



K O H T U O T S U S

EESTI VABARIIGI NIMEL

Kohtunik	Hermann Käbi
Otsuse tegemise aeg ja koht	06.11.2023, Tallinn
Haldusasja number	X-XX-XXXX
Haldusasi	Siiri kaebus Kulbi valla korralduste seada sundvaldus Rohukõrre tee ja sundvõõrandada temale kuuluv metsatukk tühistamiseks.
Menetlusosalised	Kaebaja – Siiri Vastustaja – Kulbi vald
Asja läbivaatamine	Kirjalikus menetluses

RESOLUTSIOON

1. Rahuldada kaebus.
2. Tühistada Kulbi valla korraldus Rohukõrre teele sundvalduse seadmiseks.
3. Kohustada Kulbi valda viima tee sundvalduse menetlus uuesti läbi.
4. Tühistada Kulbi valla korraldus metsatuka sundvõõrandamiseks.
5. Mõista Kulbi vallalt Siiri kasuks välja menetluskulud summas X eurot. Ülejäänud osas jätta menetluskulud nende endi kanda.

ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

1. Siirile (edaspidi ka *omanik*) kuulub kinnisasi Harjumaal Kulbi vallas Sõrve külas (edaspidi *kinnisasi*). Kinnisasja hulka kuulub muuhulgas transpordimaa (edaspidi *Rohukõrre tee*), mis on ühenduses Harju-Paide maanteega. Lisaks kuulub Siirile tema kodu ümbritsev metsatukk.

Rohukõrre tee hargneb Siiri elamust põhja pool kaheks. Üks haru viib looduslikule niidule, teine umbes 100 elanikuga Mereranna külla. Rohukõrre tee on Mereranna küla detailplaneeringuga määratud juurdepääsuteena ja on ainus tee, mis Mereranna küla avaliku teega ühendab.

2. Kulbi vald (edaspidi *vald*) edastas Siirile korralduse seada sundvaldus Rohukõrre teele kogu ulatuses. Sundvalduse seadmise eest on valla tellitud eksperthinnangu alusel määratud ühekordne hüvitis 25 000 eurot. Korralduse kohaselt jäävad tee hooldamisega seotud kohustused valla kanda.

3. Samal päeval tegi vald Siirile teatavaks ka korralduse talle kuuluva metsamaa sundvõõrandamiseks eesmärgiga rajada maale kuus elektrituulikut. Vald on metsamaa turuväärtuse alusel valmis hüvitama 10 000 eurot. Vald pole teinud ettepanekut kinnistu omandamiseks kokkuleppel.

MENETLUSOSALISTE SEISUKOHAD

4. Kaebaja seisukohad

4.1. Sundvalduse seadmine Rohukõrre teele ei ole õiguspärane. Kaebaja pole takistanud Mereranna küla elanikel Rohukõrre teed kasutada ja on teed kohusetundlikult hooldanud, näiteks auke tasandanud ja teed lumest puhastanud. Vald pole põhjendanud, miks on vaja seada sundvaldus ka sellele osale teest, mis viib loodusliku niiduni. Valla määratud kompensatsioon on liiga väike ja ei arvesta kaebaja üleelamistega.

4.2. Metsamaa sundvõõrandamine ei ole õiguspärane. Vald ei ole põhjendanud, miks on vaja sundvõõrandada just kaebaja metsamaa. Määratud hüvitis on liiga väike, sest pole arvestatud, et metsamaal asub raieküps mets, mida kaebaja tulu saamise eesmärgil raiuda soovis.

5. Vastustaja seisukohad

5.1. Rohukõrre teele seatud sundvaldus on vajalik, sest vastasel korral puudub vallal kindlus, et kaebaja ka edaspidi Mereranna küla elanikel Rohukõrre teed kasutada lubab. Hüvitis on proportsionaalne, samuti vabaneb omanik tee hooldamise kohustusest. Kaebaja pidi kinnistu omandamisel mõistma, et avaliku kasutamise tagamiseks võidakse teele seada sundvaldus.

Sundvalduse seadmine Rohukõrre teele looduslikule niidule viivas osas on põhjendatud, sest tulevikus võib tekkida vajadus tagada ligipääs ka niidule.

5.2. Metsamaa sundvõõrandamine on vajalik, sest energiakriisi valguses ja rohepöörde tingimuste tagamiseks peab vald suurendama taastuvenergia osakaalu. Kuna kaebaja on senimaani kasutanud metsamaad vaid jalutamiseks, ei halvene seetõttu tema elutingimused. Lisaks tekib vallal võimalus saadavat elektrit osaliselt müüa, seeläbi enda tulusid suurendada ja vallaelanike heaolu suurendamisesse panustada.

KOHTU PÕHJENDUSED

6. Kaebus Kulbi valla korralduste tühistamiseks tuleb rahuldada. Õige on valla seisukoht, et hetkel puudub kindlus, et kaebaja ka edaspidi Rohukõrre tee kasutamist ei takista. Kuna tee kasutamise takistamine võib riivata Mereranna küla elanike kodu puutumatus põhiõigust (PS § 33), leiab kohus, et esineb ülekaalukas avalik huvi tagada avalikkusele juurdepääs teele, kuid ei ole mõisteta, miks ei piisa detailplaneeringust, mida kaebaja täidab, või tee avalikuks kasutamiseks määramisest, millega vald võtab üle tee hooldaja kohustused.

6.1. Riigikohus on 10. jaanuari 2023 otsuses nr 3-20-1280 punktis 11.1 selgitanud, et sundvalduse seadmise eelduseks peab olema tegelik vajadus. Puudub vajadus sundvalduse seadmiseks Rohukõrre tee osale, mis viib looduslikule niidule. Sellele osale sundvalduse seadmine on ebaproportsionaalne (PS § 11) ja rikub kaebaja õigust omandipuutumatus (PS § 32).

6.2. Kinnisasja avalikes huvides omandamise seadus (KAHOS) § 4 lg 2 keelab kinnisasja omandamise juhul, kui avalik eesmärk on saavutatav kinnisasja omandamiseta. Lähtudes KAHOS § 39 lg 2 ja analoogia põhimõttest, samuti Riigikohtu lahendi nr 3-2-1-31-17 punktist 19.2, leiab kohus, et samamoodi peab toimima ka sundvalduse seadmisega. Seega tuleb enne sundvalduse seadmist kaaluda omaniku õiguseid vähempiiravaid meetmeid. Kohtule ei nähtu, et vald oleks vähempiiravaid meetmeid kaalunud ning kuigi kaebaja ei avaldanud menetluse käigus oma arvamust, ei too see kaasa olukorda, kus kaebaja huvid ja senine käitumine tuleks jätta arvestamata. Seega leiab kohus, et sundvalduse seadmine tuleb uuesti üle vaadata. Kohus rõhutab, et sundvalduse seadmine Mereranna küla ja Harju-Paide maanteed ühendavale Rohukõrre tee osale

ei ole tingimata õigusvastane (Riigikohtu lahend nr 3-20-1280, p-d 10, 10.1, 10.3), aga nõuab vallalt menetluse korrektset läbiviimist.

7. Kaebaja omandis oleva metsa sundvõõrandamise menetluses rikuti oluliselt KAHOS-st tulenevaid kohustusi ning rikkumiste olulisus tingib otsuse tühistamise. Sundvõõrandamisel kui omaniku õiguste olulisel riivamisel tuleb järgida proportsionaalsuse põhimõtet. Kohtule ei nähtu, et kaalutud oleks kaebajat vähem koormavaid võimalusi, näiteks sundvaldus või hoonestusõigus, samuti pole kaalutud alternatiive tuulikute paigutamisel, näiteks lähedalasuvat looduslikku niitu.

7.1. KAHOS § 2 lg 1 sätestatakse, et kinnisasi omandatakse kokkuleppel omanikuga (kokkuleppemenetlus) või sundvõõrandatakse, kui kokkulepet ei saavutata. Kaebajale ei tehtud ettepanekut kokkuleppemenetluseks. KAHOS § 15 määratakse kokkuleppemenetluse saavutamise eest omanikule täiendav hüvitis. Seega on rikkumine võtnud kaebajalt võimaluse rääkida kaasa maa eest makstava hüvitise määramisel, aga ka täiendava hüvitise saamise võimaluse. Tegemist on kaebaja õiguste olulise rikkumisega.

7.2. Vastustaja on eksinud hüvitise suuruse määramisel. Lisaks maa väärtusele peab hüvitis sisaldama ka metsa väärtust. Vald oleks pidanud lähtuma KAHOS § 12 lg 2 sätestatud võimalusest kasutada väärtuse hindamiseks kutsetunnistusega hindajat, tagamaks õiglase hüvitise. Kohus peab vajalikuks märkida, et väär on kaebaja seisukoht, justnagu oleks tal õigus suuremale hüvitisele põhjusel, et kavatses metsa tulu teenimise eesmärgil kasutada. KAHOS § 14 alusel tuleb hüvitada summa, mille omanik oleks tõenäoliselt saanud, eelkõige tema tehtud ettevalmistuste tõttu. Kohtule ei nähtu, et kaebaja oleks teinud tulu teenimiseks reaalseid ettevalmistusi, mistõttu ei ole kaebaja seisukoht põhjendatud.

7.3. Kohaliku omavalitsuse ülesanded määrab kohaliku omavalitsuse korralduse seadus (KOKS § 1 lg 1, § 6 lg 1). Energiavarustatuse tagamine nende ülesannete hulka ei kuulu. Seega ei ole elektrituulikute ehitamiseks maa sundvõõrandamine õigustatud.

MENETLUSKULUD

8. Vastavalt halduskohtumenetluse seadustiku § 108 lg 1, katab menetluskulud pool, kelle kahjuks otsus tehakse. Kohus mõistab seega vastustajalt kaebaja kasuks välja menetluskulud X eurot.

Hermann Käbi
Tallinna Reaalkool, 11. klass
hermann.kabi@real.edu.ee
+372 5348 4448

Juhendaja:
Ruth Prigoda
Ruth.Prigoda@kohus.ee