete täitmisega ja seega puuduvad selliste sundvalduste suunamiseks kohalikul omavalitsusel võimalused. Seega ei ole kohalikul omavalitsusel võimalik ka prognoosida riiklike ülesannete täitmisega seotud tehnoorkude ja -rajatiste jaoks taotletavate sundvalduse seadmisega tekkivate kulutuste suurust ega selliseid kulutusi ajatada.

5. Taotlus

Eeltoodust tulenevalt palub Jõelähtme Vallavolikogu:

- 5.1. Tunnistada kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse § 39 lõige 1, § 39 lõige 7 punkt 2, § 39 lõige 7 punkt 3, § 39 lõige 7 punkt 4, § 39 lõige 5, § 40 lõige 5 ja § 40 lõige 8 ning asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15⁵ lõige 4 kehtetuks vastuolu tõttu põhiseaduse §-ga 154.
- 5.2. Alternatiivselt juhul kui Riigikohus leiab, et eeltoodud sätted või mõni nendest ei ole põhiseadusega vastuolus, siis tunnistada põhiseadusega vastuolus olevaks selliste õigusloovate aktide andmata jätmine, mis sätestaksid kohaliku omavalitsuse üksusele eeltoodud sätete või mõne nende alusel pandud kohustuste rahastamise riigieelarvest.

Lugupidamisega

Väino Haab
Jõelähtme Vallavolikogu esimees

