

SORAINEN

Juhend maaomanikule

Lepingud ja muud õigussuhted planeerimismenetluse
kestel ja pärast planeeringu kehtestamist



Rahastatud Euroopa Liit
NextGenerationEU



Eesti
tuleviku heaks

Sissejuhatus



Käesoleva praktilise juhendi eesmärk on olla abiks maaomanikele, kes seisavad silmitsi lepinguliste ja muude õigussuhetega planeeringu koostamisel ja selle elluviimisel, ennekõike riigi eriplaneeringu (REP) kehtestamisel.

Juhend võimaldab maaomanikul:

- mõista, miks on maaomaniku huvides planeerimismenetluses osalemine
- saada aru maaomaniku õigustest ja kohustusustest planeerimismenetluses
- saada aru, kas ning millised riskid kaasnevad maaomanikule talle kuuluva kinnisasja osas juhul, kui ta ei osale planeerimismenetluses
- millistel juhtudel on põhjendatud maa omandamine avalikes huvides ning millistel juhtudel piisab maale sundvalduse seadmisest
- orienteeruda planeeringu elluviimisel tekkivates õigussuhetes ja lepinguvõimalustes
- saada teada, mida on realistlik/põhjendatud nõuda enda õiguste kaitseks ning mida mitte
- valmistuda läbirääkimisteks planeeringu elluviimisest huvitatud isikuga, hinnata riske ja teha kaalutletud otsuseid
- kasutada juhendit nii punkt- kui ka joonobjektidena kavandatavate ehitiste puhul

Kontrollküsimustik maaomanikule läbirääkimiste pidamiseks

Planeeringud minu kinnistul

1. Kas olen kontrollinud, millised planeeringuliigid (*riigi eriplaneering, üldplaneering, detailplaneering*) mõjutavad minu kinnistut ja kuidas?
2. Kas algatatud planeerimismenetlusel on puutumus minu kinnistuga? *Maaomanikul võib olla puutumus planeerimismenetlusega, kuna tema maa jääb planeeringualasse – see ei tähenda, et tema kinnisasjale ilmtingimata ehitist kavandatakse. Küll võib tema kinnisasi olla mõjutatud ehitise ehitamisest või selle kasutamisest.*

Osalemine planeerimismenetluses

3. Kui punktis 2 nimetatud puutumus esineb, siis kas olen end planeerimismenetlusega kurssi viinud, osalen selles aktiivselt ning olen aru saanud, milline mõju oleks menetluses oleva planeeringu kehtestamisel minu kinnistule? *Näiteks, millisel otstarbel on minu kinnistu olnud varem kasutusel ning mis on selle kasutamise sihtotstarve? Oletame, et kinnistu on olnud kasutusel põllumajanduslikul otstarbel. Riik algatab REPi, et kavandada sinna uus 2+2 maantee või raudteetrass. Kuidas see mind mõjutab?*
4. Kas olen kontrollinud ning mind on teavitatud ajutise ehituskeelu rakendamisest minu kinnistul? *Ajutine planeerimis- ja ehituskeeld on piirang, mille eesmärk on ajutiselt peatada planeeringualal ehitustegevus. Keeld annab aega koostada või uuendada planeeringut ilma, et vahepeal algatatud ehitus segaks või ei sobituks uue planeeringuga. Maaomanikuna on oluline teada, et keeld ei laiene ehitamisele, milleks on antud ehitusluba või millest on teatatud enne keelu kehtestamist. Küll aga võib tekkida vajadus REPi alusel selle ehitise lammutamiseks. Näiteks, kui avalik huvi kaalub üles riigimaantee rajamise, võib tekkida vajadus trassile jääva ehitise lammutamiseks.*
5. Kui planeering on jõudnud piisavasse täpsusastmesse, st on selgus, kas planeering mõjutab minu kinnistut või mitte, siis kas olen hinnanud ning planeerimisalase tegevuse korraldajaga (st Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi, muu valitsusasutuse või kohaliku omavalitsuse üksusega) läbi arutanud, millised õigussuhted võivad tekkida seoses minu kinnistuga:

- a. planeeringu kehtestamisel (nt liikluskorralduse põhimõtete määramine); millised on õigussuhete eelised ja riskid minu jaoks, näiteks kinnisasja edasist kasutamist puudutavad küsimused;
- b. kehtestatud planeeringu alusel (nt veetrassi planeerimine üle minu maa, minu maa ostmine, et ehitada uus maantee või minu maa kasutamine, et rajada kergliiklustee)?

Piirangud minu kinnistul

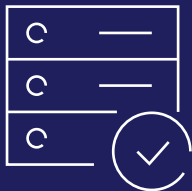


Ehitamise käigus ehk planeeringute elluviimisel võivad maaomaniku õigusi oluliselt mõjutada erinevad ehitisega seotud piirangud, mis võivad vähendada võimalusi maatüki edasisel kasutamisel või seada sellele täiendavaid kitsendusi.

6. Kas olen planeeringulahendusest kontrollinud, kas minu kinnistu jääb kavandatava ehitise kaitsevööndisse ja millised tegevused on seal lubatud või keelatud? Kui minu kinnisasi jääb ehitise kaitsevööndisse, siis kas mul on võimalik oma kinnisasja ka edaspidi kasutada täpselt samamoodi, nagu enne planeeringu kehtestamist ja elluviimist?
7. Mida pean taluma hüvitisega, mida ilma hüvitiseta? Maaomanik peab hüvitiseta taluma tavapäraseid mõjutusi naaberkinnistult, nagu müra, lõhn või suits, kui need ei kahjusta oluliselt tema kinnistu kasutamist. Maaomanik ei pea hüvitiseta taluma piiranguid, mis sisuliselt võtavad temalt omandiõiguse või muudavad selle kasutamise majanduslikult ebamõistlikuks. Näiteks planeering, mis muudab varasema väärtusliku ehituskrundi avalikuks ruumiks (nt pargiks), võib kvalifitseeruda omandi äravõtmiseks, sest see välistab kinnisasja senise sihtotstarbelise kasutamise.
8. Kas planeeringu elluviija (eraõiguslik isik või avalik võim) plaanib kasutada minu kinnistut? Kas planeeringu elluviija on võtnud minuga ühendust kinnistu kasutamisekokkuleppe sõlmimiseks või on algatatud kinnistu avalikes huvides omandamise või sellele sundvalduse seadmiseks menetlus? Kui maaomanikule kuuluv kinnisasi asub planeeringualas ning sellele on planeeritud ehitise ehitamine, on planeeringu elluviijal vaja selleks maaomaniku kinnisasja kasutada ning selleks omandada vastav õigus maaomanikult.

9. Tulenevalt planeeringu elluviijast ning sellest, kas planeeringu elluviimise osas on olemas avalik huvi, võidakse planeeringu elluviimise käigus kinnisasi avalikes huvides omandada või seada sellele sundvaldus. Milline on mõju minu kinnistule selle riigi poolt avalikes huvides omandamisel, kas osaliselt või tervikuna, või sellele sundvalduse seadmisel (vt täpsemalt juhendi lk 13-19)?
10. Millised on minu nõuded kinnisasja avalikes huvides omandamisel ning selle eest tasu ning hüvitiste maksmisel? Kinnisasja avalikes huvides omandamisel makstakse omanikule kohest ja õiglast tasu. Omanikul on lisaks õigus varalise kahju hüvitamisele, mis võib seisneda nt avalikes huvides omandamise tõttu tekkinud kuludes või saamata jäänud tulus. Hüvitise määramisel on oluline silmas pidada maaomaniku ootust kinnistu kasutamise osas. Näiteks maatulundusmaa omanikul ei saa olla ootust kinnistule näiteks elamu ehitamiseks ning maaomanikul õigust nõuda hüvitist elamumaa eest kinnisasja avalikes huvides omandamise korral (vt täpsemalt juhendi lk 13 jj).

Minu õiguste kaitsmine



Planeeringu kehtestamine võib oluliselt mõjutada minu õigusi ja huve. Seetõttu on oluline teada, millised on võimalused planeeringu vaidlustamiseks ja sellega minu õiguste kaitsmiseks.

11. Kas esineb vajadus planeeringu, sh planeerimismenetluse ja/või planeeringu alusel tehtud toimingute vaidlustamiseks? Oletame, et minu kinnistule määrati REPiiga avaliku tee koridor, mis vähendab oluliselt kinnistu kasutusvõimalusi ja väärtust. Kuna olulised otsused olid enne minu kaasamist tehtud ning minu vastuväiteid ei arvestatud, võib tekkida vajadus vaidlustada planeerimismenetlus halduskohtus (vt täpsemalt juhendi lk 19).
12. Kas olen teadlik, millised leevendusmeetmed (st ehitus- või käitamisaegse häiriva mõju leevendamine) on planeerimismenetluses ette nähtud, kas ning kuidas saan nende kehtestamist mõjutada ja kuidas nende toimivust kontrollida (vt täpsemalt juhendi lk 21)?
13. Mida ma saan ja mida ei saa planeerimismenetluses ja selle järgselt planeerimisalase tegevuse korraldajalt nõuda (vt täpsemalt juhendi lk 22)?

Maaomaniku õigused, kohustused ja õigussuhted REPi kestel ja pärast planeeringu kehtestamist

Planeering on konkreetse maa-ala kohta koostatav terviklik ruumilahendus. Planeeringuga määratakse tingimused, mille alusel võib maaomanik oma maad kasutada ja kuidas tohib sinna ehitada. Planeeringuga tasakaalustatakse avalikud ja erahuvid, sh maaomanike huvid. Kui maaomanikul on oma kinnisasja osas ideid, soove või arendusplaane, mis ei ole vastavalt vormistatud, võib planeering nende täies ulatuses realiseerimist takistada.

Riigi eriplaneering (REP) keskendub suure mõjuga ehitistele ja määrab nende ruumilise lahenduse detailsemalt kui üldplaneering. REPi alusel planeeritavad ehitised võib suures plaanis jaotada alljärgnevalt:

- punktobjektid - näiteks lennujaam, sadam, julgeoleku-asutuse ehitised, elektrijaam, jäätmete ladustuspaigad;
- joonobjektid - näiteks riigimaantee, raudtee, torujuhtmed.

Keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH) on REPi kohustuslik osa. Selle eesmärk on hinnata, kas kavandatav tegevus võib:

- kahjustada loodust,
- ohustada inimeste tervist või heaolu,
- mõjutada kultuuripärandit või vara.

Seetõttu otsitakse KSH käigus viise, kuidas võimalikke negatiivseid mõjusid vähendada ning pakutakse välja alternatiive, kuidas negatiivset mõju keskkonnale vähendada.

Planeering võib määrata ehitusõiguse, kasutusviisi ja kitsendused, kuid ei saa kehtestada maaomanikule kohustusi, kui see ei tulene õigusaktist. Vahel võivad omandiõigust piiravad tingimused tuleneda ka teise isiku vajadustest. See tähendab olukorda, kus ühe isiku omandiõiguse teostamine mõjutab teise isiku huve või laiemalt avalikku huvi. Planeeringu ülesanne on leida kõigi osapoolte huvide vahel tasakaal.

Maaomaniku osalemine planeerimismenetluses on oluline.

- Planeering ei pruugi esmapilgul muuta kinnistu senist kasutust, kuid olemasolevate maakasutustingimuste (nt põllumajandusmaa) planeeringusse kandmine võib muuta need õiguslikult siduvaks ja jäigaks.
- Planeering võib kehtestada kinnistule uusi kohustusi (nt metsa või haljastuse säilitamise kohustus).

Kuna REP peab arvestama KSH tulemustega, võib see tuua maaomanikule kaasa:

- tegevuspiirangud kinnistul (nt teatud ajal ei tohi metsa raiuda);
- kohustuse taluda regulaarse seire tegemist, kui planeering seda ette näeb (nt mürataseme mõõtmine tuulepargis ning vastavate andmete esitamine Keskkonnaametile).

Pane tähele, et pärast REPi kehtestamist peatuvad samale maa-alale kehtivad teised planeeringud.

REP menetluses on selleks nt põhiehitist teenindavate rajatiste talumiseks kehtestatud kokkulepped, nagu juurdepääsutee, ühendused veevärgi ja kanalisatsiooniga.

Omaniku jaoks on esimene küsimus seoses planeerimismenetlusega, kas tema kinnistu asub planeeringualal.

Planeeringuala tähendab maa-ala, kus planeeringut koostatakse.

Planeeringuala ümbritseb mõjuala, mida samuti planeeringu koostamisel analüüsitakse.



Aktiivne osalemine planeerimismenetlusesvõim aldab maaomanikul oma huve kaitsta, tingimusi mõjutada ja pidada läbirääkimisi enne, kui piirangud muutuvad kehtivaks. REPi puhul kaardistab riik puudutatud isikud ning kaasab nad menetlusse. Tavaliselt teavitatakse sellest maaomanikke kirjalikult või Ametlike Teadaannete kaudu. Kui sind ei ole menetlusse kaasatud, palu enda kaasamist

Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumilt (info@mkkm.ee). Kui tegemist on riigikaitse ja julgeoleku valdkonda puudutava planeeringuga, võib olla tarvilik pöörduda hoopis Kaitseministeeriumi poole (info@kaitseministeerium.ee). Oluline on, et maaomanikul on kogu REPi menetluse vältel õigus selles osaleda ning planeeringuala kohta ettepanekuid teha.

See tähendab, et kui üldplaneeringuga on eelnevalt määratud väärtuslikpõllumajandusmaa, siis eriplaneeringuga samale alale planeeritud maantee kaalub maa põllumajandusliku kasutuse üle. Küll aga kaotab REP kehtivuse, kui planeeringut ei ole asutud ellu viima viie aasta möödumisel REPi kehtestamisest arvates.



REP menetlus koosneb üldjuhul kahest etapist – asukohavalikust ning detailse lahenduse koostamise menetlusest. Erandlikel juhtudel võidakse REP kehtestada asukohavaliku menetluse alusel ning sellele järgneb projekteerimistingimuste menetlus.



Avaliku väljapaneku ajal saab veebis (riigiplaneering.ee) tutvuda kõigi planeeringut puudutavate dokumentidega ning esitada nende kohta kirjalikke ettepanekuid või vastuväiteid. REPi avalik väljapanek kestab vähemalt 30 päeva. Väljapaneku juures märgitud konkreetse tähtajani saad maaomanikuna juhtida tähelepanu näiteks probleemide seoses müra, varjutuse, puuduliku KSH vms osas, samuti teha ettepanekuid alternatiivseteks lahendusteks tee- ja juurdepääsulahenduste kohta.

Maaomanikul on igal ajal õigus esitada ministeeriumile selgitustaotlus või kiri, et saada infot menetluse mõjust kinnistule ja hinnata, kas menetluses osalemine on vajalik. Oluline on oma arvamus ja seisukohad edastada võimalikult varases etapis – see aitab ministeeriumil neid arvesse võtta ja vähendab hilisemaid vaidlusi.

Enne ministeeriumiga ühenduse võtmist uuri järele:

- mis on sinu kinnistu kasutusotstarve? (vt xgis.maaamet.ee või kinnistusraamat)
- millised kitsendused kinnistul kehtivad? (vt kitsendused.kataster.ee või kinnistusraamat)
- kas kinnistu kasutamiseks on kolmandate osapooltega sõlmitud lepinguid, mis tuleks planeeringu kehtestamisel lõpetada?
- kas kinnistul on realiseerimata ehitusõigus?

Kui algatatakse REP menetlus (või detail- või üldplaneeringu menetlus), siis võib see omada mõju alama astme käimasolevale planeerimismenetlusele või näiteks ehitusloa menetlusele.

REP detailse lahenduse etappi mõjutab käimasolevaid ehitusloa menetlusi eelkõige kahel viisil:

REPi ajutise planeerimis- ja ehituskeelu kehtestamisel ei ole lubatud kehtestada üld- ja detailplaneeringut, anda projekteerimistingimusi või muuta katastriüksuse senist sihtotstarvet.

REP ajutine planeerimis- ja ehituskeeld ei piira teavituskohustuslike või vaba ehitustegevusena käsitlevate ehitiste ehitamist.

Ajutise planeerimis- ja ehituskeelu võib kehtestada **kuni kaheks aastaks**. Põhjendatud juhul võib kehtivust pikendada kuni nelja aastani.

Maaomanikuna on oluline teada, et keeld ei laiene ehitamisele, milleks on antud ehitusluba või millest on teatatud enne keelu kehtestamist.

- ajutine ehituskeeld keelab ehituslube anda (saab kehtestada koos asukohavaliku otsustamisega);
- kui ehituslube siiski antakse, tuleb arvestada menetluses oleva planeeringuga, et ehitised ei takistaks tulevase planeeringu elluviimist.

Pane tähele, et vaba ehitustegevus ei tähenda seda, et maaomanik võib alla 20 m² ehitise püsti panna reegleid arvestamata. Arvestama peab sellega, kas ehitised on lubatud varasemalt kehtestatud planeeringuga (nt üld- või detailplaneeringuga).

Kokkuvõttes on maaomaniku õigused ja kohustused planeerimismenetluses järgmised:

Maaomaniku õigused

- Õigus olla planeerimismenetlusse kaasatud, sh osaleda avalikel väljapanekutel ja aruteludel, tutvuda kõigi planeeringut puudutavate dokumentidega ning esitada nende kohta kirjalikke ettepanekuid või vastuväiteid
- Esitada planeerimisalase tegevuse korraldajale selgitustaotlusi või kirju seoses planeerimismenetluse- ja/või sellega planeeritavate lahendustega.

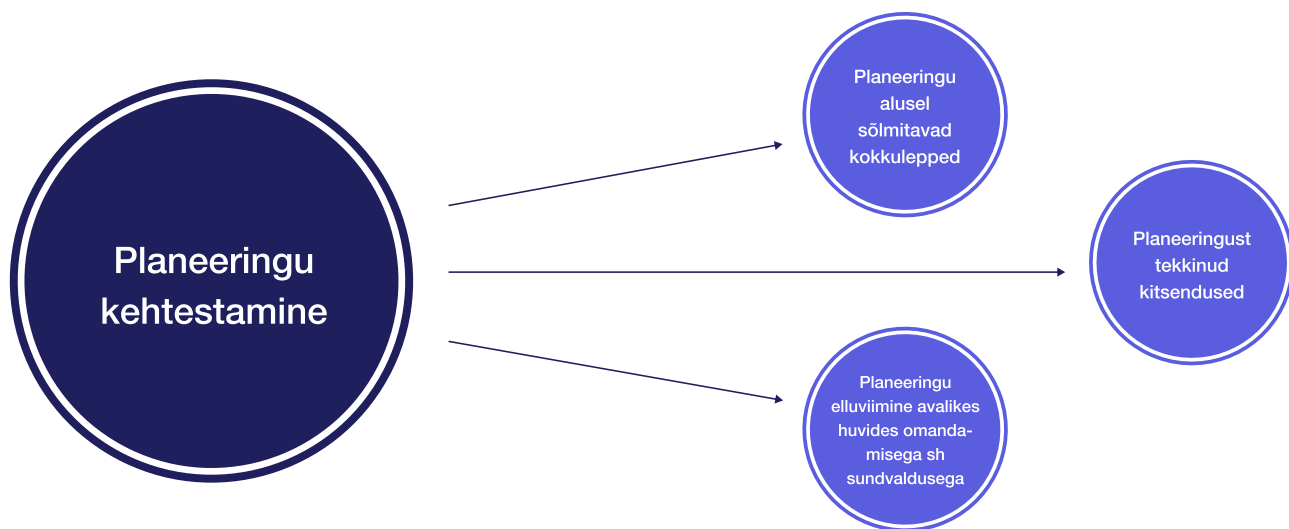
Maaomaniku kohustused

- Pidada kinni ehituskeelust (kui kehtestatakse) ning teistest õiguspärastest kehtestatud piirangutest.



Planeeringu kehtestamine ja sellega tekkivad mõjud

Planeeringu elluviimisel tekivad maaomanikule erinevad kitsendused. Osa neist tuleb taluda hüvitiseta, sest need jäävad põhiseadusega lubatud piiridesse. Samas on kitsendusi, mille puhul talumine on kohustuslik ja omanikul on õigus saada õiglast hüvitist. Maaomanik peab kitsendusi hüvitiseta taluma eelkõige olukordades, kus need on vajalikud avalikes huvides, nt kõrguspiirang. Üldreeglina kehtib põhimõte, et kui omanik saab maad endiselt mõistlikult kasutada, ei loeta seda omandi äravõtmiseks ja hüvitist ei maksta.



Planeeringuga saab anda suunise kokkulepete sõlmimiseks (nt servituudid), et planeeringut ellu viia. Oluline on, et pooled ei saa kokku leppida kehtestatud planeeringust erinevalt.

Maaomanik ei pea hüvitiseta taluma piiranguid, mis sisuliselt võtavad temalt omandiõiguse või muudavad selle kasutamise majanduslikult ebamõistlikuks, nt elektriliinide rajamine tema maale või ülemäärase häiringud, nt müra või lõhn. Seda olukorda reguleerib avalikes huvides omandamise seadus.

Kõige levinumad kokkulepped, mille seadmine annab planeeringu elluviijale õiguse maaomaniku kinnistut kasutada, on:

- isiklik kasutusõigus (kasutusõigus kasutaja isiku kasuks);
- hoonestusõigus ning
- reaalservituut (kasutusõigus teise kinnisasja igakordse omaniku kasuks).

Kokkuleppeid saab teha juba enne planeeringu kehtestamist. Võimalik on seada ka eelmärge piiratud asjaõiguse seadmiseks, tagamaks kinnistule ehitamise võimalikkust.

Kokkulepped võivad olla hübriidlahendused:

- hoonestusõigus seatakse n-õ võtmetähtsusega ehitiste alusele maale (punktobjekt; näiteks tuulikud, päikesepaneelid); ning
- isiklik kasutusõigus seatakse n-õ võtmetähtsusega ehitise teenindamiseks vajalike infrastruktuuri alusele maale
- (joonobjekt, näiteks kaablid ja/või juurdepääsutee); ja/või
- reaalservituut seatakse juurdepääsutee alusele maale hoonestusõiguse igakordse omaniku kasuks.

Ehk n-õ võtmetähtsusega rajatiste alune maa on koormatud hoonestusõigusega ning võtmetähtsusega rajatiste teenindamiseks vajalike rajatiste alune maa on koormatud servituutidega.

Isiklik kasutusõigus

- maa kasutamiseks rajatise ja kaitsevööndi ulatuses;
- ülejäänud kinnistu jääb tavakasutusse;
- võimalik pantida, kuid tagatisena nõrk;
- saab seada tähtajatult;
- ülekantav ilma maaomaniku nõusolekuta;
- ühele kinnistule võib seada mitu õigust;
- maaomanikule on oluline, et lõpetamise võimalus oleks lepingu ette nähtud.



Hoonestusõigus

- punktobjektide aluse maa kasutamiseks;
- koormab kogu kinnistut või ala on piiritletav. See tähendab, et hoonestusõigus ei pea hõlmama kogu kinnistut, vaid on seotud konkreetse piiritletava osaga maapinnast, mis on vajalik sihipäraseks kasutamiseks. Muu osas saab kinnistut kokkuleppel edasi kasutada;
- sobiv hüpoteegi tagatis;
- ainult tähtajaline (kuni 99 a);
- võõrandamine üldjuhul maaomaniku nõusolekul;
- rangema regulatsiooniga kui isiklik kasutusõigus, sest võrreldes isikliku kasutusõigusega tekivad maaomanikule rangemad seadusest tulenevaid piiranguid, seejuures hoonestajal on kinnisasja üle laialdasemad õigused;
- ühele kinnistule üks hoonestusõigus;
- võimalik seada täiendavaid kasutusõigusi ja servituute;
- hüpoteegi seadmine koormatud kinnistule praktikas piiratud.

Reaalservituut

- sobib nt juurdepääsuteede jm tarbeks;
- hõlmab vaid rajatise ja kaitsevööndi ala, muu kinnistu jääb tavakasutusse;
- ei ole panditav ega hüpoteegiga koormatav;
- saab seada tähtajatult;
- lõpetatav seaduse või kokkuleppe alusel;
- koormab üht kinnisasja teise kasuks (kasutus-õigus või tegevusest hoidumise kohustus).



Maakasutusõiguse seadmise lepingu olulisimad tingimused:

- kasutamise eesmärk ja kooskõla planeeringute ning õigusaktidega;
- kasutusõiguse ala ulatus ja täpsustamise tingimused;
- juurdepääs ehitisele;
- tööde teostamise kord ja teavitamiskohustus;
- maaomaniku kasutusõigused ja tingimused;
- tasu ja maksmise kord;
- valduse üleandmise tingimused;
- ehitise korrashoiu kohustus;
- kindlustuskohustus;
- lõpetamise ja erakorralise lõpetamise alused;
- ala tagastamise ja võimaliku taastamiskohustuse tingimused;
- vastutus ja kahju hüvitamine.

Täiendavad näited kokkulepetest maakasutusõiguse lepingus:

- maaparandussüsteemide hooldus;
- juurdepääsuteede ehitus, renoveerimine ja hooldus;
- muude rajatiste taastamine ja hooldus;
- planeeringuga ette nähtud leevendusmeetmed;
- liiklus- ja ohutusmeetmed;
- dokumenteerimisnõuded;
- kolmandate isikute teavitamine;
- ajutised piirangud ja leevendused tööde ajal.

Oluline märkus:

Õigusaktide või standarditega vastuolus olevad kokkulepped (nt kuja või müranõuete eiramine) on tühised ning nende täitmist ega kokkulepitud[SM1] [NO2] tasu ei saa nõuda, ka juhul kui tasu ületab turutaseme.

Kokkuvõttes on planeeringu kehtestamisel maaomaniku aktiivsed ja passiivsed kohustused järgmised:

Maaomaniku aktiivsed kohustused

- Piiratud asjaõiguse kinnistusraamatusse kandmine, selleks notariaalse lepingu sõlmimine
- Kasutaja õiguste teostamise võimaldamine, eelkõige ligipääsu andmine kasutusalale ning ehitis(t)e ehitamise lubamine
- Vajadusel ehitise ehitamiseks kooskõlastuste andmine
- Kasutusõiguse teostamiseks vajaliku teabe ning dokumentide kasutajale ning vajadusel kolmandatele isikutele esitamine
- Kui on kokku lepitud, siis hooldus- ja säilitamiskohustused ning nendeks vajalike tööde teostamine

Maaomaniku passiivsed kohustused

- Omaniku kohustus taluda oma kinnisasjal ehitist, mis on sinna maakasutusõiguse alusel ehitatud
- Kohustus hoiduda toimingutest, mis takistavad maakasutusõiguse alusel ehitatud ehitise kasutamist
- Kohustus hoiduda kasutaja õiguste rikkumisest, sh tegevustest, mis kahjustavad maakasutusõiguse eesmärki, nt ei tohi keelata kasutaja juurdepääsu tema ehitisele; katkestada elektri- ja sideühendust jne
- Kohustus taluda kolmandate isikute tegevust kinnistul, näiteks maakasutusõiguse alusel ehitatud ehitise hooldustööde teostamist kolmandate isikute poolt, kui selleks on lepingus õigus antud



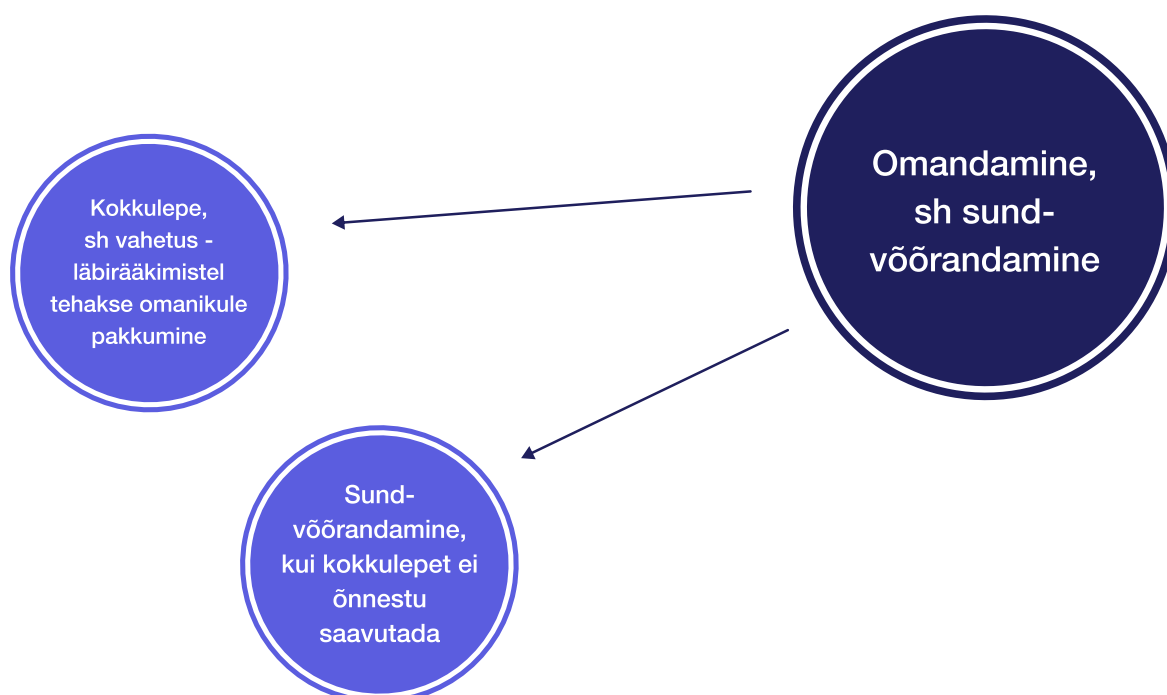
Lisaks võib planeeringuga ette näha kinnistu ajutise kasutamise vajaduse, millega antakse õigus näiteks ehitusmaterjali ladustamiseks, juurdepääsuteede ehitusaegseks kasutamiseks jne. Sellise maakasutus-õiguse saab kokku leppida näiteks üürilepinguga.

Kinnisasja avalikes huvides omandamine ning selle eeldused

Kinnisasja avalikes huvides omandamise seadust (KAHOS) kohaldatakse planeeringu elluviimiseks, kui tekivad kitsendused, mille tõttu ei saa maaomanik oma maad kasutada.

Selle kohaldamise eeldustena peavad koos esinema:

- avaliku huvi esinemine;
- loetletud eesmärgid (näiteks energia tootmiseks ja energiaga varustamiseks vajaliku ehitise ehitamiseks, avaliku sadama ja lennuvälja ning neid teeninda-va ehitise ehitamiseks, riigitee ja kohaliku tee ehitamiseks, riigikaitselise vajaduse täitmiseks jne);
- abinõu on vältimatu;
- kehtestatud on REP.



Menetlust viib läbi riigi huvi korral pädev asutus (ministeerium, Transpordiamet, RKIK või Maa- ja Ruumiamet) ning kohaliku huvi korral vald või linn. Omandajaks on alati riik või kohalik omavalitsus. Menetluse algatuse kohta võib kinnistusraamatusse kanda märke ilma omaniku või teiste puudutatud isikute nõusolekuta.

Kaalutlusruum kinnistu avalikes huvides omandamise üle otsustamisel

kinnisasja ei tohi omandada, kui avalik eesmärk on saavutatav ilma omandamiseta või sundvaldusega;

- kui omanik saab kinnistut pärast rajatise valmimist (osaliselt) edasi kasutada, tuleb eelistada piiratud asjaõigust või sundvaldust;
- otsustamisel hinnatakse, kas ja mil määral säilib omaniku võimalus kinnistut ja selle olulisi osi majanduslikult kasutada, nt metsa majandamine või ehitamine;
- kui rajatis välistab mõistliku kasutuse ja omandi teostamise, tuleb kinnisasi omandada riigi omandisse.

Elamumaa puhul tuleb vaadata, kas sellel **asuvad ehitised** ning kuidas on neid võimalik hiljem kasutada, kas tuleb muuta juurdepääsuteid, kas edaspidi on tagatud juurdepääs merekaldale jne. Mõjude hindamise aluseks saab võtta kinnisvara hindamise standardi.

Kui rajatised on maa all ning need ei takista kinnistu kasutamist näiteks põllumaana, siis võib korrektne olla piiratud asjaõiguse (sundvalduse) seadmine kinnistule. Ilmselt see ei kehti metsamaa osas, sest puude juured ulatuvad sügavale ning kaitsevööndi ulatuses tuleb ilmselt puud kinnistult eemaldada. Siiski võib ka metsamaa puhul olla korrektne piiratud asjaõiguse seadmine olenevalt ulatusest, milles maad rajatiste rajamiseks kasutatakse.

Praktilised näited olukordadest, kus tuleks kinnisasi riigil omandada:

- metsa- ja/või põllumaale rajatise ehitamise ja selle kaitsevööndi ulatuse tõttu ei ole võimalik kinnistul enam metsa kasvatada ja/või põldu pidada;
- rajatise ehitamise tõttu ei ole võimalik enam kinnisasja elamumaana kasutada, st seal elada;
- kehtestatakse maa sihtotstarvet muutev planeering, millega muudetakse varasem väärtuslik maa omaniku jaoks majanduslikult vähemväärtuslikumaks avalikuks ruumiks.

Oluline on silmas pidada **maaomaniku ootust kinnistu kasutamise osas**.

Näiteks, kui elamumaa sihtotstarbega kinnistu asub ka enne rajatise ehitamist ehituskeeluvööndis, ei saa maaomanikul olla ootust, et sellele saab hoone ehitada.



Kokkuvõttes on kinnistu avalikes huvides omandamise menetluses maaomaniku õigused ja kohustused järgmised:

Maaomaniku õigused

- Õigus tasule ja hüvitistele
- Õigus nõuda kogu kinnisasja omandamist, selle osa omandamist või maakorralduse läbiviimist, kui: a) omandatakse vaid kinnisasja osa; ja b) kinnisasi seetõttu tükeldatakse või kaotab väärtust selliselt, et selle ühte või mitut osa ei saa enam otstarbekalt kasutada
- Õigus nõuda ülejäänud kinnisasja osa omandamata jätmist, kui kinnisasja omandamise eesmärk on saavutatav kinnisasja osa omandamisega (maakorralduse läbiviimine)
- Õigus nõuda kinnisasja omandamist, kui planeeringuga kehtestatud avalik-õiguslikud kitsendused ei võimalda kinnisasja kasutada vastavalt senisele sihtotstarbele
- Õigus nõuda kinnisasja tagastamist, kui kinnisasja omandaja või tema õigusjärglane ei kasuta omandatud kinnisasja omandamise eesmärgi kohaselt
- Õigus esitada arvamus ja osaleda läbirääkimistel, teha tasu osas võrdlevale hindamisaruandele tuginedes omapoolne ettepanek

Maaomaniku kohustused

- Pärast kinnisasja omandamise menetluse teate kättesaamist, võib omandatava kinnisasja olulisi osi ja päraldisi (sh kasvavat metsa) kinnisasjalt eemaldada ainult menetluse läbiviija loal
- Kohustus teavitada menetluse läbivijat kolmandate isikute õigustest, mida ei kanta või ei ole kantud kinnistusraamatusse (näiteks kasutusõigused, mis tulenevad üüri- või rendilepingust; abikaasa õigus ühisvarale)
- Kinnistu valduse üleandmine pärast tasu ja hüvitis(t)e maksmist
- Maksude tasumine kuni kinnistu valduse üleandmiseni
- Kinnisasja tagastamise korral tagastada kinnisasja eest saadud tasu; täiendavaid hüvitsi tagastama ei pea

Tasu ja hüvitised kinnisasja omandamisel

Olenemata sellest, kas kinnisasi omandatakse kokkuleppemenetluse või sundvõõrandamise tulemusel, tuleb see omandada õiglase ja kohese hüvitise eest. Kõik kinnisasja omandamisega seotud kulud kannab kinnisasja omandaja. Hüvitis on eelduslikult mõistlik ja õiglane, kui selle suurus on arvutatud KAHOSE alusel kehtestatud meetodika järgi.

Tasu komponendid ja vorm

Kinnisasja omanikule makstakse tasu, mis koosneb:

- kinnisasja väärtusest;
- hüvitisest kinnisasja omandamisega otseselt kaasneva varalise kahju ja saamata jääva tulu eest, kui need esinevad.
- Tasu makstakse rahas, kui pooled ei lepi kokku teisiti.

Täiendavad hüvitised

Motivatsioonitasu:

- makstakse kinnisasja omanikule kinnisasja omandamise menetluses kinnisasja omandamise kokkuleppe saavutamise eest;
- makstakse iga omandatava kinnisasja kohta vaid osa eest, mis on vajalik avalikes huvides. Kui kinnisasi omandatakse avalikust huvist suuremas ulatuses, siis motivatsioonitasu selle osa eest ei maksta;
- suurus on 20% kinnisasja väärtusest ja hüvitisest kinnisasja omandamisega otseselt kaasneva varalise kahju ja saamata jäävast tulust (kui need esinevad). Minimaalselt 0,8 x Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta keskmine brutokuupalk ja maksimaalselt 50 x keskmine brutokuupalk.

Täiendav hüvitis elamiseks kasutatava hoone või eluruumi kaotuse eest:

- makstakse alaliseks või perioodiliseks elamiseks kasutatava eluruumi, hoone või hoone osa kaotuse eest;
- ühekordne täiendav hüvitis;
- suurus on 10% kinnisasja väärtusest ja hüvitisest kinnisasja omandamisega otseselt kaasneva varalise kahju ja saamata jäävast tulust (kui need esinevad).

Täiendav hüvitis asjaajamisega ja võrdleva hindamisaruande tellimisega kaasnevate kulude eest:

- makstakse menetluses osalemisega kaasnevate asjaajamise ja võrdleva hindamisaruande tellimise kulude eest;
- ühekordne täiendav hüvitis, mis vastab Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta keskmisele brutotunnipalgale 16 tunni eest;

Täiendavad hüvitised

- eelmises punktis toodud summat ületavad asjaajamisele ja võrdleva hindamisaruande tellimisele tehtud dokumentaalselt tõendatud põhjendatud kulud hüvitatakse kinnisasja omanikule kuludokumentide alusel, kuid mitte rohkem kui Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta keskmise brutokuupalga 0,5-kordses määras.

Hüvitis servituudi, reaalkoormatise ja ostueesõiguse kustutamise korral:

- kinnisasja omandaja peab hüvitama asjaõiguste kustutamisest tekkiva kahju, kui omandatavat kinnisasja koormav servituut, reaalkoormatis või ostueesõigus kustutatakse;
- valitseva kinnisasja omanikul on õigus võimaluse korral nõuda hüvitise asemel uue reaalservituudi seadmist, kui omandatav kinnisasi on koormatud reaalservituudiga;
- kasutusvaldaja võib kinnisasjade vahetamisel riigilt või kohaliku omavalitsuse üksuselt taotleda omandatud kinnisasjale kasutusvalduse seadmist samadel tingimustel, kui omandatav kinnisasi on koormatud kasutusvaldusega.

Hüvitis rentnikule ja üürnikule lepingu lõppemise korral:

- kui rendi- või üürileping öeldakse erakorraliselt üles kinnisasja omandamise tõttu, on rentnikul või üürnikul õigus nõuda selgelt tuvastatud ja tõendatud varalise kahju hüvitamist;
- hüvitatakse otseselt kaasnev varaline kahju ja saamata jääv tulu kuni lepingu lõppemiseni, kuid mitte rohkem kui ühe aasta ulatuses, ning kaasnevad kahjud ja saamata jääv tulu hüvitatakse ühekordselt.

Olukorrad, kus tasu ei maksta

- Maaomanikule ei maksta tasu, kui maaomanikuga sõlmitakse kokkulepe, mille kohaselt rajab omandaja omandataval kinnisasjal asuva rajatise asemel funktsionaalselt samaväärse rajatise uues asukohas.
- Pärast kinnisasja omandamise menetluse teate kättetoimetamist võetud kohustusi, nendest saamata jäävat tulu ega kinnisasjale tehtud parendusi ei hüvitata.

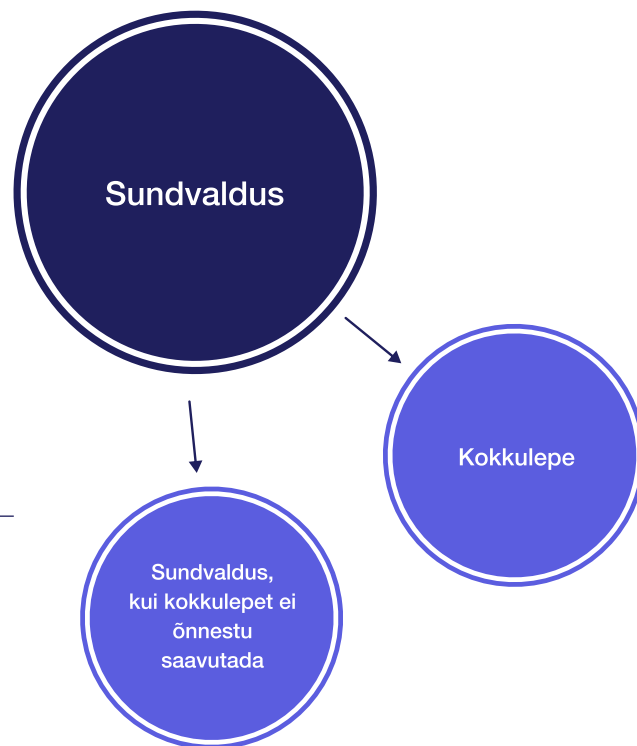
Kinnisasja väärtuse hindamine ning tasu määramine

- Kinnisasja ja piiratud asjaõiguse väärtuse määrab menetluse läbiviija või kutseline hindaja.
- Tasu määratakse selle kuupäeva seisuga, millal kutseline hindaja või menetluse läbiviija määras menetluses esimest korda kinnisasja väärtuse. Põhjendatud juhul võib menetluse läbiviija väärtuse määramise kuupäeva ajakohastada.
- Tasu määratakse alates 1-eurosest väärtusest ühe euro täpsusega ja alates 100-eurosest väärtusest kümne euro täpsusega. Täiendavad hüvitised ümardatakse ühe euro täpsusega.
- Kui omanik ei nõustu tasu või vahetamiseks pakutava kinnisasja hindamise tulemusega kokkuleppemenetluses, võib ta teha võrdlevale hindamisaruandele tuginedes omapoolse ettepaneku, mille järel asuvad menetlusosalised läbi rääkima.

Sundvalduse seadmine

Kinnistu avalikes huvides kasutamiseks võib olla mõistlik seada sundvaldus, kui kasutada soovitakse üksnes osa kinnistust, nt tee rajamine.

Sundvaldus vastab oma sisult isiklikule kasutusõigusele. Sundvalduse seadmise otsustab ehitusloa andja: kohalik omavalitsus või Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet.



Avalikes huvides vajalik tehnovõrk või -rajatis:

- avalike teenuste osutamiseks kasutatav võrk/rajatis, mille omanik on:
 - elektri võrguettevõtja;
 - ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vee-ettevõtja;
 - kaugkütte või maagaasi võrguettevõtja;
- samuti, kui selle kaudu osutatakse üldkasutatavat elektroonilise side teenust või kui tegemist on KOV või riigi keskkonnaseire, tänavavalgustuse või Päästeameti sireeniseadmega.

Talumiskohustust ei ole, kui:

- maaomaniku koormus on oluliselt suurem kui avalik huvi; või
- tegemist on üksnes liitumishuviga ning võrku on võimalik rajada teist kinnisasja kahjustamata.

Maaomanik võib neil alustel esitada vastuväite planeerimismenetluses või hiljem asjaolude tekkimisel. Pärast planeeringu kehtestamist võivad need olla aluseks talumiskohustuse haldusakti muutmisele või kehtetuks tunnistamisele, kuid vastuväide ei vabasta kohustusest ehitist taluda, kui talumiskohustus on juba kehtestatud.

Maaomanik saab sundvalduse seadmise menetluses (ning pärast sundvalduse seadmist, kui vastavad asjaolud on tekkinud hiljem) esitada vastuväiteid, kui:

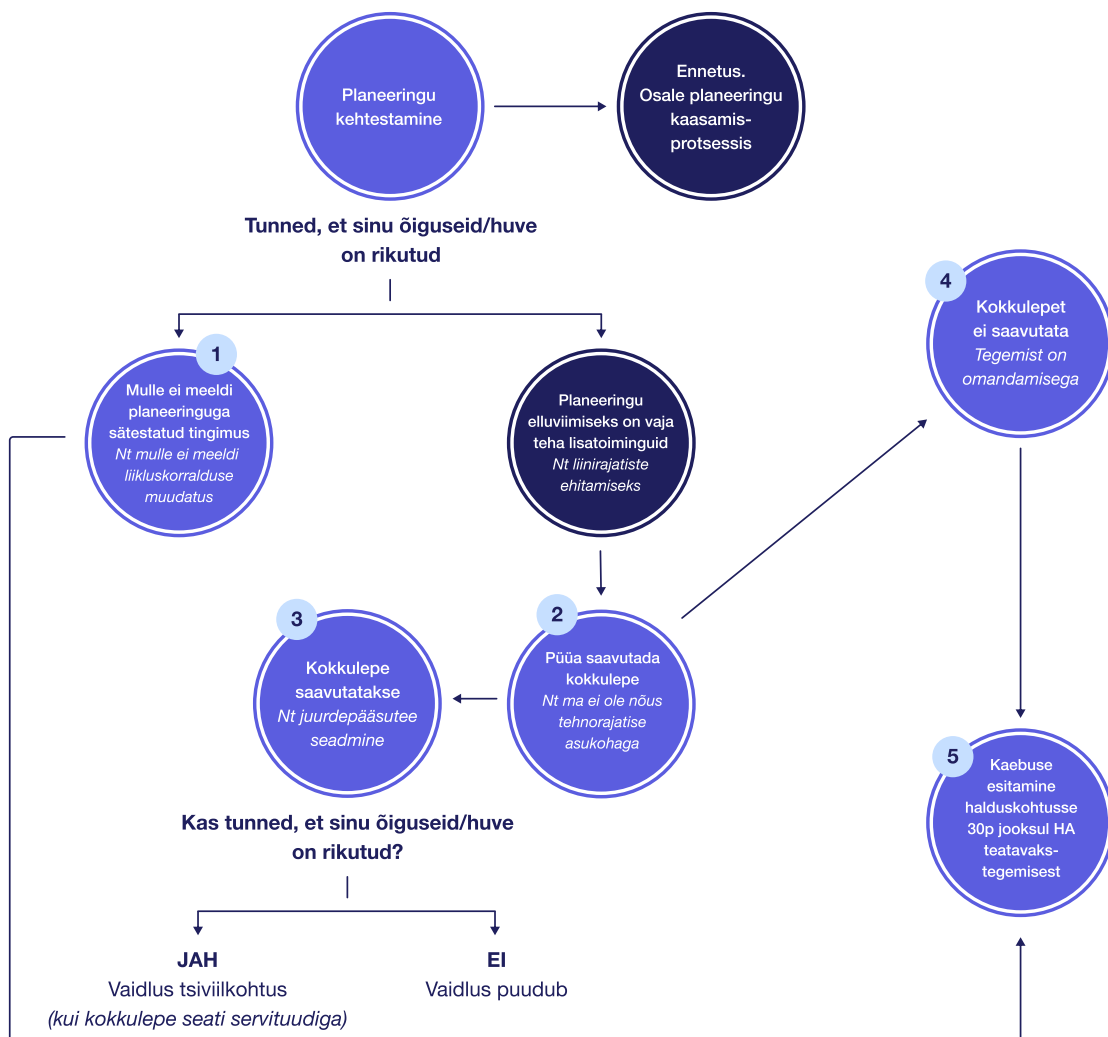
- tehnovõrgust või -rajatisest tulenev kitsendus kinnisasja omanikule on oluliselt suurem kui avalik huvi tehnovõrgu või -rajatise vastu; ja
- on olemas võimalus ehitada tehnovõrk või -rajatis nii, et teise kinnisasja omanik ei satu samaväärsesse või halvemasse olukorda, st rajatise ehitamine on võimalik teise kinnisasja omaniku jaoks vähem riivavalt.

Sundvalduse tasu

- Sundvalduse tasu on üldjuhul perioodiline;
- põhjendatud juhul võib määrata ka ühekordse hüvitise varalise kahju eest;
- tasu määrab hindaja või menetleja;
- avalikes huvides vajaliku tehnovõrgu või -rajatise puhul lepitakse tasu esmalt kokku poolte vahel;
- kokkuleppe puudumisel määrab tasu sundvalduse seadja ning see ei või ületada seadusjärgse talumiskohustuse tasu;
- sundvalduse korral ei maksta motivatsioonitasu, eluruumi kaotuse hüvitist ega asjaajamis- ja hindamiskulusid;
- sundvaldus seatakse, kui kokkulepet ei saavutata.

Vaidlustamine

Planeeringu kehtestamine võib oluliselt mõjutada kinnisasja omaniku õigusi ja huve. Seetõttu on oluline teada, millised võimalused on maaomanikul või teistel isikutel planeeringu vaidlustamiseks.



Planeeringu elluviimiseks saab pidada oma kinnistule ehitamist. Maaomaniku õigusi võivad mõjutada erinevat ehitistega seotud piirangud. Seetõttu on oluline teada, mis muutub kinnisasja kasutamises, kui kõne alla tuleb kaitsevööndi kehtestamine.

Maaomanikul on õigus, et kaitsevööndiga ehitise omanik tegutseks tema kinnisasjal võimalikult vähekoormaval viisil, arvestades maaomaniku õigustatud huve.

Ehitise kaitsevöönd on ehitisealune ning seda ümbritsev maa-ala, mille ulatuses on kinnisasja omanikul kohustus taluda võõrast ehitist ning mille piires on kinnisasja kasutamine ja sellel tegutsemine piiratud ohutuse ning ehitise toimivuse tagamiseks. Seejuures on kaitsevööndi tekkimise eesmärk suuremas plaanis, et suudaksime tagada planeerimise kaudu ühiskonnaliikmete vajadusi ja huve arvestava elukeskkonna. Andmed kaitsevööndi olemasolu, sisu ja ruumilise ulatuse kohta kantakse maakatastrisse.

Reeglina ei ole piirangud kaitsevööndis absoluutsed. Üldiselt kehtib põhimõte, et kõik, mis ei ole seadusega keelatud, on lubatud. Praktikast tähendab see, et kavandades millegi ehitamist, tuleb kontrollida, kas kavandatud koht jääb kaitsevööndisse.

Ka kohtupraktikast nähtub, et häiringute vastu aitab maaomanikku näiteks:

- kaitsevööndiga ehitise omanikuga nõusolekule saamine. St, et piirangutest võib kõrvale kalduda, kui need ei avalda ehitise ohutusele mõju;
- kaitsevööndiga ehitise omanikuga tegevuse kooskõlastamine. St praktikast ei ole tööde teostamine kaitsevööndites keelatud, vaid kinnisasja omanikul tuleb tegevu-sed kooskõlastada kaitsevööndiga ehitise omanikuga (nt kolmanda isikuga), kes esitab tööde teostamiseks tingimused, mille järgimisel täidetakse rajatise ohutus ja kaitse.

Ebaseaduslik kaitsevööndis ehitamine võib aga kaasa tuua potentsiaalsed vaidlused ja sellega kaasnevad omakorda suured kulud.

Ehitise kaitsevööndis on keelatud:

- ohustada ehitist või selle korrakohast kasutamist;
- ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist, sealhulgas eemaldada ning kuhjata pinnast;
- takistada ehitisele juurdepääsu;
- takistada ehitise hooldamist, sealhulgas kaitsevööndiga ehitise asukohast või ehitisest tulenevast ohust teavitavate tähiste paigaldamist;
- takistada kaitsevööndis asuva taimestiku või pinnase säilitamist seisundis, mis ei ohusta ehitist;
- muud seaduses sätestatud tegevused.

Lisaks kehtestab seadus täiendavalt keelatud tegevused kaitsevööndis tulenevalt ehitise liigist. Lubatud tegevused ei ole eraldi loetletud, kuid põhimõte on, et kaitsevööndis võib tegutseda, kui see ei vähenda ehitise ohutust.

Planeeringu või ehitusloa menetluses määratakse sageli leevendusmeetmed, mis aitavad vähendada ehitus- ja käitamisaegseid mõjusid.

Oluline on teada, millised meetmed on ette nähtud, kuidas saab nende kehtestamist mõjutada ning millised võimalused on nende toimivuse kontrollimiseks.

Leevendusmeetmed määratakse planeeringu või ehitusloa menetluse käigus keskkonnamõju hindamise (KMH) või keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) tulemuste alusel. Seega peavad need kirjas olema nii REP seletuskirjas kui ka KSH aruandes.

- Ehitusaegsed leevendusmeetmed on eelkõige vaiksimate ehitusseadmete kasutamine, müra- tõkete kasutamine, mürarikkamate tegevuste planeerimine päevasele ajale, vibratsiooniandurite paigaldamine.
- Käitamisega seotud leevendusmeetmed on näiteks vaiksimate mudelite kasutamine, haljastuse rajamine või säilitamine varjutuse mõju vähendamiseks, hoone heliisolatsiooni tõhustamine, müra- tõkete paigaldamine, õhusaaste vähendamine ja masinate töörežiimi reguleerimine.

Maaomanik saab leevendusmeetmete osas kaebuse esitada – seda nende määramise vajalikkuse kui ka ebapiisava toime osas (nt kui heliisolatsioon ei toimi nõutud ulatuses). St, kui mõjutused kahjustavad oluliselt kinnisasja kasutamist, võib omanik nõuda rikkumise kõrvaldamist või mõistlikku hüvitist. Mõistliku hüvitise määramisel lähtutakse üldjuhul kehtivatest piirnormidest (nt müra, elektromagnetväli).

Oluline on, et hüvitise suurus oleks arvatud KAHOSel alusel kehtestatud meetodika alusel, kuivõrd sealseid piirnorme ei tohi ületada ka tasu eest kokku leppides.

Samuti on võimalik tugineda kahju hüvitamise üldpõhimõtetele, sh nõuda rahalist hüvitist või kokkuleppel muid meetmeid (nt konstruktsioonide parandamine).

Riigikaitse ja julgeoleku erijuhtumid

- Piirang ei pruugi tulla otse planeeringust, kuid planeering on sageli aluseks kooskõlastuse nõudele.
- Kui kinnistu jääb riigikaitse ehitise piiranguvööndisse või julgeolekuasutuse hoone lähedusse, tuleb enne projekteerimist kooskõlastada lahendus vastava asutusega.
- See ei tähenda automaatset keeldu, kuid tavaliselt kaasneb eritingimuste täitmise kohustus.

Milliseid tingimusi on maaomanikul asjakohane nõuda ja mida mitte nõuda

Maaomanik saab planeerimisalase tegevuse korraldajalt nõuda, et:

- ta oleks kaasatud planeerimismenetlusse;
- tema õiguseid ja huve arvestatakse (kaalutakse) planeeringulahenduse väljatöötamisel;
- kasutatakse erinevaid leevendusmeetmeid planeeringu elluviimisel.

Maaomanik saab maa avalikes huvides omandamise menetluses menetlejalt nõuda, et:

- kinnistu avalikes huvides omandamise menetlus viidaks läbi nõuetekohaselt ning määratakse KAHOSE kohaselt tasu ning hüvitised;
- viiakse läbi kogu kinnisasja või selle osa omandamine või maakorralduse läbiviimine, kui see on võimalik olukorras, kus omandatakse vaid kinnisasja osa ja kinnisasi seetõttu tükeldatakse või kaotab väärtust selliselt, et selle ühte või mitut osa ei saa enam otstarbekalt kasutada;
- ülejäänud kinnisasja osa omandamata jätmist, kui kinnisasja omandamise eesmärk on saavutatav ainult kinnisasja osa omandamisega.

Seadus ei võimalda ning seega maaomanikuna ei ole realistlik ega põhjendatud nõuda:

- seadusest tulenevate kaitsevööndi piirangute "tühistamist";
- tehnovõrgu ja -rajatise toimimist takistavate piirangute kehtestamist / kokkulepet selliste piirangute rakendamiseks;
- avaliku õiguse pädevuse piiramise kokkulepete sõlmimist, näiteks kohustusliku kuja nõuete järgimata jätmist, müranõuetest erandite tegemist jne;
- ebaproportsionaalsete leppetrahvide kokkuleppeid.

Maaomanik saab kaaluda, kas läbirääkimistel maakasutusõiguse seadmise lepingu tingimustes soovitab ta saavutada kokkulepet maa kasutajaga näiteks järgnevas (ei ole lõplik nimekiri):

- kasutaja lisakohustustes, näiteks kinnisasjale tee ehitamine, renoveerimine ning hooldamine (sh lume lükkamine talvel);
- teiste rajatiste taastamis- ja korrashoiukohustus;
- niitmis- ja raietööde teostamine väljaspool kasutusala, sh maa-parandussüsteemide hooldamine.

Tihtipeale soovivad pooled leppida kokku leppetrahvide maksmise kohustustes lepingu rikkumise juhtudeks. Oluline on tähele panna, et nende nõudmiseks tuleb maaomanikul (ning maa kasutajal) tõenäoliselt kohtu poole pöörduda. Sellest tulenevalt tasub kaaluda, kas nendes kokku leppimine on üldse mõistlik.