

Väljaandja:	Riigikogu
Akti liik:	seadus
Teksti liik:	terviktekst
Redaktsiooni jõustumise kp:	01.01.2015
Redaktsiooni kehtivuse lõpp:	30.06.2015
Avaldamismärge:	RT I, 21.06.2014, 29

## Kinnisasja sundvõõrandamise seadus

Vastu võetud 22.02.1995  
[RT I 1995, 30, 380](#)  
 jõustumine 31.03.1995

Muudetud järgmiste aktidega

Vastuvõtmine	Avaldamine	Jõustumine
14.06.1995	<a href="#">RT I 1995, 59, 1006</a>	22.07.1995
15.05.2002	<a href="#">RT I 2002, 47, 297</a>	01.01.2003
19.06.2002	<a href="#">RT I 2002, 61, 375</a>	01.08.2002
15.06.2005	<a href="#">RT I 2005, 39, 308</a>	21.07.2005
16.06.2005	<a href="#">RT I 2005, 40, 312</a>	21.07.2005
21.02.2007	<a href="#">RT I 2007, 24, 128</a>	26.03.2007
26.02.2009	<a href="#">RT I 2009, 18, 109</a>	28.03.2009
20.05.2009	<a href="#">RT I 2009, 28, 170</a>	01.07.2009
26.11.2009	<a href="#">RT I 2009, 62, 405</a>	01.01.2010
20.05.2010	<a href="#">RT I 2010, 29, 151</a>	20.06.2010
17.06.2010	<a href="#">RT I 2010, 38, 231</a>	01.07.2010
23.01.2013	<a href="#">RT I, 14.02.2013, 2</a>	01.03.2013
11.06.2014	<a href="#">RT I, 21.06.2014, 8</a>	01.01.2015
19.06.2014	<a href="#">RT I, 29.06.2014, 109</a>	01.07.2014, Vabariigi Valitsuse seaduse § 107 <sup>3</sup> lõike 4 alusel asendatud ministrite ametinimetused alates 2014. aasta 1. juulil jõus olevast redaktsioonist.

## 1. peatükk ÜLDSÄTTED

### § 1. Seaduse ülesanne

- (1) Käesolevas seaduses sätestatakse kinnisasja sundvõõrandamise alused ja kord.
- (2) Käesolevat seadust kohaldatakse kõikidele kinnisasjade sundvõõrandamise juhtudele, kui seaduses ei sätestata teisiti.
- (3) Piiratud asjaõigusi sundvõõrandatakse käesoleva seaduse sätete kohaselt.
- (4) Käesolevas seaduses ettenähtud haldusmenetlusele kohaldatakse haldusmenetluse seaduse sätteid, arvestades käesoleva seaduse erisusi.  
[\[RT I 2002, 61, 375- jõust. 01.08.2002\]](#)

### § 2. Sundvõõrandamise mõiste

- (1) Kinnisasjade sundvõõrandamine on kinnisasja võõrandamine omaniku nõusolekuta üldistes huvides õiglase ja kohese hüvitamise eest.

(2) Kinnisasja sundvõõrandamise otsustab Vabariigi Valitsus. Seaduses sätestatud juhtudel võivad sundvõõrandamise otsustada teised riigiasutused või kohalik omavalitsusüksus.

(3) Sundvõõrandamist ei välista seaduse sätted, mis keelavad või kitsendavad kinnisasja võõrandamist või jagamist, samuti kinnistusraamatusse kantud kolmandate isikute õigused.

### § 3. Sundvõõrandamise lubatavus

(1) Kinnisasja võib üldistes huvides sundvõõrandada järgmistel eesmärkidel:

- 1) politsei-, tolli-, kinnipidamisasutuste-, päästeasutuse ehitiste rajamiseks või laiendamiseks; [RT I 2010, 29, 151- jõust. 20.06.2010]
  - 2) energia tootmiseks, samuti energiaga varustamiseks vajalike ehitiste rajamiseks või laiendamiseks;
  - 3) avalike sadamate ja lennuväljade ning neid teenindavate ehitiste rajamiseks või laiendamiseks;
  - 4) maavarade kaevandamiseks;
  - 5) liinide rajamiseks või laiendamiseks;
  - 6) avalike õppe- ja kasvatus- ning ravi- ja hoolekandeesutuste rajamiseks või laiendamiseks;
  - 7) avalikult kasutatava tee (riigimaantee ja kohaliku tee, välja arvatud talitee), avaliku raudtee ja väljaku ehitamiseks või omandamiseks;
  - 8) ümbrust või maastikupilti tunduvalt kahjustavate ehitiste muutmiseks või kõrvaldamiseks, kui omanik ei ole seda antud tähtpäevaks teinud;
  - 9) veekogudele, maastikuliste vaatamisväärsustele, kaitstavatele loodusobjektidele ja kultuurimälestistele juurdepääsu loomiseks ning nimetatud objektide säilimise tagamiseks;
  - 10) kultuuri- ja spordiväljakute, avalike supelrandade, turismimarsruutide, puhkeparkide rajamiseks või laiendamiseks;
  - 11) kalmistute rajamiseks või laiendamiseks;
  - 12) üldkasutatavate jäätmehooldlate ja jäätmekäitluseks vajalike ehitiste rajamiseks ja laiendamiseks;
  - 13) üldkasutatavate veehaarete, veehooldlate veevarustamiseks, kanalisatsiooniks ja vee puhastamiseks vajalike ehitiste rajamiseks või laiendamiseks;
  - 14) küttegaasipaigaldise ehitamiseks;
  - 15) surveeadme ja -seadmestiku ehitamiseks;
  - 15<sup>1</sup>) riigipiiriga külgneva maa võõrandamiseks Eesti Vabariigi rahvusvaheliste kohustuste täitmiseks;
  - 15<sup>2</sup>) riigipiiriga külgneva maa omandamiseks piiriribaks;
  - 15<sup>3</sup>) riigikaitse objektide rajamiseks või laiendamiseks;
- [RT I 2007, 24, 128- jõust. 26.03.2007]
- 16) muudel seaduses sätestatud juhtudel.

(2) Kinnisasja omanik võib taotleda talle kuuluva kinnisasja võõrandamist riigi või kohaliku omavalitsuse poolt õiglase ja koheste tasu eest, kui kehtestatud avalik-õiguslikud kitsendused ei võimalda kinnisasja kasutamist vastavalt senisele sihtotstarbele.

[RT I, 14.02.2013, 2- jõust. 01.03.2013]

(3) Kui eesmärk, milleks sundvõõrandamist taotletakse, on saavutatav ilma teise isiku omandis oleva kinnisasja omandamiseta, ei ole sundvõõrandamine lubatud.

(3<sup>1</sup>) Enne sundvõõrandamise menetluse alustamist on riik või kohaliku omavalitsuse üksus kohustatud välja selgitama kinnisasja omaniku nõusoleku kinnisasja võõrandamiseks. Selleks esitab riik või kohaliku omavalitsuse üksus kinnisasja omanikule pakkumuse, milles märgitud hind ei või olla väiksem kinnisasja harilikust väärtusest. Kui kinnisasja omanik esitatud pakkumusega nõustub, on riigil või kohaliku omavalitsuse üksusel õigus sõlmida kinnisasja omanikuga leping kinnisasja võõrandamiseks riigile või kohaliku omavalitsuse üksusele. Kui kinnisasja omanik pakkumusele selles märgitud tähtaja jooksul nõustumust ei anna, on riigil või kohaliku omavalitsuse üksusel õigus kinnisasi käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud eesmärkidel sundvõõrandada käesolevas seaduses sätestatud korras. Kui kinnisasja omanik märgitud tähtajal nõustumust ei anna või esitab muudatusega nõustumuse, loetakse, et ta ei ole pakkumust aktsepteerinud.

[RT I 2009, 18, 109- jõust. 28.03.2009]

(4) Sundvõõrandamine käesoleva paragrahvi lõike 1 punktides 1–7 ja 9–15 nimetatud juhtudel on lubatud planeerimis- ja seaduse mõistes detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel kehtestatud detailplaneeringu alusel ja detailplaneeringu koostamise kohustuseta aladel kehtestatud üldplaneeringu alusel. Sundvõõrandamine kinnisasja omandamiseks avalikult kasutatava tee või avaliku raudtee ehitamiseks on lubatud kehtestatud üldplaneeringu ja tee või raudtee eelprojekti või ehitusprojekti alusel. Kui teeprojekt on koostatud kehtestatud maakonnaplaneeringu alusel, on sundvõõrandamine kinnisasja omandamiseks avalikult kasutatava tee ehitamiseks lubatud kehtestatud maakonnaplaneeringu ja tee eelprojekti või ehitusprojekti alusel.

[RT I 2009, 28, 170- jõust. 01.07.2009]

### § 4. Sundvõõrandamismenetluse osalised

(1) Sundvõõrandamismenetluse osalised on sundvõõrandamise pooled ja teised isikud, kelle õigusi sundvõõrandamine kahjustab.

(2) Sundvõõrandamise poolteks on sundvõõrandatava kinnisasja omanik, hoonestusõiguse omaja ja sundvõõrandatava kinnisasja omandaja.

(3) Sundvõõrandatava kinnisasja omanik loetakse sundvõõrandiandjaks ja sundvõõrandamise taotleja sundvõõrandisaajaks sundvõõrandamise otsuse tegemisest arvates. Kui kinnisasi on koormatud hoonestusõigusega, loetakse sundvõõrandiandjaks ka hoonestusõiguse omaja.

(4) Sundvõõrandamise taotlejaks ja sundvõõrandisaajaks võivad olla riigiasutus ja valla- või linnavalitsus.

(5) Riik või kohalik omavalitsus võib sundvõõrandatud kinnisasja omandiõiguse võõrandada kolmandatele isikutele sundvõõrandamise eesmärgi teostamiseks. Üleandmise suhtes ei kohaldata käesoleva seaduse § 46. [RT I 2005, 40, 312- jõust. 21.07.2005]

## § 5. Sundvõõrandamismenetlus

(1) Sundvõõrandamismenetlus algab sundvõõrandamise taotluse esitamisega, valla- või linnavalitsuse poolt käesoleva seaduse § 12<sup>1</sup> lõikes 1 nimetatud eelnõu esitamisega valla- või linnavalikogule või eeltöödega ja lõpeb sundvõõrandatud kinnisasja kinnistamisega sundvõõrandisaaja omandisse, sundvõõrandamise taotluse rahuldamata jätmisega või sundvõõrandamisest loobumisega.

(2) Sundvõõrandamise otsuse või sundvõõrandamismenetluse käigus tehtud otsuse või toiminguga (sealhulgas avalikult kasutatava tee või avaliku raudtee eel- või ehitusprojekti osas) kohtus vaidlustamisel sundvõõrandamismenetlus ning selle tähtajad ei peatu. Sellise otsuse või toiminguga vaidlustamise korral ei või enne vaidluse lahendamist siiski kinnisasja valdust üle anda ega omandiõigust sundvõõrandisaajale üle kanda. Kui kohtus vaidlustatakse mitu ühe ja sama sundvõõrandamismenetluse käigus tehtud otsust või toimingut, lahendatakse vaidlused ühe menetluse raames.

(3) Sundvõõranditasu ja hüvitise määramise otsuse vaidlustamine vaadatakse läbi muudest sama sundvõõrandamismenetluse käigus tehtud otsuste või toimingute vaidlustamistest eraldi ning sundvõõrandamismenetlus ja selle tähtajad nimetatud otsuse vaidlustamisest ei peatu. Nimetatud otsuse vaidlustamine ei takista sundvõõrandatava kinnisasja valduse üleandmist ega omandiõiguse üleandmist sundvõõrandisaajale. [RT I 2005, 40, 312- jõust. 21.07.2005]

## § 6. Sundvaldus

(1) Kui kinnisasja sundvõõrandamine ei ole otstarbekas, võib kinnisomandit üldistes huvides kitsendada sundvalduse seadmisega. Sundvalduse seadmisele kohaldatakse kinnisasjade sundvõõrandamise sätteid, kui käesolevast paragrahvist või käesoleva seaduse 8<sup>1</sup>. peatükist ei tulene teisiti. [RT I 2007, 24, 128- jõust. 26.03.2007]

(2) Sundvalduse seadmine seisneb kinnisasja koormamises piiratud asjaõigusega või asjaõigusseaduse §-s 158<sup>1</sup> sätestatud tehnovõrgu või -rajatise talumiskohustuse kehtestamises. [RT I 2007, 24, 128- jõust. 26.03.2007]

(3) Sundvalduse teostaja võib kinnisasja kasutada ainult eesmärgil, mis on ette nähtud sundvalduse seadmise otsuses.

(4) Kui kinnisasja koormamine sundvaldusega ei võimalda kinnisasja vastavalt senisele otstarbele kasutada, on kinnisasja omanikul õigus sundvalduse seadmise taotlejalt nõuda, et see omandaks kinnisasja või selle osa.

# 2. peatükk SUNDVÕÕRANDAMISE EELTÖÖD JA OTSUS

## § 7. Eeltööde luba

(1) Sundvõõrandamise taotlejal on õigus enne sundvõõrandamise taotluse esitamist teha kinnisasjal eeltöid, selgitamaks kinnisasja sobivust sundvõõrandamise eesmärgile.

(1<sup>1</sup>) Piiramata ja tähistamata kinnisasjal või selle piiramata ja tähistamata osal võib sundvõõrandamise taotleja päikesetõusust päikeseloojanguni teha eeltöid, mis ei kahjusta kinnisasja (nagu mõõtmised ja vaatlused), omaniku ja hoonestusõiguse omaja nõusolekuta.

(1<sup>2</sup>) Piiratud ja tähistatud kinnisasjal või kinnisasja piiratud või tähistatud osal, sealhulgas ehitistes, kinnistes õuedes ja aedades, tuleb eeltööde tegemiseks saada nõusolek omanikult või juhul, kui kinnisasi on koormatud hoonestusõigusega, hoonestusõiguse omajalt. Omaniku või hoonestusõiguse omaja keeldumise korral nõusoleku andmisest eeltöödeks hoonetes, kinnistes õuedes või aedades taotleb sundvõõrandamise taotleja eeltööde loa

halduskohtult, mille tööpiirkonnas kinnisasi asub, muul juhul maavanemalt või sundvõõrandamisel riigimaantee või avaliku raudtee ehitamiseks valdkonna eest vastutavalt ministrilt.

(1<sup>3</sup>) Piiramata ja tähistamata kinnisasjal või selle piiramata ja tähistamata osal tuleb juhul, kui teostatavad tööd kahjustavad kinnisasja (nagu puurimised, kaevamised ja raiumised), saada eeltööde tegemiseks omaniku või juhul, kui kinnisasi on koormatud hoonestusõigusega, hoonestusõiguse omaja nõusolek. Kui omanik või hoonestusõiguse omaja keeldub nõusoleku andmisest, peab sundvõõrandamise taotleja taotlema eeltööde loa maavanemalt või sundvõõrandamisel riigimaantee või avaliku raudtee ehitamiseks valdkonna eest vastutavalt ministrilt.

(2) Maavanem või käesolevas seaduses sätestatud juhul valdkonna eest vastutav minister otsustab eeltööde loa andmise kahe nädala jooksul, arvates eeltööde loa taotluse saamise päevast.

(3) Eeltööde loa taotluses tuleb ära näidata:

- 1) kinnisasja asukoht ja kinnistu number;
- 2) sundvõõrandamise taotleja ja sundvõõrandamise eesmärk;
- 3) eeltööde eesmärk, viis ja ulatus;
- 4) eeltööde tähtaeg ja tööde teostamise aeg.

(4) Eeltööde loas tuleb ära näidata:

- 1) kinnisasja asukoht ja kinnistu number;
- 2) kinnisasja omaniku või hoonestusõiguse omaja nimi ning elu- või asukoht;
- 3) isikud, kellel on õigus teha eeltöid;
- 4) eeltööde viis ja ulatus;
- 5) sundvõõrandamise eeltööde aeg.

(5) Maavanem või käesolevas seaduses sätestatud juhul valdkonna eest vastutav minister peab kinnisasja omaniku või hoonestusõiguse omajale eeltööde loa taotlemise viivitamata teatavaks tegema ja selle andmise või andmisest keeldumise otsuse talle kätte toimetama. Eeltööde loa taotlemise teade ja selle andmise või andmisest keeldumise otsus toimetatakse isikule kätte väljastusteatega tähtkirjaga või allkirja vastu teatisel, millele märgitakse dokumendi üleandmise aeg. Kui eeltööde loa taotlemise teadet ja selle andmise või andmisest keeldumise otsust ei õnnestu kinnisasja omanikule või hoonestusõiguse omajale kätte toimetada eelnimetatud viisil või kui puuduvad andmed vastava isiku aadressi kohta või kui isik ei ela teadaoleval aadressil ja tema tegelik viibimiskoht ei ole teada ning teadet ei ole muul viisil võimalik kätte toimetada, avaldatakse teade loa andmise või andmisest keeldumise otsuse kohta üleriigilise levikuga päevalehes, millega loetakse teade isikule kättetoimetatuks.

[RT I 2005, 40, 312- jõust. 21.07.2005]

§ 8. [Kehtetu -RT I 2005, 40, 312- jõust. 21.07.2005]

### § 9. Sundvõõrandamise eeltöödega tekitatud kahju hüvitamine

[RT I 2002, 61, 375- jõust. 01.08.2002]

(1) Sundvõõrandamise taotleja, kes on teinud või kelle algatusel on tehtud sundvõõrandamise eeltöid, on kohustatud hüvitama kinnisasja omanikule ja kolmandatele isikutele kogu eeltöödega tekitatud kahju. Kui ei jõuta kokkuleppele kahju suuruses ja hüvitamises, määrab selle kohus.

(2) [Kehtetu - RT I 2005, 40, 312- jõust. 21.07.2005]

(3) [Kehtetu - RT I 2005, 40, 312- jõust. 21.07.2005]

### § 10. Isiku teavitamine sundvõõrandamise taotluse esitamise kavatsusest

(1) Kuue kuu jooksul pärast eeltööde lõpetamist teatab sundvõõrandamise taotleja kinnisasja omanikule ja hoonestusõiguse omajale sundvõõrandamisest loobumisest, välja arvatud juhul, kui eeltööde tegemiseks ei olnud kinnisasja omaniku või hoonestusõiguse omaja nõusolek vajalik, või sundvõõrandamise taotluse esitamise kavatsusest. Sundvõõrandamise taotluse esitamise kavatsusest teavitatakse ka teisi piiratud asjaõiguste omajaid.

(2) Riik ja kohalik omavalitsusüksus peavad kinnisasja omanikule ja piiratud asjaõiguste omajatele tagama õiguse tutvuda kavatsetava ehitise ideekavandiga ja sundvõõrandamise taotlemisel avalikult kasutatava tee või avaliku raudtee ehitamiseks ehitusloa väljastaja poolt heakskiidetud avalikult kasutatava tee või avaliku raudtee eelprojekti või ehitusprojektiga.

(3) Teade sundvõõrandamise taotluse esitamise kavatsuse kohta toimetatakse isikule kätte väljastusteatega tähtkirjaga või allkirja vastu teatisel, millele märgitakse dokumendi üleandmise aeg. Kinnisasja omanikul ja piiratud asjaõiguste omajatel on õigus kahe nädala jooksul esitada oma arvamus ja vastuväited.

(4) Kui sundvõõrandamise taotlejal ei õnnestu teadet sundvõõrandamise taotluse esitamise kavatsuse kohta kinnisasja omanikule või piiratud asjaõiguste omajatele kätte toimetada käesoleva paragrahvi lõikes 3 sätestatud viisil, kui puuduvad andmed vastava isiku aadressi kohta või kui isik ei ela teadaoleval aadressil ja tema tegelik viibimiskoht ei ole teada ning teadet ei ole muul viisil võimalik kätte toimetada, avaldatakse teade üleriigilise levikuga päevalehes, millega loetakse teade isikule kättetoimetatuks.

[RT I 2005, 40, 312- jõust. 21.07.2005]

## § 11. Sundvõõrandamise taotlemine

(1) Sundvõõrandamise taotlus peab sisaldama:

1) sundvõõrandamise taotleja nime ning asukohta;

[RT I 2005, 40, 312- jõust. 21.07.2005]

2) sundvõõrandatava kinnisasja omaniku nime ning elu- või asukohta;

3) kinnisasja asukoha ja kinnistu numbrit;

4) õiguste sisu, mille kustutamist taotletakse ning nende omajate nimesid, elu- või asukohti;

5) sundvõõrandamise eesmärgi põhjalikku kirjeldust koos sundvõõrandamise vajalikkust tõendavate dokumentidega;

6) teavet, kas taotletakse ka kinnisasja päraldiste, oluliste osade ja viljade sundvõõrandamist;

7) teavet kinnisomandi kitsendustest ja nendega seotud omaniku kohustustest.

(2) Sundvõõrandamise taotlusele tuleb lisada:

1) sundvõõrandatava kinnisasja kinnistusregistri osa ärakiri;

[RT I 2005, 40, 312- jõust. 21.07.2005]

2) katastriõiend ja katastriüksuse plaan;

[RT I 2005, 40, 312- jõust. 21.07.2005]

3) sundvõõrandatava kinnisasja omaniku ja kinnisasja koormavate piiratud asjaõiguste omajate kirjalik arvamus ja vastuväited nende olemasolu korral;

[RT I 2005, 40, 312- jõust. 21.07.2005]

4) olemasolul väljavõtte maa-ala planeeringust;

5) kavatsetava ehitise ideekavand;

5<sup>1</sup>) avalikult kasutatava tee ja avaliku raudtee puhul ehitusloa väljastaja poolt heakskiidetud eelprojekt või ehitusprojekt;

[RT I 2005, 40, 312- jõust. 21.07.2005]

6) kohaliku omavalitsusüksuse arvamus.

(3) Kohalik omavalitsusüksus esitab sundvõõrandamise taotluse valdkonna eest vastutavale ministrile, välja arvatud käesoleva seaduse § 12<sup>1</sup> lõikes 1 sätestatud juhul. Valdkonna eest vastutav minister esitab taotluse ühe kuu jooksul Vabariigi Valitsusele, lisades taotlusele oma arvamus.

(4) Riigiasutused esitavad sundvõõrandamise taotluse ministrile, kelle valitsemisalasse kuulub valdkond, milleks sundvõõrandamist taotletakse. Minister esitab ühe kuu jooksul Vabariigi Valitsusele taotluse, lisades sellele oma arvamus.

(5) [Kehtetu - RT I 2005, 40, 312- jõust. 21.07.2005]

## § 12. Sundvõõrandamise otsus

(1) Sundvõõrandamise otsus peab sisaldama:

1) sundvõõrandamise poolte nimesid ja elu- või asukohti;

2) kinnisasja asukoha ja kinnistu numbrit;

3) õiguste lõpetamist ning nende teada olevate omajate nimesid ja asu- või elukohti;

4) oluliste osade, päraldiste ja viljade sundvõõrandamise või kinnisasja omaniku õigusi eemaldada kinnisasja olulisi osi, päraldise või vilju;

5) sundvõõrandamise eesmärgi kirjeldust ja sundvõõrandatud kinnisasja eesmärgipärase rakendamise tähtaega;

5<sup>1</sup>) teavet ehitise ideekavandi või avalikult kasutatava tee eel- või ehitusprojektiga tutvumise võimaluste kohta;

6) sundvõõrandamisest keeldumise korral selle põhjust.

(1<sup>1</sup>) Sundvõõrandamisel avalikult kasutatava tee või avaliku raudtee ehitamiseks kinnitatakse sundvõõrandamise otsusega lisaks käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatule avalikult kasutatava tee või avaliku raudtee asukoht vastavalt ehitusloa väljastaja poolt heakskiidetud eel- või ehitusprojektile.

(2) Vabariigi Valitsus otsustab sundvõõrandamise korraldusega, mis tuleb kinnisasja omanikule ja kinnisasja koormavate piiratud asjaõiguste omajatele viivitamata kätte toimetada väljastusteatega tähtkirjaga või allkirja vastu teatisel, millele märgitakse korralduse üleandmise aeg. Kui korraldust ei õnnestu kinnisasja omanikule või piiratud asjaõiguste omajatele nimetatud viisil kätte toimetada, kui puuduvad andmed vastava isiku aadressi kohta või kui isik ei ela teadaoleval aadressil ja tema tegelik viibimiskoht ei ole teada ning korraldust ei ole muul viisil võimalik kätte toimetada, avaldatakse korralduse resolutiivosa üleriigilise levikuga päevalehes, millega loetakse korraldus isikule kättetoimetatuks.

(3) [Kehtetu - RT I 2005, 40, 312- jõust. 21.07.2005]

(4) Sundvõõrandamise otsustamisel lähtutakse kehtestatud planeeringust.

### **§ 12<sup>1</sup>. Sundvõõrandamise otsus kinnisasja omandamiseks kohaliku tee ehitamiseks või omandamiseks**

(1) Kohaliku tee ehitamise või omandamise eesmärgil kinnisasja omandamiseks läbiviidavas sundvõõrandamismenetluses teeb sundvõõrandamise otsuse valla- või linnavolikogu valla- või linnavalitsuse esitatud eelnõu alusel, mis sisaldab käesoleva seaduse § 11 lõikes 1 ja § 12 lõigetes 1 ja 1<sup>1</sup> sätestatud andmeid ning millele lisatakse § 11 lõikes 2 sätestatud dokumendid. Kohaliku tee ehitamise või omandamise eesmärgil kinnisasja omandamiseks läbiviidavas sundvõõrandamismenetluses tuleb käesoleva seaduse § 14 lõikes 4 nimetatud taotlus esitada valla- või linnavalitsuse kaudu valla- või linnavolikogule.

(2) Valla- või linnavolikogu peab otsuse kinnisasja omanikule ja kinnisasja koormavate piiratud asjaõiguste omajatele viivitamata kätte toimetama väljastusteatega tähtkirjaga või allkirja vastu teatisel, millele märgitakse otsuse üleandmise aeg. Kui otsust ei õnnestu kinnisasja omanikule või piiratud asjaõiguste omajatele nimetatud viisil kätte toimetada, kui puuduvad andmed vastava isiku aadressi kohta või kui isik ei ela teadaoleval aadressil ja tema tegelik viibimiskoht ei ole teada ning otsust ei ole muul viisil võimalik kätte toimetada, avaldatakse otsuse resolutiivosa üleriigilise levikuga päevalehes, millega loetakse otsus isikule kättetoimetatuks.

[RT I 2005, 40, 312- jõust. 21.07.2005]

### **§ 13. Sundvõõrandamismärge**

(1) Sundvõõrandamise otsuse alusel võib sundvõõrandisaaja esitada kinnistusraamatu pidajale avalduse sundvõõrandamismärke kandmiseks kinnisasja kinnistusregistri ossa.

[RT I, 21.06.2014, 8- jõust. 01.01.2015]

(2) Sundvõõrandamismärge keelab sundvõõrandiandjal kinnisasja võõrandamise ja koormamise.

[RT I 2005, 40, 312- jõust. 21.07.2005]

### **§ 14. Kinnisasja osa sundvõõrandamine**

(1) Kui taotletakse kinnisasja ühe osa sundvõõrandamist ja kinnisasi seetõttu tükeldub või kaotab väärtuselt nii, et selle ülejäänud või teatavaid osi ei saa enam otstarbekalt kasutada, on kinnisasja omanikul õigus nõuda kogu kinnisasja või teatava osa sundvõõrandamist.

(2) Kui taotletakse kogu kinnisasja sundvõõrandamist, aga sundvõõrandamise eesmärk on saavutatav kinnisasja osa sundvõõrandamisega, siis on kinnisasja omanikul õigus nõuda ülejäänud kinnisasja osa sundvõõrandamata jätmist.

(3) Kui kinnisasja või selle osa sundvõõrandamise tõttu ei saa kinnisasja või selle osa päraldisi või vilju vastavalt senisele sihtotstarbele kasutada, on kinnisasja omanikul õigus nõuda ka päraldiste ja viljade sundvõõrandamist.

(4) Käesolevas paragrahvis sätestatud õigusi võib kinnisasja omanik nõuda kuni sundvõõrandamise otsuse tegemiseni. Taotlus tuleb esitada käesoleva seaduse §-s 11 nimetatud ministri kaudu Vabariigi Valitsusele.

## **3. peatükk SUNDVÕÕRANDITASU**

### **§ 15. Sundvõõranditasu mõiste**

(1) Sundvõõrandisaaja peab kinnisasja sundvõõrandamise korral maksma sundvõõrandiandjale sundvõõranditasu.

(2) Sundvõõranditasu makstakse rahas, kui pooled ei lepi kokku teisiti.

(3) Sundvõõrandisaaja peab maksma hüvitist isikutele, kelle õigusi sundvõõrandamine kahjustab.

### **§ 16. Sundvõõrandatava kinnisasja ja piiratud asjaõiguse väärtuse arvestamine**

(1) Sundvõõranditasu ja hüvitise kindlaksmääramisel lähtutakse erakorralisel hindamisel väljaseelgitatud sundvõõrandamisele määratud kinnisasja või piiratud asjaõiguse maksumusest sundvõõrandamise otsuse vastuvõtmise hetke seisuga. Kinnisasja sundvõõranditasu ei või olla madalam kinnisasja ja hoonestusõiguse harilikust väärtusest sundvõõrandamise otsuse vastuvõtmise hetke seisuga.

(2) Ebaseaduslikke ehitisi ei hinnata.

(3) Sundvõõranditasu kindlaksmääramisel ei arvestata sundvõõrandatava kinnisasja või piiratud asjaõiguse väärtuse muutumist sundvõõrandamise otsuse vastuvõtmise ja erakorralise hindamise vahelisel ajal ega selle võimalikku muutumist tulevikus.

13.02.2015 11:25

Veaparandus - Parandatud ilmne ebatäpsus sõnas "sundvõõrandamise" Riigi Teataja seaduse § 10 lõike 4 alusel

(4) Erakorraline hindamine viiakse läbi sundvõõrandamisotsuse jõustumisel. Erakorralisel hindamisel lähtutakse maa hindamise seaduse § 8 lõike 2 alusel kehtestatud korrast.

(5) Erakorralise hindamise läbiviimiseks pöördub sundvõõrandamise taotleja avaldusega maavanema poole. Kui sundvõõrandamist kavandatakse riigimaantee või avaliku raudtee ehitamiseks või omandamiseks, pöördub sundvõõrandamise taotleja erakorralise hindamise avaldusega valdkonna eest vastutava ministri poole. Avalduses näidatakse kinnisasja asukoht, kinnistu number ning kinnisasja omaniku ja hoonestusõiguse omaja, samuti teiste piiratud asjaõiguste omajate nimi ning elu- või asukoht. Maavanem või valdkonna eest vastutav minister peab avalduse viivitamata menetlusse võtma. Sundvõõrandamisel kohaliku tee ehitamiseks või omandamiseks korraldab erakorralise hindamise valla- või linnavalitsus.

(6) Hindamist alustades teeb maavanem, sundvõõrandamise kavandamisel riigimaantee või avaliku raudtee ehitamiseks või omandamiseks valdkonna eest vastutav minister ning sundvõõrandamise kavandamisel kohaliku tee ehitamiseks või omandamiseks valla- või linnavalitsus kinnisasja asukohajärgsele kohtutäiturile ülesandeks sundvõõrandatav kinnisasi üles kirjutada, hinnata ja vajaduse korral hoiule võtta täitemenetluse seadustikus sätestatud korras käesolevast seadusest tulenevate erisustega. Täitemenetluse seadustiku kohaselt käsitatakse võlgniku ja sissenõudjana sundvõõrandamise pooli. Kinnisasja ja piiratud asjaõiguste hindamisel osaleb vastavalt maa hindamise seaduse § 4 lõikele 1 tegevuslitsentsi omav maa hindaja.

(7) Maavanem, valdkonna eest vastutav minister ning valla- või linnavalitsus võivad kinnisasja ja piiratud asjaõiguste hindamiseks kaasata täiendavaid eksperte ja moodustada komisjone.

(8) Üleskirjutamise ja hindamise tähtaeg ei või olla lühem kui kaks nädalat ega pikem kui kaks kuud.

(9) Erakorralise hindamise tulemus vormistatakse hindamisaktina, mille allkirjastavad kõik selle koostajad. Hindamisakt saadetakse maavanemale või valdkonna eest vastutavale ministrile või valla- või linnavalitsusele, sundvõõrandamise taotlejale, kinnisasja omanikule ja piiratud asjaõiguste omajatele.

(10) Erakorralise hindamisega seotud kulud, milleks on sundvõõranditasu ja hüvitise kindlaksmääramise tegelikud kulud, nagu kohtutäituri tasu, eksperditasud, sõidu- ja päevarahad, kantseleikulud ning muud sellesarnased kulud, kannab sundvõõrandisaaja.

[RT I 2005, 40, 312- jõust. 21.07.2005]

### **§ 17. Sundvõõranditasu suurus**

(1) Sundvõõranditasu peab katma kahjud, mida sundvõõrandiandja peab sundvõõrandamise tõttu kandma, kusjuures kinnisasja sundvõõranditasu peab katma nii kinnisasja kui ka koos sellega sundvõõrandatavate päraldiste ja viljade väärtuse, kui seadusest tulene teisiti.

(2) Pärast sundvõõrandamise otsuse jõustumist kinnisasjale püstitatud ehitisi, kinnisasjal tehtud uuendusi, istutusi ja külve ei hüvitata, välja arvatud, kui sundvõõrandisaaja saab sellest kasu.

(3) Kinnisasja sundvõõrandatavaid olulisi osi, päraldise ja vilju, ka käesoleva paragrahvi 2. lõikes nimetatud olulisi osi võib sundvõõrandiandja kinnisasjalt eemaldada ainult sundvõõrandisaaja loal.

[RT I 2002, 47, 297- jõust. 01.01.2003]

### **§ 18. Hüvitis realservituudi kustutamise korral**

(1) Kui sundvõõrandatavat kinnisasja koormav realservituut kustutatakse, peab sundvõõrandisaaja valitseva kinnisasja omanikule hüvitama nii kinnisasja kui ka muu vara väärtuse vähenemisest tekkiva kahju.

(2) Valitseva kinnisasja omanikul on õigus nõuda hüvitise asemel talle kuuluva kinnisasja sundvõõrandamist, kui kinnisasja ei saa realservituudi kustutamise tõttu enam otstarbekalt kasutada.

### **§ 19. Hüvitis isikliku servituudi, reaalkoormatise, hoonestusõiguse või ostueesõiguse kustutamise korral**

(1) Kui sundvõõrandatavat kinnisasja koormav isiklik servituut, reaalkoormatis või ostueesõigus kustutatakse, peab sundvõõrandisaaja hüvitama nende asjaõiguste kustutamisest tekkiva kahju.

(2) Kui sundvõõrandatav kinnisasi on koormatud kasutusvaldusega, kestab kasutusvaldus sundvõõrandatud kinnisasja asemele antud ajal edasi.

(3) Hoonestusõigusega koormatud maatüki sundvõõrandamisel tuleb sundvõõrandada ka hoonestusõigus.

## § 20. Hüpoteegiga koormatud kinnisasja sundvõõrandamine

(1) Sundvõõrandisaajal on õigus sundvõõrandatavat kinnisasja koormav hüpoteek üle kanda mõnele teisele tema omandis olevale kinnisasjale, kui sellega ei kahjustata kinnisasja koormava hüpoteegi pidajate huve.

(2) Kui sundvõõrandatav kinnisasi asendatakse poolte kokkuleppel teise kinnisasjaga ja sundvõõrandisaaja nõuab sundvõõrandatud kinnisasja koormava hüpoteegi kustutamist, on hüpoteegipidajal õigus nõuda hüpoteegi ülekandmist asendatud kinnisasjale esimesele vabale järjekohale.

(3) Kui sundvõõrandisaaja ei nõustu sundvõõrandatavat kinnisasja koormava hüpoteegi säilitamise või ülekandmisega, kestab hüpoteek edasi sundvõõranditasul.

## § 21. Hüvitis rendi- või üürilepingu lõppemise korral

Kui kinnisasja sundvõõrandamise tõttu rendi- või üürileping lõpeb, on rentnikul või üürnikul õigus nõuda kahju hüvitamist.

# 4. peatükk KOKKULEPPEMENETLUS

## § 22. Kokkuleppemenetluse alustamine

(1) Kokkuleppemenetlus on kokkuleppe sõlmimine sundvõõrandatava kinnisasja ja hoonestusõiguse eest sundvõõrandandiandjale makstava sundvõõranditasu ja teiste isikute õigustele sundvõõrandamisega tekitatud kahju hüvitamise suuruse ning maksmise, kahjustatud õiguste omajate huvide tagamise ning kinnisasja valduse üleandmise tingimuste kohta. Kokkuleppemenetluse korraldab üldjuhul maavanem, sundvõõrandamisel kohaliku tee ehitamiseks või omandamiseks vallavanem või linnapea, sundvõõrandamisel avalikult kasutatava tee või avaliku raudtee ehitamiseks või omandamiseks valdkonna eest vastutav minister (edaspidi *pädev isik*).

(2) Pärast sundvõõrandamise otsuse jõustumist ja erakorralist hindamist alustab pädev isik viivitamata kokkuleppemenetlust.

(3) Kui sundvõõrandatav kinnisasi asub mitme maakonna territooriumil, esitab sundvõõrandisaaja taotluse selle maakonna maavanemale, mille territooriumil peetakse sundvõõrandatava kinnisasja kohta kinnistusraamatut. [RT I 2005, 40, 312- jõust. 21.07.2005]

## § 23. Kokkuleppemenetluse alustamisest teatamine

(1) Kokkuleppemenetluse alustamiseks avaldab pädev isik üleriigilise levikuga päevalehes teate, milles ta teeb isikutele, kelle õigusi sundvõõrandamine kahjustab, ettepaneku teatada oma õigustest ja nõuetest teate avaldajale. Teatamisaeg ei või olla lühem kui kaks nädalat.

(2) Pädev isik teeb kinnisasja omanikule ja piiratud asjaõiguste omajatele ettepaneku teatada sundvõõrandamisega tekitatud kahjustest, mis käesoleva seaduse § 16 lõikes 9 nimetatud hindamisaktis ei kajastu. Pädev isik toimetab ettepaneku isikutele kätte väljastusteatega tähtkirjaga või allkirja vastu teatisel, millele märgitakse dokumendi üleandmise aeg. Kinnisasja omanik ja piiratud asjaõiguste omajad peavad oma nõuetest teatama kahe nädala jooksul, arvates ettepaneku saamisest.

(3) Kui käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud ettepanekut ei õnnestu kinnisasja omanikule või piiratud asjaõiguste omajatele käesoleva paragrahvi lõikes 2 sätestatud viisil kätte toimetada, kui puuduvad andmed vastava isiku aadressi kohta või kui isik ei ela teadaoleval aadressil ja tema tegelik viibimiskoht ei ole teada ning ettepanekut ei ole muul viisil võimalik kätte toimetada, avaldatakse ettepaneku resolutiivosa üleriigilise levikuga päevalehes, millega loetakse ettepanek isikule kättetoimetatuks. [RT I 2005, 40, 312- jõust. 21.07.2005]

## § 24. Kokkuleppemenetluse osaliste väljakutsumine

(1) Pärast käesoleva seaduse §-s 23 sätestatud nõuete esitamise ja kahjustest teatamise tähtaja möödumist kutsub pädev isik kokkuleppemenetluse osalistena välja sundvõõrandamise pooled ja teised isikud, kelle õigusi sundvõõrandamine kahjustab, ning teeb neile ettepaneku leppida kokku sundvõõranditasu ja hüvitise suuruses ning maksmise, kahjustatud õiguste omajate huvide tagamise ning kinnisasja ja hoonestusõiguse valduse vabatahtliku üleandmise tingimustes. Vallavanem või linnapea kutsub kokkuleppemenetluse osalistena välja sundvõõrandandiandja ja teised isikud, kelle õigusi sundvõõrandamine kahjustab. Läbirääkimiste pidamisel võib pädeva isiku asemel osaleda tema volitatud isik.

(2) Kokkuleppemenetluses toimetatakse teade kokkuleppemenetluse koosoleku toimumise aja kohta, mille on määranud pädev isik, osalistele kätte, arvestades käesoleva seaduse § 23 lõigetes 2 ja 3 sätestatud korda. Esimene koosolek loetakse toimunuks, kui sellest võtab osa vähemalt üks sundvõõrandandiandja või üks piiratud asjaõiguse omaja. Järgmise kokkuleppemenetluse koosoleku toimumise aeg lepitakse kokku toimuval koosolekul või määratakse pädeva isiku poolt.

(3) Läbirääkimistel sundvõõranditasu ja hüvitise suuruses kokkuleppe saavutamiseks lähtuvad sundvõõrandamise pooled ja teised isikud, kelle õigusi sundvõõrandamine kahjustab, käesoleva seaduse § 16 lõikes 9 nimetatud hindamisaktis märgitud kõrgeimast kinnisasja või piiratud asjaõiguse väärtusest. Läbirääkimistel on pädeval isikul õigus kaasata eksperte, kelle kulud kannab sundvõõrandisaaja.  
13.02.2015 11:25

Veaparandus - Parandatud ilmne ebatäpsus sõnas "sundvõõrandamine" Riigi Teataja seaduse § 10 lõike 4 alusel

(4) Käesoleva seaduse § 23 lõike 1 alusel määratud tähtpäevaks ja § 23 lõikes 2 sätestatud tähtpäevaks esitamata jäänud nõudeid, mis ei ole kantud kinnistusraamatusse, ei rahuldata.  
[RT I 2005, 40, 312- jõust. 21.07.2005]

## § 25. Kokkuleppe sõlmimise tähtaeg

(1) Kokkuleppe sõlmimiseks määrab pädev isik tähtaja, mis ei tohi ületada 30 päeva.

(2) Kui määratud või kokkulepitud ajaks mõni sundvõõrandamise pool või mitte ükski sundvõõrandamise pool pädeva isiku juurde mõjuva põhjuseta ei ilmu või määratud tähtaja jooksul kokkulepet ei saavutata, lõpetab pädev isik kokkuleppemenetluse ja sundvõõrandamismenetluse jätkub.  
[RT I 2005, 40, 312- jõust. 21.07.2005]

## § 26. Kokkuleppemenetluse akt ja protokoll

(1) Kokkuleppemenetluse osaliste kokkuleppe saavutamise kohta koostab pädev isik või tema volitatud isik akti, millele kirjutavad alla menetluse osalised ja akti koostaja. Aktis kajastatakse sundvõõranditasu ja hüvitise maksmise, kahjustatud õiguste omajate huvide tagamise ja kinnisasja valduse üleandmise tingimused. Kui sundvõõranditasu ja teiste isikute õigustele sundvõõrandamisega tekitatud kahju hüvitamise suurus või maksmise, kahjustatud õiguste omajate huvide tagamise või kinnisasja valduse üleandmise tingimustes kokkulepet ei saavutata, toimub sundvõõranditasu ja hüvitise maksmine ning valduse ülevõtmine käesolevas seaduses sätestatud korras.

(2) Kokkuleppeakti alusel võivad kokkuleppemenetluse osalised nõuda teineteiselt sundvõõrandatava kinnisasja omandiõiguse üleandmist ning kinnisasja koormavate õiguste kustutamist.

(3) Kokkuleppemenetluse kohta koostab pädev isik või tema volitatud isik protokoll. Käesoleva seaduse § 25 2. lõikes sätestatud asjaolude tõttu tagajärjeta jäänud kokkuleppemenetluse kohta koostab pädev isik või tema volitatud isik protokoll, milles märgitakse kokkuleppemenetluse tulemusteta jäämise põhjused, sundvõõrandiandja ja kustutatavate õiguste omajate poolt viimasena nõutud ning sundvõõrandisaaja poolt viimasena pakutud sundvõõranditasu ja hüvitise suurus.  
[RT I 2005, 40, 312- jõust. 21.07.2005]

# 5. peatükk SUNDVÕÕRANDITASU JA HÜVITISE OTSUSTAMINE

[RT I 2005, 40, 312- jõust. 21.07.2005]

## § 27. Sundvõõranditasu ja hüvitise määramise otsus

(1) Kui sundvõõranditasu ja kahjustatud õiguste eest makstavas hüvitises kokkuleppele ei jõutud, teeb sundvõõranditasu ja hüvitise määramise otsuse maavanem, sundvõõrandamisel riigimaantee või avaliku raudtee ehitamiseks või omandamiseks valdkonna eest vastutav minister ning sundvõõrandamisel kohaliku tee ehitamiseks või omandamiseks valla- või linnavalitsus.

(2) Sundvõõranditasu ja hüvitise suurusena näidatakse sundvõõranditasu ja hüvitise määramise otsuses käesoleva seaduse § 16 lõikes 9 nimetatud hindamisaktis märgitud kõrgeim kinnisasja või piiratud asjaõiguse väärtus. Muude nõuete hindamiseks, millest on õigeaegselt teatatud, kuid milles ei ole saavutatud kokkulepet, korraldab pädev isik viivitamata täiendava hindamismenetluse, mille kulud kannab sundvõõrandisaaja.

(3) Käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud täiendava hindamismenetluse korraldamiseks võib pädev isik kaasata eksperte ja moodustada komisjone. Hindamise tähtaeg ei või olla pikem kui üks kuu. Hindamise tulemus vormistatakse hindamisaktis. Sundvõõranditasu ja hüvitise määramise otsuses näidatakse kahjunõude väärtuse suurusena hindamisaktis märgitud kahjunõude kõrgeim väärtus. Hindamisakt esitatakse puudutatud isikule koos sundvõõranditasu ja hüvitise määramise otsusega.

(4) Sundvõõranditasu ja hüvitise määramise otsus toimetatakse isikule kätte väljastusteatega tähtkirjaga või allkirja vastu teatisel, millele märgitakse otsuse üleandmise aeg. Kui otsust ei õnnestu kinnisasja omanikule või piiratud asjaõiguste omajatele või muude kahjustatud õiguste omajatele nimetatud viisil kätte toimetada, kui puuduvad andmed vastava isiku aadressi kohta või kui isik ei ela teadaoleval aadressil ja tema tegelik

viibimiskoht ei ole teada ning otsust ei ole muul viisil võimalik kätte toimetada, avaldatakse otsuse resolutiivosa üleriigilise levikuga päevalehes, millega loetakse otsus isikule kättetoimetatuks.  
[RT I 2005, 40, 312- jõust. 21.07.2005]

§ 28.–§ 32. [Kehtetud - RT I 2005, 40, 312- jõust. 21.07.2005]

## **6. peatükk** **SUNDVÕÕRANDAMISEST LOOBUMINE**

### **§ 33. Sundvõõrandamisest loobumine**

(1) Sundvõõrandisaajal on õigus sundvõõrandamisest loobuda kuni sundvõõranditasu ja hüvitise maksmiseni sundvõõrandiandjale, piiratud asjaõiguste ja teiste kahjustatud õiguste omajatele või kohtutäituri deposiitarvele, sundvõõrandiandja nõusolekul ka kuni kinnisasja kinnistamiseni sundvõõrandisaaja nimele.

(2) Maavanem, sundvõõrandamisel kohaliku tee ehitamiseks või omandamiseks valla- või linnavalitsus või sundvõõrandamisel riigimaantee või avaliku raudtee ehitamiseks või omandamiseks valdkonna eest vastutav minister tunnistab sundvõõrandisaaja sundvõõrandamisest loobunuks, kui:

1) sundvõõrandisaaja ei ole kolme kuu jooksul, arvates sundvõõrandamise otsuse jõustumisest, erakorralise hindamise taotlusega maavanema või sundvõõrandamisel riigimaantee või avaliku raudtee ehitamiseks või omandamiseks valdkonna eest vastutava ministri poole pöördunud või sundvõõrandamisel kohaliku tee ehitamiseks või omandamiseks erakorralist hindamist alustanud;

2) sundvõõrandisaaja ei ole kolme kuu jooksul, arvates erakorralisest hindamisest, avaldusega kokkuleppemenetluse alustamiseks maavanema või sundvõõrandamisel riigimaantee või avaliku raudtee ehitamiseks või omandamiseks valdkonna eest vastutava ministri poole pöördunud või linnapea või vallavanem ei ole sundvõõrandamisel kohaliku tee ehitamiseks või omandamiseks kolme kuu jooksul, arvates erakorralisest hindamisest, kokkuleppemenetlust alustanud;

3) sundvõõrandisaaja teatab käesoleva paragrahvi lõikes 1 ettenähtud aja jooksul sundvõõrandiandjale ja pädevale isikule kirjalikult, et ta on sundvõõrandamisest loobunud;

4) sundvõõrandisaaja ei ole sundvõõranditasu ja hüvitist sundvõõrandiandjale, piiratud asjaõiguste ja muude kahjustatud õiguste omajatele kokkulepitud tähtajaks tasunud või kolme kuu jooksul, arvates sundvõõranditasu ja hüvitise määramise otsuse tegemisest, kohtutäituri deposiitarvele maksnud.

(3) Sundvõõrandisaaja sundvõõrandamisest loobunuks tunnistamise järel lõpetab maavanem, sundvõõrandamisel kohaliku tee ehitamiseks või omandamiseks valla- või linnavalitsus või sundvõõrandamisel riigimaantee või avaliku raudtee ehitamiseks või omandamiseks valdkonna eest vastutav minister sundvõõrandamismenetluse, teatab sellest sundvõõrandiandjale, sundvõõrandisaajale ja teistele isikutele, kelle õigusi sundvõõrandamine kahjustab, ning esitab kinnistusosakonnale avalduse sundvõõrandamismärke kustutamiseks. Sundvõõrandamismenetluse lõpetamise kohta peab maavanem, valdkonna eest vastutav minister või valla- või linnavalitsus avaldama teate üleriigilise levikuga päevalehes.

[RT I 2010, 38, 231- jõust. 01.07.2010]

### **§ 34. Õiguste ennistamine sundvõõrandamisest loobumise korral**

Kui sundvõõrandisaaja ja õiguste omajate kokkuleppel on sundvõõrandisaaja sundvõõrandamisest loobunuks tunnistamise hetkeks mõni kinnisasja koormav õigus kustutatud, on õiguste endistel omajatel õigus nõuda ühe kuu jooksul, arvates sundvõõrandamisest loobunuks tunnistamise kohta teate avaldamisest üleriigilise levikuga päevalehes, kohtu kaudu neile kuulunud õiguste ennistamist.

[RT I 2005, 40, 312- jõust. 21.07.2005]

### **§ 35. Kahjude hüvitamine sundvõõrandamisest loobumise korral**

Sundvõõrandamisest loobunuks tunnistamisel on sundvõõrandisaaja kohustatud hüvitama sundvõõrandiandjale ja isikutele, kelle õigusi sundvõõrandamine kahjustas, kõik sundvõõrandamisega seonduvad kahjud.

## **7. peatükk** **SUNDVÕÕRANDATAVA KINNISASJA** **VALDUSE JA OMANDI ÜLEMINEK NING** **SUNDVÕÕRANDITASU VÄLJAMAKSMINE**

### **§ 36. Sundvõõrandatava kinnisasja valduse ülevõtmine**

(1) Sundvõõrandatava kinnisasja valduse võib üle võtta pärast sundvõõranditasu ja hüvitiste maksmist kohtutäituri deposiitarvele.

(2) Kui sundvõõranditasu ja hüvitist ei ole kolme kuu jooksul sundvõõranditasu ja hüvitise määramise otsuse tegemisest arvates kohtutäituri deposiitarvele makstud, teatab kohtutäitur sellest viivitamata maavanemale või

sundvõõrandamisel riigimaantee või avaliku raudtee ehitamiseks või omandamiseks valdkonna eest vastutavale ministrile.

13.02.2015 11:25

Veaparandus - Parandatud ilmne ebatäpsus sõnas "sundvõõrandamisel" Riigi Teataja seaduse § 10 lõike 4 alusel

(3) Sundvõõrandatava kinnisasja valduse võtab sundvõõrandiandjalt üle ja annab üle sundvõõrandisaajale kohtutäitur.

(4) Kohtutäitur asub sundvõõrandatava kinnisasja valduse ülevõtmisele ja -andmisele pärast maavanemalt või kinnisasja sundvõõrandamisel riigimaantee või avaliku raudtee ehitamiseks või omandamiseks valdkonna eest vastutavalt ministrilt või sundvõõrandamisel kohaliku tee ehitamiseks või omandamiseks valla- või linnavalitsuselt korralduse saamist. Maavanem või valdkonna eest vastutav minister teeb korralduse sundvõõrandatava kinnisasja valduse ülevõtmiseks asumiseks sundvõõrandisaaja avalduse alusel, millele tuleb lisada tõend sundvõõranditasa ja hüvitise maksmise kohta täitevbüroo deposiitarvele. Sundvõõrandatava kinnisasja valduse ülevõtmise korralduse võib valla- või linnavalitsus teha koos käesoleva seaduse § 27 lõikes 1 nimetatud otsusega.

[RT I 2005, 40, 312- jõust. 21.07.2005]

### § 37. Sundvõõrandatava kinnisasja valduse ülevõtmise akt

(1) Sundvõõrandatava kinnisasja valduse ülevõtmise ja -andmise kohta koostab kohtutäitur akti, millele kirjutavad alla sundvõõrandamise pooled, kohtutäitur ning ülevõtmise ja -andmise juures viibinud kaks tunnistajat. Kui üks pool keeldub aktile alla kirjutamast, tehakse selle kohta märge akti. Akt saadetakse sundvõõrandiandjale, sundvõõrandisaajale, kohtutäiturile ja maavanemale, sundvõõrandamisel riigimaantee või avaliku raudtee ehitamiseks või omandamiseks valdkonna eest vastutavale ministrile ja sundvõõrandamisel kohaliku tee ehitamiseks või omandamiseks valla- või linnavalitsusele. Akti vormi kehtestab **valdkonna eest vastutav minister**.

(2) Akti kantakse kõik sundvõõrandisaaja pretensioonid üleantavate asjade suhtes.

[RT I 2005, 40, 312- jõust. 21.07.2005]

### § 38. Sundvõõranditasa vähendamine

(1) Sundvõõrandisaajal on õigus sundvõõrandatava kinnisasja valduse ülevõtmise ja -andmise akti kantud pretensioonide alusel taotleda akti koostamisest arvates 10 päeva jooksul sundvõõranditasa vähendamist. Tasu vähendamise aluseks on sundvõõrandiandja süül tekkinud kinnisasja väärtust vähendavad ja sundvõõrandamise eesmärgi saavutamist raskendavad kahjustused, nagu keskkonnareostus, ulatuslikud puurimised, kaevamised ja raiumised.

(2) Sundvõõranditasa vähendamise avaldus esitatakse maavanemale, sundvõõrandamisel riigimaantee või avaliku raudtee ehitamiseks või omandamiseks valdkonna eest vastutavale ministrile. Pärast avalduse saamist on maavanem või valdkonna eest vastutav minister kohustatud sundvõõrandamise pooled sundvõõranditasa suuruse vähendamise kokkuleppe sõlmimiseks viie päeva jooksul kokku kutsuma. Vastava teate kättetoimetamisel lähtutakse käesoleva seaduse § 27 lõikes 4 sätestatust.

(3) Kui kokkulepet ei saavutata, esitab maavanem või valdkonna eest vastutav minister avalduse ja kinnisasja valduse ülevõtmise ja -andmise akti hindajale sundvõõranditasa ülevaatamiseks, arvestades akti kantud pretensioone. Hindaja on kohustatud kahe nädala jooksul koostama uue hindamisakti või esitama maavanemale või valdkonna eest vastutavale ministrile motiveeritud seisukoha hindamisakti muutmata jätmise kohta.

(4) Uue hindamisakti koostamisel teeb maavanem ning sundvõõrandamisel riigimaantee või avaliku raudtee ehitamiseks või omandamiseks valdkonna eest vastutav minister uue sundvõõranditasa määramise otsuse, mis on sundvõõranditasa väljamaksmise aluseks.

(5) Sundvõõrandamisel kohaliku tee ehitamiseks või omandamiseks võib valla- või linnavalitsus valduse ülevõtmise ja -andmise akti kantud pretensioonide alusel sundvõõrandiandja viie päeva jooksul akti saamisest arvates välja kutsuda ja teha talle ettepaneku sundvõõranditasa vähendamiseks. Vastava teate kättetoimetamisel lähtutakse käesoleva seaduse § 27 lõikes 4 sätestatust. Kui sundvõõrandiandjaga kokkulepet ei saavutata, võib valla- või linnavalitsus teha 20 päeva jooksul hindajale ettepaneku sundvõõranditasa ülevaatamiseks. Hindaja on kohustatud kahe nädala jooksul koostama uue hindamisakti või esitama valla- või linnavalitsusele motiveeritud seisukoha hindamisakti muutmata jätmise kohta. Uue hindamisakti koostamise korral teeb valla- või linnavalitsus uue sundvõõranditasa määramise otsuse, mis on sundvõõranditasa väljamaksmise aluseks.

[RT I 2005, 40, 312- jõust. 21.07.2005]

### § 39. Juhusliku hävimise riisiko ja maksude tasumine

(1) Asja juhusliku hävimise riisiko läheb sundvõõrandisaajale üle kinnisasja valduse ülevõtmisega.

(2) Sundvõõrandisaaja on valduse ülevõtmisest kohustatud tasuma kinnisasjal lasuvad maksud.

#### **§ 40. Sundvõõranditasu väljamaksmine**

(1) Maavanem või sundvõõrandamisel riigimaantee ja avaliku raudtee ehitamiseks või omandamiseks valdkonna eest vastutav minister või sundvõõrandamisel kohaliku tee ehitamiseks või omandamiseks valla- või linnavalitsus peab teatama sundvõõrandiandjale ja teistele puudutatud isikutele sundvõõranditasu ja hüvitise väljamaksmisest ning avaldama teate üleriigilise levikuga päevalehes.

(2) Pärast maavanema või sundvõõrandamisel riigimaantee ja avaliku raudtee ehitamiseks või omandamiseks valdkonna eest vastutava ministri või sundvõõrandamisel kohaliku tee ehitamiseks või omandamiseks valla- või linnavalitsuse korralduse saamist maksab kohtutäitur vastavalt sundvõõranditasu ja hüvitise määramise otsusele sundvõõranditasu ja hüvitise välja sundvõõrandiandjale ja teistele isikutele, kelle õigusi on sundvõõrandamisega kahjustatud.

(2<sup>1</sup>) Kui sundvõõrandatava kinnisasja oluliseks osaks või hoonestusõiguse esemeks on eluruum, mida sundvõõrandiandja kuni sundvõõrandamise otsuse tegemiseni kasutas oma alalise või peamise elukohana, makstakse sundvõõrandiandjale sundvõõranditasu välja viivitamatult pärast kokkuleppemenetluses akti koostamist või käesoleva seaduse § 27 lõikes 1 nimetatud otsuse tegemist. Sundvõõranditasu hilisema vähendamise korral tekib sundvõõrandisaajal vähendatud summa osas sundvõõrandiandja suhtes tagasinõudeõigus.

(3) Kustutatavate hüpoteekidega tagatud nõuded muutuvad sissenõutavaks alates käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud teate avaldamisest ning võlausaldajal on õigus pöörata nõue sundvõõranditasule. Võlausaldajal on õigus nõuda nõude tunnustamist kuue kuu jooksul teate avaldamisest. Nõue täidetakse täitemenetluse seadustikuga kehtestatud korras. Kui nimetatud tähtaja jooksul nõudeid ei esitata, makstakse sundvõõranditasu sundvõõrandiandjale.

[RT I 2005, 40, 312- jõust. 21.07.2005]

#### **§ 41. Sundvõõrandatava kinnisasja kinnistamine sundvõõrandisaaja nimele**

(1) Kui sundvõõranditasu ja hüvitis on tasutud kokkuleppe kohaselt otse sundvõõrandiandjale ja kahjustatud õiguste omajatele või makstud kohtutäituri deposiitarvele, kinnistab kinnistusosakond sundvõõrandatava kinnisasja sundvõõrandisaaja omandisse viimase avalduse alusel.

(2) Avaldusele tuleb lisada sundvõõranditasu ja hüvitise määramise otsus ja tõend sundvõõranditasu ja hüvitise maksmise kohta.

(3) Kinnisasja osa sundvõõrandamisel jagatakse kinnisasi sundvõõrandisaaja avalduse alusel ning sundvõõrandatud osa kinnistatakse sundvõõrandisaaja nimele.

(4) Sundvõõrandisaaja on kohustatud tasuma kõik kinnistamisega seotud kulud ja lõivud, kui seadusest ei tulene teisiti.

[RT I 2005, 40, 312- jõust. 21.07.2005]

#### **§ 42. Kannete kustutamine kinnistusraamatust**

Pärast sundvõõrandatud kinnisasja kinnistamist sundvõõrandisaaja nimele kustutab kinnistusosakond vastavalt sundvõõrandamise otsusele kinnistusregistri osast kustutamisele kuuluvad piiratud asjaõigused ja märked.

[RT I 2005, 40, 312- jõust. 21.07.2005]

## **8. peatükk**

# **SUNDVÕÕRANDATUD KINNISASJA TAGASTAMINE**

#### **§ 43. Sundvõõrandatud kinnisasja tagastamine**

(1) Sundvõõrandatud kinnisasja endisel omanikul on õigus nõuda talle kuulunud kinnisasja tagastamist, kui sundvõõrandisaaja või tema õigusjärglane ei kasuta sundvõõrandatud kinnisasja vastavalt sundvõõrandamise otsusele või teatab loobumisest kinnisasja vastavalt otsusele kasutada.

(2) Sundvõõrandatud kinnisasja tagastamisele kohaldatakse sundvõõrandamist reguleerivaid sätteid, kui käesoleva seaduse §-des 44 ja 45 ei ole sätestatud teisiti.

(3) Sundvõõrandiandjal on õigus nõuda sundvõõrandatud kinnisasja tagastamist ka siis, kui sundvõõrandamise pooled on sõlminud sundvõõrandatud kinnisasja võõrandamise lepingu.

(4) Taotluse sundvõõrandatud kinnisasja tagastamiseks võib esitada ühe aasta jooksul päevast, mil isik sai teada või pidi teada saama sundvõõrandatud kinnisasja sundvõõrandamise otsuse vastasest kasutamisest või kinnisasja sundvõõrandamise otsuse kohasest kasutamisest loobumisest.

(5) Kui sundvõõrandatud kinnisasja võõrandamise korral selle endine omanik loobub ostueesõiguse teostamisest vastavalt käesoleva seaduse §-le 46, kaotab ta õiguse nõuda sundvõõrandatud kinnisasja tagastamist.

#### **§ 44. Sundvõõrandatud kinnisasja tagastamisest keeldumine**

Sundvõõrandatud kinnisasja tagastamisest võib keelduda, kui:

- 1) sundvõõrandatud kinnisasi on, võrreldes sundvõõrandamise hetkega, oluliselt muutunud;
- 2) kogu või enamik sundvõõranditasu on sundvõõrandamise poolte kokkuleppel tasutud teise kinnisasjaga;
- 3) sundvõõrandatud kinnisasja ei kasutata vastavalt esialgsele sundvõõrandamise eesmärgile, kuid sundvõõrandatud kinnisasja kasutatakse tagastamise taotlemise ajal üldistes huvides.

#### **§ 45. Õiguste ennistamine sundvõõrandatud kinnisasja tagastamise korral**

Sundvõõrandatud kinnisasja koormanud ja sundvõõrandamismenetluse käigus kinnistusraamatust kustutatud õiguste omajatel on pärast sundvõõrandatud kinnisasja tagastamist ühe aasta jooksul õigus kohtu kaudu nõuda neile kuulunud õiguste ennistamist.

#### **§ 46. Sundvõõrandandiandja ostueesõigus**

(1) Sundvõõrandandiandjal on ostueesõigus sundvõõrandatud kinnisasja võõrandamise korral sundvõõrandisaja või tema õigusjärglase poolt.

(2) Sundvõõrandandiandjal on ostueesõigus ka siis, kui sundvõõrandamise pooled on sõlminud sundvõõrandatud kinnisasja ostu-müügilepingu.

## **8<sup>1</sup>. peatükk** **SUNDVALDUSE SEADMINE TEHNOVÕRGU JA -** **RAJATISE TALUMISKOHUSTUSE KEHTESTAMISEKS**

[RT I 2007, 24, 128- jõust. 26.03.2007]

#### **§ 46<sup>1</sup>. Sundvalduse seadmine tehnovõrgu ja -rajatise talumiskohustuse kehtestamiseks**

(1) Asjaõigusseaduse § 158<sup>1</sup> lõikes 1 sätestatud tehnovõrgu või -rajatise talumiskohustuse kehtestamiseks seatakse käesolevas seaduses sätestatud eeldustel sundvaldus asjaõigusseaduse § 158<sup>1</sup> lõikes 1 nimetatud isiku kasuks.

(2) Sundvalduse seadmine käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud juhtudel on lubatud planeerimisseaduse mõistes detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel kehtestatud detailplaneeringu või planeerimisseaduse §-s 29<sup>1</sup> nimetatud planeeringu alusel ja detailplaneeringu koostamise kohustuseta aladel käesoleva seaduse §-s 46<sup>3</sup> nimetatud projekteerimistingimuste või planeerimisseaduse §-s 29<sup>1</sup> nimetatud planeeringu alusel.

(3) Sundvalduse seadmise otsustab organ, kelle pädevuses on kehtestada planeering, millega kavandatakse vastavate tehnovõrkude või -rajatiste rajamine. Detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumise korral seab sundvalduse kohalik omavalitsus üldplaneeringu alusel koostatud projekteerimistingimuste alusel.

(4) Kui kohtus vaidlustatakse mitu sama sundvalduse seadmise menetluse käigus tehtud otsust või toimingut või mitu käesoleva seaduse §-s 46<sup>3</sup> sätestatud menetluse käigus tehtud otsust või toimingut, lahendatakse vaidlused ühe menetluse raames.

[RT I 2007, 24, 128- jõust. 26.03.2007]

#### **§ 46<sup>2</sup>. Sundvalduse seadmine tehnovõrgu ja -rajatise talumiskohustuse kehtestamiseks detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel**

(1) Kui asjaõigusseaduse § 158<sup>1</sup> lõikes 1 nimetatud isik, kes soovib ehitada kinnisasjale avalikes huvides tehnovõrku või -rajatist, ei ole kolme kuu jooksul niisuguse detailplaneeringu kehtestamisest arvates, mis näeb ette kinnisasjale avalikes huvides tehnovõrgu või -rajatise ehitamise, saavutanud kinnisasja omanikuga asjaõigusseaduse § 158 lõigetes 2 ja 3 nimetatud kokkulepet, võib ta käesoleva seaduse § 46<sup>1</sup> lõikes 3 nimetatud organile esitada kinnistule sundvalduse seadmise taotluse. Kui tehnovõrk või -rajatis, mille ehitamiseks sundvalduse seadmist taotletakse, paikneb mitmel kinnisasjal, võib sundvalduse seadmise taotluse esitada kõigi nimetatud kinnisasjade suhtes eraldi või ühiselt.

(2) Sundvalduse seadmise taotlus peab sisaldama:

- 1) sundvalduse seadmise taotleja nime ning asukohta koos kinnitusega, et isik, kes sundvalduse seadmist taotleb, kuulub asjaõigusseaduse § 158<sup>1</sup> lõikes 1 nimetatud isikute hulka;
- 2) kinnisasjade, mille suhtes sundvalduse seadmist taotletakse, omanike nimesid ning elu- või asukohti;
- 3) kinnisasjade, mille suhtes sundvalduse seadmist taotletakse, asukohti ja kinnistu numbreid;
- 4) sundvalduse seadmise eesmärgi kirjeldust koos viitega kehtestatud detailplaneeringule, mille alusel sundvalduse seadmist taotletakse.

(3) Sundvalduse seadmise taotlusele tuleb lisada:

- 1) kinnisasja, mille suhtes sundvalduse seadmist taotletakse, kinnistusregistri osa ära kiri;
- 2) katastriõidend ja katastriüksuse plaan;
- 3) väljavõtte maa-ala planeeringust;
- 4) tehnovõrgu või -rajatise, mille ehitamiseks sundvalduse seadmist taotletakse, eskiisprojekt.

(4) Sundvalduse seadmise otsuse tegemisel kontrollib käesoleva seaduse § 46<sup>1</sup> lõikes 3 nimetatud organ üksnes käesoleva paragrahvi lõigetes 2 ja 3 nimetatud andmete õigsust.

(5) Sundvalduse seadmise otsus peab sisaldama:

- 1) kinnisasja omaniku ja asjaõigusseaduse § 158<sup>1</sup> lõikes 1 nimetatud isiku nimesid ja elu- või asukohti;
- 2) teavet, et isik, kelle kasuks sundvaldus seatakse, kuulub asjaõigusseaduse § 158<sup>1</sup> lõikes 1 nimetatud isikute hulka;
- 3) kinnisasja asukohta ja kinnistu numbrit;
- 4) viidet sundvalduse seadmise aluseks olevale planeeringule;
- 5) viidet talumiskohustuse eest makstava tasu aluseks olevale õigusaktile või kokkuleppele.

(6) Sundvalduse seadmise otsuse teinud organ toimetab otsuse kinnisasja omanikule viivitamata kätte väljastusteatega tähtkirjaga või allkirja vastu teatisel, millele märgitakse otsuse üleandmise aeg. Kui otsust ei õnnestu kinnisasja omanikule nimetatud viisil kätte toimetada, puuduvad andmed vastava isiku aadressi kohta, isik ei ela teadaoleval aadressil, tema tegelik viibimiskoht ei ole teada või otsust ei ole muul viisil võimalik kätte toimetada, avaldatakse otsuse resolutiivosa üleriigilise levikuga päevalehes, millega loetakse otsus isikule kättetoimetatuks.

(7) Sundvalduse seadmise otsuse teinud organ esitab jõustunud sundvalduse seadmise otsuse ehitisregistrile. [RT I 2007, 24, 128- jõust. 26.03.2007]

### **§ 46<sup>3</sup>. Sundvalduse seadmine tehnovõrgu ja -rajatise talumiskohustuse kehtestamiseks detailplaneeringu koostamise kohustuseta aladel**

(1) Asjaõigusseaduse § 158<sup>1</sup> lõikes 1 sätestatud isik esitab valla- või linnavalitsusele sundvalduse seadmise taotluse. Taotlus peab sisaldama käesoleva seaduse § 11 lõike 1 punktides 1–3 ja 7 sätestatud ning kinnitust, et taotleja kuulub asjaõigusseaduse § 158<sup>1</sup> lõikes 1 nimetatud isikute hulka.

(2) Valla- või linnavalitsus teavitab kahe nädala jooksul käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud taotluse saamisest arvates kinnisasja omanikku tähtsaadetisena edastatud kirjaga projekteerimistingimuste väljastamisest, mille elluviimisega kaasneb asjaõigusseaduse § 158<sup>1</sup> ettenähtud talumiskohustuse tekkimine.

(3) Kinnisasja omanikul on õigus käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud kirja kättesaamisest arvates nelja nädala jooksul esitada oma arvamus ja vastuväited.

(4) Valla- või linnavalitsus teatab kinnisasja omanikule tema esitatud arvamuse ja vastuväidete kohta oma seisukoha kahe nädala jooksul arvamuse ja vastuväidete saamisest arvates posti teel saadetud arvamuse ja vastuväidete puhul tähtsaadetisena edastatud kirjaga, elektronposti teel saadetud arvamuse ja vastuväidete puhul elektronposti teel.

(5) Valla- või linnavalitsus teeb sundvalduse seadmise otsuse, mis peab sisaldama:

- 1) kinnisasja omaniku ja asjaõigusseaduse § 158<sup>1</sup> lõikes 1 nimetatud isiku nimesid ja elu- või asukohti;
- 2) teavet, et isik, kelle kasuks sundvaldus seatakse, kuulub asjaõigusseaduse § 158<sup>1</sup> lõikes 1 nimetatud isikute hulka;
- 3) kinnisasja asukohta ja kinnistu numbrit;
- 4) viidet talumiskohustuse eest makstava tasu aluseks olevale õigusaktile või kokkuleppele;
- 5) andmeid kinnisasja omaniku ja asjaõigusseaduse § 158<sup>1</sup> lõikes 1 nimetatud isiku vahelise kokkuleppe või kinnisasja omaniku nõusoleku olemasolu kohta.

(6) Sundvalduse seadmise otsus toimetatakse kinnisasja omanikule ja asjaõigusseaduse § 158<sup>1</sup> lõikes 1 nimetatud isikule kätte käesoleva seaduse § 12 lõikes 2 sätestatud korras.

(7) Sundvalduse seadmise otsuse teinud organ esitab jõustunud sundvalduse seadmise otsuse ehitisregistrile. [RT I 2007, 24, 128- jõust. 26.03.2007]

## **9. peatükk**

# **LÕPPSÄTTED**

### **§ 47. Seaduse kohaldamine omandireformi elluviimisel**

Omandireformi käigus seaduse alusel vara äravõtmise või tagastamata jätmise ei ole sundvõõrandamine ning nimetatud juhtude korral ei kohaldata käesolevat seadust.

### **§ 48. Seaduse kohaldamine ehitiste sundvõõrandamisele**

Käesolevat seadust kohaldatakse nii ehitiste kui vallasasjade sundvõõrandamisel. Sundvõõrandamismärke kantakse riiklikusse ehitisregistrisse.  
[RT I 2005, 40, 312- jõust. 21.07.2005]

§ 49.–§ 53.[Käesolevast tekstist välja jäetud.]