



NÕO VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Nõo

xx.xxxxxx 2023 nr xx

Kinnisasjale sundvalduse seadmine

Nõo Vallavalitsus on algatanud Nõo vallas Meeri külas asuvatel eraomandis olevatel kinnisasjadel asuva eratee (Tagametsa tee nr 5280052) avalikuks kasutamiseks määramiseks sundvalduse seadmise menetluse.

Tagametsa tee nr 5280052 on kantud Nõo valla üldplaneeringu lisaks olevasse avalikult kasutatavate teede nimekirja.

Avalikult kasutatavat teed võib kasutada igapäevselt õigusaktides sätestatud piiranguid järgides. Eratee avalikuks kasutamiseks sundvalduse seadmine tuleneb üldisest huvist ja võimaldab avalikult teelt juurdepääsu Nõo vallas Meeri 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 on vajalik järgmistele kinnisasjadele:

Aadress	Katastriüksuse tunnus	Registriosaja nr
Sirge	52801:009:0541	368404
Sirgekase	52801:009:0605	766004
Ire-Aidaku	52801:009:0440	94504
Vahemetsa	52801:009:0523	260304
Vahemetsa	52801:009:0116	895004
Jõe-Ollise	52801:009:0454	735804

„Ehitusseadustiku“ § 94 lõike 3 kohaselt lähevad eratee avalikuks kasutamiseks määramise kohaliku omavalitsusele üle kõik teomaniku 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 kulusid, 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 sätte kohaselt tellitakse vajaduse korral tasu väärtuse määramiseks hindamine kutsetunnistusega hindajalt või selgitab väärtuse välja Maa-ameti Maa-ameti kinnisvaratehingute andmebaasis sisalduvate tehinguandmete ja turuanalüüsi alusel. Menetluse läbiviija võib ka väärtuse määrata ka 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). Samasugust tasu on makstud ka sundvalduste seadmisel. 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. aprilli 2023 kirjadega nr 5-1.3/ (Sirgekase), nr 5-1.3/ (Ire-Aidaku), nr 5-1.3/ (Vahemetsa, 52801:009:0523), nr 5-1.3/ (Vahemetsa, 52801:009:0116) ja nr 5-1.3/ (Jõe-Ollise). 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 Meeri külas asuvatel Sirge, Sirgekase, Ire-Aidaku, Vahemetsa (52801:009:0523), Vahemetsa (52801:009:0116) ja Jõe-Ollise kinnisasjadel paiknev eratee (Tagametsa tee nr 5280052), Nõo Vallavalitsus annab

k o r r a l d u s e :

1. Seada erateele (Tagametsa tee nr 5280052), mis paikneb Nõo vallas Meeri külas asuvatel alljärgnevatel kinnisasjadel, Nõo valla kasuks sundvaldus eratee avalikuks kasutamiseks määramise eesmärgil.
 - 1.1. Nõo vallas Meeri külas asuvale Sirge kinnisasjale (registriosa 368404, katastritunnus 52801:009:0541, pindala 9,12 ha, sihtotstarve maatulundusmaa), Nõo valla kasuks sundvaldus eratee avaliku kasutamise tagamiseks.
 - 1.2. Nõo vallas Meeri külas Sirgekase kinnisasjal (registriosa 766004, katastritunnus 52801:009:0605, pindala 8,40 ha, sihtotstarve maatulundusmaa), Nõo valla kasuks sundvaldus eratee avaliku kasutamise tagamiseks.
 - 1.3. Nõo vallas Meeri külas Ire-Aidaku kinnisasjal (registriosa 94504, katastritunnus 52801:009:0440, pindala 3,09 ha, sihtotstarve maatulundusmaa), Nõo valla kasuks sundvaldus eratee avaliku kasutamise tagamiseks.
 - 1.4. Nõo vallas Meeri külas Vahemetsa kinnisasjal (registriosa 260304, katastritunnus 52801:009:0523, pindala 0,9587 ha, sihtotstarve maatulundusmaa), Nõo valla kasuks sundvaldus eratee avaliku kasutamise tagamiseks.
 - 1.5. Nõo vallas Meeri külas Vahemetsa kinnisasjal (registriosa 895004, katastritunnus 52801:009:0016, pindala 1,4544 ha, sihtotstarve elamumaa), Nõo valla kasuks sundvaldus eratee avaliku kasutamise tagamiseks.
 - 1.6. Nõo vallas Meeri külas Jõe-Ollise kinnisasjal (registriosa 735804, katastritunnus 52801:009:0454, pindala 13,85 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 seadmisega lähevad Nõo vallale üle kõik käesoleva korralduse punktis 1 nimetatud tee omaniku kohustused, õigused ja vastutuse, seal hulgas kohustub vald tagama sundvalduse ala hoolduse ja korrashoiu ning vastutab rajatise majandusliku säilimise eest.
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