



NÕO VALLAVALITSUSE

KORRALDUS

Nõo

xx.xxxxx 2022 nr xx

Kinnisasjale sundvalduse seadmine

Nõo Vallavalitsus on algatanud Nõo vallas Unipiha külas asuvatel eraomandis olevatel kinnisasjadel asuva eratee (Unipiha ridaküla tee nr 5280059) avalikuks kasutamiseks määramiseks sundvalduse seadmise menetluse.

Unipiha ridaküla tee nr 5280059 on kantud Nõo valla üldplaneeringu lisaks olevasse avaliku kasutatavate teede nimekirja.

Avalikult kasutatavat teed võib kasutada igatüüsi õigusaktides sätestatud piiranguid järgides. Eratee avalikuks kasutamiseks sundvalduse seadmine tuleneb üldisest huvist ja võimaldab avalikult teelt juurdepääsu Nõo vallas Unipiha külas asuvatele hoonestatud kinnisasjadele.

„Ehitusseadustiku“ § 94 lõike 1 kohaselt määrab eratee avalikuks kasutamiseks riik või eratee asukoha kohalik omavalitsus, sama paragrahvi lõige 2 sätestab, et eratee avalikes huvides omandamise või eratee sundvalduse seadmise otsustab riik või eratee asukoha kohaliku omavalitsuse üksus „Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduses“ sätestatud korras. Eratee avalikuks kasutamiseks määramiseks seatakse sundvaldus kinnisasja teealusele osale, mitte kinnisasjale tervikuna.

Sundvalduse seadmine vajalik järgmisele kinnisasjale:

Aadress	Katastriüksuse tunnus	Registriososa nr
Metsatuka	52801:011:0349	935204
Purde	52801:011:0341	585404
Pedaku	52801:011:0342	20422250

„Ehitusseadustiku“ § 94 lõike 3 kohaselt lähevad eratee avalikuks kasutamiseks määramisega kohalikule omavalitsusele üle kõik teemaniku kohustused, õigused ja vastutus.

Olemasoleva juba varasema seadusandluse alusel avalikult kasutatavaks määratud tee avalikku kasutusse võtmisel selgelt tuvastav kahju puudub, sest maakasutuse iseloom ei muutu ja teed kasutatakse ka edaspidi samal otstarbel. Maaomanikule ei kaasne tee korrashoiu ja remondiga seotud kulused, kui ei lepita kokku teisiti.

„Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse“ (edaspidi KAHOS) § 39 lõike 5 kohaselt makstakse kinnisasja omanikule sundvalduse seadmise korral sundvalduse tasu, kui ei lepita kokku teisiti. Sundvalduse tasu määratakse KAHOS § 12 lõikes 2 sätestatud korras. Viidatud sättekohaselt tellitakse vajaduse korral väärtuse määramiseks hindamine kutsetunnistusega hindajalt või selgitab väärtuse välja Maa-amet Maa-ameti kinnisvaratehingute andmebaasis sisalduvate tehinguandmete ja turuanalüüsi alusel. Menetluse läbiviija võib ka väärtuse määrata lähtudes maa hindamise seaduse, looduskaitse seaduse, riigivaraseaduse või muu asjakohase seaduse alusel kinnitatud metoodikast. KAHOS-e seletuskirjas on sedastatud, et olukorras, kus sundvaldus seatakse eratee avalikuks kasutamiseks, võib kohalik omavalitsus pakkuda kinnisasja omanikule tasu, mida on samas piirkonnas rakendatud teiste sarnaste kinnisasjade koormamisel sarnasel eesmärgil, arvestades, et haldusorganil, mis igapäevaselt tegeleb sarnasel eesmärgil kinnisasjade koormamisega piiratud asjaõigustega, on senise ja väljakujunenud praktika põhjal teadmised, missuguseid tasusid sarnases olukorras tavapäraselt rakendatakse.

Nõo Vallavalitsus on teinud ettepaneku maksta sundvalduse tasu ühekordse hüvitisena 0,15 €/m² (1500.- €/ha), kuna aastatel 2019 ja 2020 on transpordimaad Nõo valla poolt omandatud nii tasuta kui ka makstud tasu 0,15 €/m² (1500 €/ha). Seda võib pidada väljakujunenud praktikaks kuna nii erateede omandamise kui ka neile sundvalduse seadmise vajadus tuleneb kõikidel juhtudel ülekaalukast avalikust huvist. Tasu makstakse pärast seda kui katastriüksuste kasutamise kitsenduse täpne ulatus on arvutatud välja Maa-ameti kitsenduste kaardile kantud kitsenduse objekti ja mõjuala andmete alusel.

„Tulumaksuseaduse“ § 15 lõike 4 punkti 3 kohaselt ei maksustata tulumaksuga kinnisasja avalikes huvides sundvalduse seadmise eest makstavat tasu.

„Maamaksuseaduse“ § 4 lõike 1 punkti 7 kohaselt avalikult kasutatava tee aluselt maalt maamaksu ei arvestata.

Nõo Vallavalitsus saatis teate erateele sundvalduse seadmise kohta kinnisasja omanikele 6. mai 2022 kirjadega nr 5-1.3/1080 (Metsatuka), nr 5-1.3/1083 (Purde) ja nr 5-1.3/1084 (Pedaku). Enne haldusakti vastuvõtmist on kinnisasja omanikel õigus nelja nädala jooksul esitada sundvalduse seadjale oma arvamus.

Eeltoodu, „Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse“ § 30 lõike 1 punkti 2, „Asjaõigusseaduse“ § 156 lõike 1, „Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse“ § 39 ja § 40 ning Nõo Vallavolikogu 26. augusti 2021 määruse nr 58 „Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduses, ehitusseadustikus, planeerimisseaduses, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduses ja liiklusseaduses sätestatud küsimuste lahendamise volitamine“ alusel ja tulenevalt eesmärgist määrata avalikult kasutatavaks Nõo vallas Unipiha külas asuvatel Metsatuka, Purde ja Pedaku kinnisasjadel paiknev eratee (Unipiha ridaküla tee nr 5280059), Nõo Vallavalitsus annab

k o r r a l d u s e :

1. Seada erateele (Unipiha ridaküla tee nr 5280059), mis paikneb Nõo vallas Unipiha külas asuvatel alljärgnevatel kinnisasjadel, Nõo valla kasuks sundvaldus eratee avalikuks kasutamiseks määramise eesmärgil.

- 1.1. Nõo vallas Unipiha külas asuvalle Metsatuka kinnisasjale (registriosa 935204, katastritunnus 52801:011:0349, pindala 0,3382 ha, sihtotstarve elamumaa), Nõo valla kasuks sundvaldus eratee avaliku kasutamise tagamiseks.
- 1.2. Nõo vallas Unipiha külas Purde kinnisasjal (registriosa 585404, katastritunnus 52801:011:0341, pindala 0,7963 ha, sihtotstarve maatulundusmaa), Nõo valla kasuks sundvaldus eratee avaliku kasutamise tagamiseks.
- 1.3. Nõo vallas Unipiha külas Pedaku kinnisasjal (registriosa 20422250, katastritunnus 52801:011:0342, pindala 1,4595 ha, sihtotstarve maatulundusmaa), Nõo valla kasuks sundvaldus eratee avaliku kasutamise tagamiseks.
2. Sundvalduse ala on tähistatud käesolevale korraldusele lisatud sundvalduse ala asendiplaanil punasega joonega.
3. Katastriüksuse kasutamise kitsenduse täpne ulatus arvutatakse kitsenduste kaardile kantud kitsenduse objekti ja mõjuala andmete alusel. Sundvalduse ala määramisel on arvestatud katastripidaja kehtestatud sundvalduse esitamise tingimuste kohase ruumiandmete täpsusega ning sel hetkel kehtivate katastriüksuse piiridega. Kui katastriüksuse andmeid parandatakse täpsusklassi piires, sundvalduse ruumiala ei muudeta.
4. Sundvaldus seatakse tähtajatult.
5. Sundvalduse tasu on 0,15 €/m² ja see tasutakse ühekordse maksena.
6. Sundvalduse seadmise teel eratee avalikuks kasutamiseks määramisega on Nõo vallal õigus teed kasutada, remontida ja hooldada, paigaldada teele liikluskorraldusvahendeid ning püstitada liiklusohutuse tagamiseks vajalikke rajatisi.
7. Kinnisasja omanikud on kohustatud:
 - 7.1. hoiduma igasugusest tegevusest, mis takistaks sundvalduse ala sihipärast kasutamist;
 - 7.2. kinnisasja koormamisel piiratud asjaõigustega teavitama isikuid, kelle kasuks kinnisasi koormatakse, käesolevas korralduses nimetatud sundvaldusest;
 - 7.3. järgima õigusaktidest tulenevaid piiranguid rajatise suhtes, sh mitte takistama tee kaitsevööndis tee sihtotstarbelist kasutamist, halvendama tee seisundit ega ohustama liiklemist ning nõudma seda ka sundvalduse alal omaniku volitusel tegutsevatelt kolmandatelt isikutelt;
 - 7.4. kinnisasja võõrandamisel teavitama sundvaldusest kinnisasja omandajat.
8. Nõo Vallavalitsusel esitada seitsme päeva jooksul korralduse jõustumise päevast arvates maakatastri pidajale sundvalduse seadmise otsus ja masinloetaval kujul sundvalduse ruumilise ulatuse andmed.
9. Korraldus jõustub selle teatavakstegemisest kinnisasja omanikele.
10. Nõo Vallavalitsuse korraldust võib vaidlustada 30 päeva jooksul korralduse teatavakstegemisest, esitades vaide Nõo Vallavalitsusele "Haldusmenetluse seaduses" sätestatud korras või kaebuse halduskohtule "Halduskohtumenetluse seadustikus" sätestatud korras.

/allkirjastatud digitaalselt/

Maano Koemets
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Aira Laul
vallasekretär