



Õiguskantsler

Priit Põldmäe
Rae Vallavalitsus
info@rae.ee

Teie 29.04.2019 nr 11-2/3760

Meie 27.05.2019 nr 6-1/190731/1902700

Sundvalduse seadmise pädevus

Lugupeetud härra Põldmäe

[Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse](#) (KAHOS) § 39 lg 1 sätestab, et sundvalduse seadmise otsustab see, kellel on [ehitusseadustiku](#) (EhS) kohaselt õigus anda ehitusluba või otsustada eratee avalikuks kasutamiseks määramine.

Üle 35 kV õhuliini rajamiseks annab ehitusloa ja seab sundvalduse kohalik omavalitsus. Alla 35 kV õhuliini rajamiseks pole ehitusluba vaja, ent Teie viidatud Maa-ameti seisukoha järgi on sellest hoolimata sundvalduse seadmise pädevus vallal või linnal. Leiate, et kuna vald või linn ei koordineeri alla 35 kV liinide ehitamist ega anna kinnitust selle kohta, et ehitamist võib alustada, ei anna KAHOS § 39 lõige 1 kohaliku omavalitsuse üksusele alust sundvaldust seada ja nõnda [Eesti Vabariigi põhiseaduse](#) (PS) §-s 32 sätestatud omandipõhiõigust piirata.

Kuigi KAHOS § 39 lg 1 ei määratle sundvalduse seadmise pädevust ammendavalt, ei ole üksnes sellepärast põhjust pidada seda sätet põhiseadusega vastuolus olevaks.

Ehitusluba nõutakse vaid ehitusseadustiku [lisas 1](#) loetletud juhtudel. Mõnel juhul on sundvaldus vajalik ka siis, kui ehitusluba ei ole nõutav. Näiteks ei nõuta ehitusluba alla 35 kV elektri õhuliini, vee- või maakaabelliini ehitamiseks, kuigi selline ehitus on vajalik pigem avalikes huvides ning KAHOS § 4 lg 1 p 5 kohaselt on selle ehitise tarbeks lubatud kinnisasja omandada. Sellise ehitisega kaasnev omandiõiguse riive ei ole aga üldjuhul niivõrd intensiivne, et õigustaks kinnisasja avalikes huvides omandamist. Liinialust ja liini kaitsevööndiga hõlmatud maad saab üldjuhul jätkuvalt kasutada senise otstarbe kohaselt. Seetõttu oleks kinnisomandile sundvalduse seadmine selle näite puhul võõrandamisest proportsionaalsem ja peab olema võimalik hoolimata ehitusloa nõude puudumisest.

Kui asuda seisukohale, et KAHOS § 39 lg 1 määrab ammendavalt sundvalduse seadmise pädevuse, võib see seaduse rakendamisel kaasa tuua ebaproportsionaalseid lahendusi. Ka võib mõnel juhul avalik huvi üldse kaitsmata jääda. See oleks vastuolus seaduse mõttega. Nii näiteks tuleks sellise tõlgenduse korral ka omandipõhiõiguse vähe intensiivse riive korral omand võõrandada. Samuti võib see tuua kaasa ehitusloa põhjendamatu nõudmise EhS § 38 lg 3 kohaselt. Üksnes selleks, et sundvalduse seadmise pädevus tekiks KAHOS § 39 lg 1 alusel, ei ole ehitusloa nõudmine põhjendatud. Kui seadust saab tõlgendada mitmel viisil, tuleb eelistada

Õiguskantsleri Kantselei

Kohtu 8, 15193 TALLINN. Tel 693 8404. Faks 693 8401. info@oiguskantsler.ee www.oiguskantsler.ee

põhiseaduspärast tõlgendust. Kõnealusel juhul on põhiseaduspärane tõlgendus see, mis võimaldab kinnisasja avalikes huvides omandamise asemel seada sellele sundvaldus.

KAHOS § 39 lg 2 näeb ette, et kui puudub sundvaldust käsitlev erisäte, kohaldatakse sundvalduse seadmisel kinnisasja avalikes huvides omandamise sätteid. KAHOS § 39 lg 1 on erisäte, mis käsitleb üksnes olukordi, mis nõuavad ehitusluba ja erateede avalikuks kasutamiseks määramist. Kõigil ülejäänud juhtudel, sealhulgas eratee avalikuks kasutamiseks määramise ja ehitusloa kohustuse puudumise korral, selgub sundvalduse seadmise pädevus seaduse muudest sätetest.

Kohaliku huvi korral otsustab kinnisasja omandamise valla- või linnavalitsus, kes korraldab ka vajaliku menetluse (KAHOS § 3 lg 2 ja 6 lg 3). Riigi huvi korral on menetluse korraldaja asjaomane ministeerium, Maanteeamet, Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus või Maa-amet ja teatud juhul on otsustajaks valdkonna eest vastutav minister (KAHOS § 6 lg 3, § 3 lg 1). Kui puudub riigi huvi või erisäte, mille alusel on sundvalduse seadmise pädevus mõnel riigi asutusel, on sundvalduse seadmise pädevus vallal või linnal.

Valla ja linna pädevuse sätestab PS § 154 lg 1. Selle sätte kohaselt otsustavad ja korraldavad vallad ja linnad kõiki kohaliku elu küsimusi. Vallad ja linnad peavad korraldama muu hulgas veevarustuste, kanalisatsiooni ja ruumilist planeerimist ([kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse](#) § 6 lg 1). Kõigi nende ülesannete täitmiseks võib olla vaja seada ka sundvaldust ja see ei sõltu sellest, kas seadus nõuab ehitusluba. Vallal ja linnal on üldine pädevus koordineerida oma territooriumi maakasutust ja kontrollida ehitustegevust.

Ehitusloa annab valla- või linnavalitsus (EhS § 39 lg 1). Mõni muu asutus võib ehitusloa anda üksnes erandjuhul. Nii näiteks annab Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet ehitusloa raudteerajatiste, avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendamata ehitise, riigikaitse ja julgeolekuasutuse ning riigipiiri taristu ja riigi eriplaneeringus ettenähtud ehitiste ehitamiseks (EhS § 39 lg 2, § 89, § 107 lg 2, § 118 lg 2). Maanteeamet annab ehitusloa riigitee ehitamiseks (EhS § 101 lg 2). Vald või linn võib põhjendatud juhul nõuda ehitusluba ka juhul, kui ehitusseadustiku [lisa 1](#) seda ette ei näe (EhS § 38 lg 3).

Vald või linn annab ehitusloa ka siis, kui ehitis ei ole tingimata kohalikes üldistes huvides. Kuna ehitusloa andmisel peaks hindama ka sundvalduse seadmise vajadust, aitab KAHOS § 39 lg 1 vältida asjatuid pädevusvaidlusi. Mõnel juhul võib olla vaieldav, kas ehitis on kohalikes või riiklikes huvides. Ehitusloa puhul ei ole määrav, kas sundvalduse seadmise pädevus tuleneb kohalikust või riigi huvist.

Loodan, et neist selgitustest on abi.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Ülle Madise