

Kinnisasja avalikes huvides omandamise seadus

Vastu võetud 06.06.2018
RT I, 29.06.2018, 1
jõustumine 01.07.2018

Muudetud järgmiste aktidega

Vastuvõtmine	Avaldamine	Jõustumine
25.11.2020	RT I, 10.12.2020, 1	01.01.2021
24.11.2021	RT I, 08.12.2021, 2	01.01.2022
14.12.2022	RT I, 23.12.2022, 36	02.01.2023
22.02.2023	RT I, 17.03.2023, 4	27.03.2023, osaliselt 01.02.2024
06.06.2023	RT I, 07.06.2023, 14	06.06.2023 - Riigikohtu põhiseaduslikkuse järelevalve kolleegiumi otsus tunnistab kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse § 17 enne 2. jaanuari 2023 kehtinud redaktsioonis põhiseadusvastaseks osas, milles see ei näinud ette kinnisasja võrdleva hindamisaruande tellimisega kaasnevate kulude hüvitamist.
15.06.2023	RT I, 06.07.2023, 2	16.07.2023

1. peatükk
Üldsätted

§ 1. Seaduse reguleerimisala ja kohaldamine

- (1) Käesolevas seaduses sätestatakse kinnisasja avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise alused ja kord.
- (2) Käesolevat seadust kohaldatakse kõikidele kinnisasjade avalikes huvides omandamise juhtudele, kui seaduses ei sätestata teisiti.
- (3) Käesolev seadus ei välista, et kinnisasja omandab tasuta riik või kohaliku omavalitsuse üksus.
- (4) Piiratud asjaõigusi ja ehitisi kui vallasasju omandatakse käesoleva seaduse sätete kohaselt.
- (5) Hoonestusõiguse, korteriomandi ja korterihoonestusõiguse omajale kohaldatakse kinnisasja omaniku kohta sätestatut.
- (6) Käesolevas seaduses käsitatakse kinnisasjana ka kinnisasja osa.
- (7) Käesolevas seaduses ettenähtud haldusmenetlusele kohaldatakse haldusmenetluse seaduse sätteid, arvestades käesoleva seaduse erisusi.

§ 2. Kinnisasja avalikes huvides omandamine ja sundvaldus

- (1) Kinnisasja avalikes huvides omandamine, sealhulgas sundvõõrandamine (edaspidi *kinnisasja omandamine*), on kinnisasja omandamine üldistes huvides õiglase ja kohese hüvitise eest. Kinnisasi omandatakse kokkuleppel omanikuga (edaspidi *kokkuleppemenetlus*) või sundvõõrandatakse, kui omanikuga kokkulepet ei saavutata.
- (2) Sundvalduse seadmine seisneb kinnisasja koormamises sellise kinnisomandi kitsendusega, mis oma sisult vastab isiklikule kasutusõigusele.
- (3) Kõik kinnisasja omandamisega seotud kulud kannab kinnisasja omandaja.
- (4) Kinnisasja omandamist ei välista seaduse sätted, mis keelavad või kitsendavad kinnisasja võõrandamist või jagamist, samuti kinnistusraamatusse kantud kolmanda isiku õigused.

§ 3. Otsustamise pädevus

- (1) Valdkonna eest vastutav minister otsustab riigi huvi korral:
 - 1) kinnisasja omandamise kokkuleppemenetluses, kui kinnisasja väärtus on suurem kui 50-kordne Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta keskmine brutokuupalk;
 - 2) kinnisasjade vahetamise;
 - 3) kinnisasja sundvõõrandamise.
- (2) Kinnisasja omandamise ja vahetamise ning käesoleva seaduse § 25 lõikes 3 nimetatud maakorralduse otsustab kohaliku huvi korral kohaliku omavalitsuse üksus.
[RT I, 08.12.2021, 2 - jõust. 01.01.2022]
- (3) Käesoleva seaduse § 6 lõikes 3 nimetatud menetluse läbiviija otsustab kinnisasja omandamise kiirmenetluse ja kokkuleppemenetluse teel, kui kinnisasja väärtus on väiksem kui 50-kordne Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta keskmine brutokuupalk või sellega võrdne, ning § 25 lõikes 3 nimetatud maakorralduse.
[RT I, 08.12.2021, 2 - jõust. 01.01.2022]

(4) Kinnisasjalt piiratud asjaõiguse või märke sundkustutamise otsustab õiguse omanik nõusoleku puudumisel käesoleva paragrahvi lõigetes 1–3 nimetatud omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise otsustaja.
[RT I, 08.12.2021, 2 - jõust. 01.01.2022]

§ 4. Kinnisasja omandamise lubatavus

(1) Kinnisasja on lubatud omandada järgmistel eesmärkidel:

- 1) politsei-, tolli-, kinnipidamis- või päästeasutuse ehitise ehitamiseks;
- 2) energia tootmiseks ja energiaga varustamiseks vajaliku ehitise ehitamiseks;
- 3) avaliku sadama ja lennuvälja ning neid teenindava ehitise ehitamiseks;
- 4) maavara kaevandamiseks;
- 5) tehnovõrgu ja -rajatise ehitamiseks;
- 6) avaliku kasvatus- ning ravi- ja hoolekandeadutuse rajamiseks või laiendamiseks;

[RT I, 08.12.2021, 2 - jõust. 01.01.2022]

6¹) arhiivinduse, haridus-, teadus-, keele- või noorsootööga seotud avaliku ülesande täitmiseks;

[RT I, 08.12.2021, 2 - jõust. 01.01.2022]

7) riigitee, kohaliku tee, avaliku raudtee taristu ja teenindusrajatise ning avaliku väljaku ehitamiseks;

8) eratee avalikuks kasutamiseks;

9) ümbrust või maastikupilti tunduvalt kahjustava või ohtliku ehitise muutmiseks või kõrvaldamiseks, kui omanik ei ole seda antud tähtpäevaks teinud;

10) elamumajanduse ümberkorraldamisel korteriomandi omandamiseks, kui on loobutud alates 18 korteriga korterelamus rohkem kui poolte korterite ja muudel juhtudel rohkem kui kolme neljandiku korterite kasutamisest ning korterelamut ei ole otstarbekas rekonstrueerida;

11) veekogule ja kultuurimälestisele juurdepääsu loomiseks või nimetatud objektide säilimise tagamiseks;

12) kultuuri- ja spordiväljaku, avaliku supelranna ning puhkepargi rajamiseks või laiendamiseks;

13) kalmistu rajamiseks või laiendamiseks;

14) üldkasutatava jäätmeoidla ja jäätmekäitluseks vajaliku ehitise ehitamiseks;

15) üldkasutatava veehaarde ja veehoidla veevarustuseks, kanalisatsiooniks ja vee puhastamiseks vajaliku ehitise ehitamiseks;

16) keskkonnaseirejaama rajamiseks;

17) riigipiiriga külgneva maa omandamiseks piiriribaks või Eesti Vabariigi rahvusvaheliste kohustuste täitmiseks;

18) riigipiiri valvamiseks vajaliku taristu ja teenindusrajatise ehitamiseks;

19) riigikaitseks vajaduseks;

20) kehtestatud detailplaneeringu või riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu terviklahenduse elluviimiseks avalikes huvides, kui eesmärk ei ole saavutatav kinnisasja omandamata;

20¹) käesolevas lõikes nimetatud eesmärgil kasutusel oleva ehitise või objekti omandamiseks;

[RT I, 08.12.2021, 2 - jõust. 01.01.2022]

21) muul seaduses sätestatud juhul.

(2) Kinnisasja omandamine ei ole lubatud, kui avalik eesmärk on saavutatav ilma teise isiku omandis oleva kinnisasja omandamiseta või avaliku eesmärgi saavutamiseks on otstarbekam seada sundvaldus.

(3) Kinnisasja omanik võib taotleda talle kuuluva kinnisasja omandamist riigi või kohaliku omavalitsuse üksuse poolt õiglase ja kohese tasu eest, kui kehtestatud avalik-õiguslikud kitsendused ei võimalda kinnisasja kasutada vastavalt senisele sihtotstarbele. Kinnisasja omandamise taotlus esitatakse kinnisasja omandamise otsustamiseks pädevale isikule.

(4) Üksnes kokkuleppel kinnisasja omanikuga võib kinnisasja omandada vahetusmaaks andmiseks või maakorralduse läbiviimiseks, kui kinnisasja on vaja käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud eesmärgil kokkuleppe saavutamiseks. Käesoleva lõike esimese lause alusel kinnisasja omandamise korral ei maksta käesoleva seaduse §-s 15 nimetatud täiendavat hüvitist.

§ 5. Erisused planeeringu koostamise ja projekteerimistingimuste andmise kohustuse korral

(1) Kui eriseadusele või kehtivale üld- või maakonnaplaneeringule tuginedes on vaja koostada planeering või anda projekteerimistingimused, on kinnisasja sundvõõrandamise ja sundvalduse seadmise aluseks:

- 1) detailplaneeringu koostamise kohustuse korral kehtestatud detailplaneering;
- 2) detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumise korral projekteerimistingimused;
- 3) kehtestatud riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu korral vastav eriplaneering.

(2) Planeeringu koostamise või projekteerimistingimuste andmise kohustuse korral ei pea planeering olema kehtestatud ega projekteerimistingimused väljastatud, kui kinnisasi omandatakse kokkuleppel või kui seatakse kinnisasja omaniku nõusolekul sundvaldus.

§ 6. Menetlusosalised

(1) Menetlusosalised on omandatava kinnisasja omanik, omandatava kinnisasjaga seotud piiratud asjaõiguse omanik, rentnik ja üürnik.

(2) Kinnisasja omandaja on riik või kohaliku omavalitsuse üksus.

(3) Menetluse läbiviija on riigi huvi korral asjaomane ministeerium, Transpordiamet, Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus või Maa-amet ja kohaliku huvi korral valla- või linnavalitsus.

[RT I, 10.12.2020, 1 - jõust. 01.01.2021]

2. peatükk

Kinnisasja omandamise menetluse algatamine

§ 7. Kinnisasja omandamise menetlusest teavitamine

(1) Menetluse läbiviija teavitab kinnisasja omanikku kinnisasja omandamise menetlusest.

(2) Teade peab sisaldama:

- 1) kinnisasja omaniku ja menetluse läbiviija andmeid;
- 2) kinnisasja koha-aadressi, kinnistu registriosa numbrit ja katastritunnust;
- 3) kinnisasja omandamise algatamise alust;
- 4) teavet, kas omandamise esemeks on kinnisasi tervikuna või selle osa;
- 5) teavet menetluse aluseks oleva dokumendi ja sellega tutvumise võimaluste kohta, kui dokument on olemas;
- 6) tähtaega, mille jooksul kinnisasja omanik on kohustatud teavitama menetluse läbiviijat kinnisasjaga seotud kolmanda isiku õigusest, mida ei kanta või ei ole kantud kinnistusraamatusse, sealhulgas abikaasa õigus ühisvarale, ja kehtivast üüri- või rendilepingust tulenevast kasutusõigusest, samuti esitama selle arvelduskonto andmed, kuhu soovitakse tasu ja hüvitise maksmist.

(3) Teade toimetatakse kinnisasja omanikule kätte elektrooniliselt, väljastusteatega tähtkirjaga või allkirja vastu teatisel, millele märgitakse dokumendi üleandmise aeg. Kinnisasja omanikul on õigus teates antud tähtaja jooksul esitada menetluse läbiviijale kirjalikult oma arvamus.

(4) Kui menetluse läbiviijal ei õnnestu teadet kolme kuu jooksul kinnisasja omanikule kätte toimetada käesoleva paragrahvi lõikes 3 sätestatud viisil või kui puuduvad omaniku aadressi andmed või kui ta ei ela teadaoleval aadressil ja tema tegelik viibimiskoht ei ole teada ning teadet ei ole muul viisil võimalik kätte toimetada või menetlusosaline ei ole teada, avaldatakse teade üleriigilise levikuga ajalehes ja Ametlikes Teadaannetes ning sellega loetakse teade omanikule kättetoimetatuks.

§ 8. Kinnisasja kasutamise piirangud

(1) Pärast kinnisasja omandamise menetluse teate kättetoimetamist võib omandatava kinnisasja olulisi osi ja päraldisi kinnisasjalt eemaldada ainult menetluse läbiviija loal.

(2) Pärast kinnisasja omandamise menetluse teate kättetoimetamist võetud kohustusi, nendest saamata jäävat tulu ega kinnisasjale tehtud parendusi ei hüvitata.

§ 9. Omandamise märkus kinnistusraamatus

Menetluse läbiviija võib esitada kinnistusraamatu pidajale avalduse omandamise eelmärke või sundvalduse seadmise menetluse kohta märkuse kandmiseks kinnisasja kinnistusregistriosa kolmandasse jakku. Märke kinnistusraamatusse kandmiseks ei ole vaja kinnisasja omaniku ega teiste kinnistusraamatust nähtuvate puudutatud isikute nõusolekut.

[RT I, 17.03.2023, 4 - jõust. 27.03.2023]

§ 10. Kinnisasja osa omandamine

(1) Kui omandatakse vaid kinnisasja osa ja kinnisasi seetõttu tükeldatakse või kaotab väärtust selliselt, et selle ühte või mitut osa ei saa enam otstarbekalt kasutada, on kinnisasja omanikul õigus nõuda kogu kinnisasja või selle osa omandamist või maakorralduse läbiviimist, kui see on võimalik.

(2) Kui kinnisasja omandamise eesmärk on saavutatav kinnisasja osa omandamisega, on kinnisasja omanikul õigus nõuda ülejäänud kinnisasja osa omandamata jätmist.

(3) Kui omandatakse vaid kinnisasja osa, ei pea menetluse läbiviija kinnisasja jagamisel ja piiride muutmisel arvestama kehtiva detailplaneeringuga ega selle koostamise kohustusega.

[RT I, 17.03.2023, 4 - jõust. 27.03.2023]

(4) Kui omandatakse vaid kinnisasja osa, on menetluse läbiviijal õigus kinnisasja omaniku eest esitada avaldusi ja teha kõiki teisi kinnisasja jagamisega ja piiri muutmisega seotud toiminguid juhul, kui piiri muutmisega ei kaasne kinnisasja osade vahetamist.

[RT I, 17.03.2023, 4 - jõust. 27.03.2023]

3. peatükk Tasu ja hüvitised

§ 11. Tasu ja täiendav hüvitis

(1) Kinnisasja omandaja peab kinnisasja omandamise korral maksma kinnisasja omanikule tasu.

(2) Tasu koosneb kinnisasja väärtusest ja hüvitisest kinnisasja omandamisega otseselt kaasneva varalise kahju ja saamata jääva tulu eest, kui need esinevad.

[RT I, 08.12.2021, 2 - jõust. 01.01.2022]

(2¹) Kohaliku omavalitsuse üksusele kuuluv kinnisasi omandatakse tasu eest ilma käesoleva seaduse §-des 15–17 nimetatud täiendavate hüvitisteta.

[RT I, 08.12.2021, 2 - jõust. 01.01.2022]

(2²) Maareformi seaduse või riigivaraseaduse alusel kohaliku omavalitsuse üksusele tasuta antud kinnisasja eest ei maksta tasu ja riik hüvitab sellele kinnisasjale tehtud kasulikud kulutused, kui nendega on kinnisasja oluliselt parendatud.

[RT I, 08.12.2021, 2 - jõust. 01.01.2022]

(3) Tasu makstakse rahas, kui pooled ei lepi kokku teisiti.

(3¹) Tasu ei maksta osas, milles kinnisasja omandaja võtab kokkuleppel kinnisasja omanikuga kohustuse rajada omandataval kinnisasjal asuva rajatise asemel funktsionaalselt samaväärne rajatis uues asukohas. Kinnisasja omandaja võib kokkuleppe sõlmida ka piiratud asjaõiguse omanikuga.

[RT I, 08.12.2021, 2 - jõust. 01.01.2022]

(4) Kinnisasja omanikule makstakse täiendavat hüvitist käesoleva seaduse §-des 15–17 sätestatud korras, kui käesolevast seadusest ei tulene teisiti.

(5) Tasu määratakse selle kuupäeva seisuga, millal kutseline hindaja või menetluse läbiviija määras menetluses esimest korda kinnisasja väärtuse. Menetluse läbiviija võib põhjendatud juhul väärtuse määramise kuupäeva ajakohastada.
[RT I, 08.12.2021, 2 - jõust. 01.01.2022]

(6) Tasu määratakse alates 1-eurosest väärtusest ühe euro täpsusega ja alates 100-eurosest väärtusest kümne euro täpsusega. Täiendavad hüvitised ümardatakse ühe euro täpsusega.
[RT I, 08.12.2021, 2 - jõust. 01.01.2022]

§ 12. Kinnisasja ja piiratud asjaõiguse väärtuse ning varalise kahju hindamine

(1) Menetluse läbiviija korraldab omandatava kinnisasja ja piiratud asjaõiguse väärtuse ning omandamisega seotud muu varalise kahju hindamise tähtajaga, mis ei või olla lühem kui kaks nädalat ega pikem kui kaks kuud.

(2) Vajaduse korral tellitakse väärtuse määramiseks hindamine kutsetunnistusega hindajalt, kellel on kutseseaduse kohane kehtiv 7. taseme vara hindaja kutse, või selgitab väärtuse välja Maa-amet maakatastriseaduse § 9 lõike 2¹ alusel peetavas tehingute andmebaasis sisalduvate tehinguandmete ja turuanalüüsi alusel. Menetluse läbiviija võib väärtuse määrata, lähtudes maa hindamise seaduse, looduskaitseaduse, riigivaraseaduse või muu asjakohase seaduse alusel kinnitatud meetodikast.

(3) Kinnisasja omandamisel viiakse hindamine läbi hüvitamise eesmärgil. Kahju hüvitamine on tegevus, mille eesmärk on kahju kannatava isiku asetamine olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui omandamise asjaolu ei oleks esinenud.

(4) Kui omandamisele kuuluv kinnisasjast tehtav äralõige on iseseisvalt kasutatav, hinnatakse äralõiget kui võimalikku müügiobjekti. Kui äralõige ei ole iseseisvalt kasutatav, on hindamise aluseks kinnisasja kui terviku turuväärtuse vähenemine, mis on põhjustatud kinnisasjast tehtavast äralõikest ja ümbritseva keskkonna muutusest.

(5) Hoonestatud kinnisasja väärtuse hindamisel lähtutakse kinnisasja turuväärtusest või maa turuväärtuse ning hoone kulumiga ehitismaksumuse summast, olenevalt sellest, kumb on suurem. Kui kinnisasja füüsilisest isikust omanikult omandatakse kinnisasi, kus asub tema elamiseks kasutatav hoone, siis lähtutakse kinnisasja väärtuse hindamisel maa turuväärtuse ja hoone ehitismaksumuse summast

[RT I, 06.07.2023, 2 - jõust. 16.07.2023]

(6) Kinnisasjade vahetamisel ja riigile kuuluva kinnisasja võõrandamisel lähtutakse kinnisasja turuväärtusest, mis määratakse käesoleva paragrahvi lõikes 2 sätestatu kohaselt.

(7) Hindamise tulemus vormistatakse hindamisaruandena. Hindamisaruanne koostatakse hindamise head tava arvestades ja vajaduse korral kaasatakse hindamisse teise eriala ekspert.

§ 13. Otseselt kaasneva varalise kahju hüvitamine

(1) Hüvitamisele kuulub selgelt tuvastatud ja tõendatud otseselt kaasnev varaline kahju, mis on tekkinud kinnisasja turuväärtuse vähenemisega äralõike tõttu. Otseselt kaasnev varaline kahju hüvitatakse ühekordselt.

(2) Otseselt kaasneva varalise kahjuna käsitatakse eelkõige kinnisasja omanikule alles jääva kinnisasjaga seonduvat järgmist kahju:

- 1) ehitise likvideerimine või kasutuks muutumine, samuti muude parenduste kasutuks muutumine;
- 2) detailplaneeringu elluviimise võimaluse kaotamine või ehitusvõimaluse vähenemine või kaotamine;
- 3) metsa, muu taimestiku ja istanduse hävimine;
- 4) kinnisasjalt avalikult kasutatavale teele juurdepääsu likvideerimine või pikenemine.

§ 14. Saamata jääva tulu hüvitamine

(1) Kinnisasja omaniku saamata jääva tuluna käsitatakse kasu, mida isik oleks tõenäoliselt saanud, eelkõige tema tehtud ettevalmistuste tõttu, kui kinnisasja omandamist ei oleks toimunud.

[RT I, 08.12.2021, 2 - jõust. 01.01.2022]

(2) Piiratud asjaõigusest või rendi- ja üürilepingust tulenev saamata jääv tulu hüvitatakse kuni lepingu lõppemiseni, kui lepingu lõppemiseni on vähem kui aasta. Lepingu ennetähtaegse lõpetamise korral hüvitatakse saamata jääv tulu ühe aasta ulatuses.

§ 15. Täiendav hüvitis kinnisasja omandamise menetluses kokkuleppele jõudmise eest

(1) Kinnisasja omanikule makstakse kinnisasja omandamise menetluses kinnisasja omandamise kokkuleppe saavutamise eest täiendavat hüvitist (edaspidi *motivatsioonitasu*).

(2) Motivatsioonitasu 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.

(3) Motivatsioonitasu on 20 protsenti käesoleva seaduse § 11 lõikes 2 nimetatud tasust, kuid mitte vähem kui 0,8-kordne Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta keskmine brutokuupalk ja mitte rohkem kui 50-kordne keskmine brutokuupalk.

(4) Kinnisasja jagamisel tekkinud uue kinnisasja eest ei maksta motivatsioonitasu, kui kinnisasja omanik jagas kinnisasja pärast kinnisasja omandamist põhjustava objekti asukoha teada saamist.

§ 16. Täiendav hüvitis elamiseks kasutatava hoone või eluruumi kaotuse eest

Kinnisasja omanikule makstakse alaliseks või perioodiliseks elamiseks kasutatava eluruumi, hoone või hoone osa kaotuse eest ühekordset täiendavat hüvitist kümme protsenti käesoleva seaduse § 11 lõikes 2 nimetatud tasust.

§ 17. Täiendav hüvitis asjaajamisega ja võrdleva hindamisaruande tellimisega kaasnevate kulude eest

(1) Kinnisasja omanikule makstakse menetluses osalemisega kaasnevate asjaajamise ja võrdleva hindamisaruande tellimise kulude eest ühekordset täiendavat hüvitist, mis vastab Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta keskmisele brutotunnipalgale 16 tunni eest.

(2) Asjaajamisele ja võrdleva hindamisaruande tellimisele tehtud dokumentaalselt tõendatud põhjendatud kulud, mis ületavad käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud määra, hüvitatakse kinnisasja omanikule kuludokumentide alusel, kuid mitte rohkem kui Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta keskmise brutokuupalga 0,5-kordses määras.
[RT I, 23.12.2022, 36 - jõust. 02.01.2023]

§ 18. Hüvitis servituudi, reaalkoormatise ja ostueesõiguse kustutamise korral

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

(2) Kui omandatav kinnisasi on koormatud reaalservituudiga, on valitseva kinnisasja omanikul õigus võimaluse korral nõuda hüvitise asemel uue reaalservituudi seadmist.

(3) Kui omandatav kinnisasi on koormatud kasutusvaldusega, võib kasutusvaldaja kinnisasjade vahetamisel riigilt või kohaliku omavalitsuse üksuselt taotleda omandatud kinnisasjale kasutusvalduse seadmist samadel tingimustel.

§ 19. Hüpoteegi järjekohalt kinnisasja asendamise korral

Kui omandatav kinnisasi, millel on mitu hüpoteeki, asendatakse teise kinnisasjaga, säilivad hüpoteekide omavahelised järjekohad.

§ 20. Hüvitis rentnikule ja üürnikule lepingu lõppemise korral

(1) Kui kinnisasja omandamise tõttu rendi- või üürileping erakorraliselt üles öeldakse, on rentnikul või üürnikul õigus nõuda selgelt tuvastatud ja tõendatud varalise kahju hüvitamist.

(2) Lepingu ennetähtaegse lõpetamise korral 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.

§ 21. Õigustatud isikule hüvitise maksmise otsustamine

Otseselt kaasneva varalise kahju ja saamata jääva tulu eest rentnikule, üürnikule ja piiratud asjaõiguse omajale hüvitise maksmise otsustab isik, kelle pädevuses on kinnisasja omandamise otsustamine.

4. peatükk Kinnisasja omandamise menetlus

§ 22. Kinnisasja omandamise läbirääkimiste alustamine

(1) Menetluse läbiviija alustab kinnisasja omanikuga läbirääkimisi ning tal on õigus pakkuda omandamise eesmärgist ja olukorrast tulenevalt:

- 1) kinnisasja omandamist;
- 2) kinnisasja omandamist kiirmenetluse korras;
- 3) kinnisasja vahetamist või
- 4) maakorralduse läbiviimist.

(2) Läbirääkimiste pidamisel võib menetluse läbiviija asemel osaleda tema volitatud isik.

§ 23. Kinnisasja omandamine kiirmenetluse korras

(1) Kinnisasja võib kiirmenetluse korras omandada, kui kinnisasja eeldatav väärtus on alla 0,3-kordse Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta keskmise brutokuupalga.

(2) Kinnisasja omandamise tasu kiirmenetluses on võrdne 0,3-kordse Statistikaameti avaldatud tehingule eelneva aasta keskmise brutokuupalgaga.

(3) Kiirmenetluses ei maksta käesoleva seaduse §-s 17 nimetatud täiendavat hüvitist.

(4) Kiirmenetluses hindamistoimingut läbi ei viida.

(5) Kui kiirmenetluses 30 päeva jooksul kokkulepet ei saavutata, võib menetluse läbiviija alustada läbirääkimisi kinnisasja omandamiseks kokkuleppel või maakorralduse läbiviimiseks või võib käesoleva seaduse § 3 lõikes 1 nimetatud isik otsustada kinnisasja sundvõõrandamise.

§ 24. Kinnisasja vahetamine

(1) Kinnisasja võib vahetada kinnisasja omandajale kuuluva teise kinnisasja vastu.

(2) Kinnisasja vahetamisel motivatsioonitasu ei maksta.

(3) Kinnisasja vahetamisel lähtutakse järgmistest kriteeriumidest:

1) vahetatakse ühesuguse sihtotstarbega katastriüksusi, kuid erandina võib vahetada erineva sihtotstarbega katastriüksusi, kui vahetusmaa maa-ala üldplaneeringus kavandatud perspektiivne maakasutuse juhtotstarve vastab vahetatava katastriüksuse sihtotstarbele;

2) vahetatavad kinnisasjad peavad paiknema sarnases turupiirkonnas.

(4) Kinnisasja omanikule hüvitatakse vahetatavate kinnisasjade väärtuste vahe rahas, kui kinnisasi omandatakse vahetamise teel. Vahetatavate kinnisasjade harilik väärtus ei tohi erineda rohkem kui 30 protsenti, kui kinnisasjade vahetamisel tekib hüvitamiskohustus kinnisasja omanikul, kes omandab vahetuse teel riigile kuuluva kinnisasja.

§ 25. Maakorraldus

(1) Kinnisasja piire võib muuta maakorraldustoimingu käigus. Maakorraldus viiakse läbi maakorraldusseaduses sätestatud korras.

(2) Kinnisasja osade vahetamisel ja ümberkruntimisel ei maksta maakorralduse osalisele käesolevas seaduses sätestatud täiendavaid hüvitisi.

[RT I, 08.12.2021, 2 - jõust. 01.01.2022]

(3) Kui kinnisasja piiri muutmisega ei kaasne osade vahetamist, makstakse maakorralduse osalisele kinnisasjast tehtava äralõike eest tasu ja käesoleva seaduse §-s 15 nimetatud täiendavat hüvitist. Motivatsioonitasu makstakse äralõike tasu alusel.

[RT I, 08.12.2021, 2 - jõust. 01.01.2022]

(4) Kui käesoleva paragrahvi lõikes 3 nimetatud juhul jääb äralõike eeldatav tasu alla 0,3-kordset Statistikaameti avaldatud eelneva aasta keskmist brutokuupalka, makstakse äralõike eest käesoleva seaduse § 23 lõikes 2 nimetatud kiirmenetluse tasu ja §-s 15 nimetatud täiendavat hüvitist.

[RT I, 08.12.2021, 2 - jõust. 01.01.2022]

§ 26. Läbiraäkimiste pidamine

(1) Kinnisasja omandamise menetluses selgitatakse välja kinnisasja omaniku soov ja menetluse läbiviija võimalused pakkuda kinnisasja omandamiseks alternatiive.

(2) Menetluse läbiviija teeb kinnisasja omanikule kirjaliku pakkumuse, määrates talle tähtaja pakkumusega nõustumiseks või vastuväidete esitamiseks.

(3) Kui pakkumus tehakse kinnisasja omandamiseks, lähtutakse pakkumuse tegemisel välja selgitatud tasust ja käesolevas seaduses sätestatud täiendavast hüvitisest või hüvitistest.

(4) Kui pakkumus tehakse kinnisasja omandamiseks kiirmenetluse korras, pakutakse kinnisasja omanikule käesoleva seaduse § 23 lõikes 2 nimetatud tasu.

(5) Kui pakkumus tehakse kinnisasja vahetamiseks, lähtutakse käesoleva seaduse §-s 24 sätestatust.

(6) Kui kinnisasja omanik soovib maakorralduse läbiviimist ja see on võimalik, korraldab menetluse läbiviija maakorralduse algatamise.

(7) Kui kinnisasja omanik nõustub menetluse läbiviija pakkumusega, kuid ei nõustu tasu või vahetamiseks pakutava kinnisasja hindamise tulemusega, võib ta teha võrdlevale hindamisaruandele tuginedes omapoolse ettepaneku. Seejärel asuvad menetlusosalised läbi rääkima.

§ 27. Kokkuleppe sõlmimine ja kinnisasja omandamine

(1) Kui kinnisasja omanik nõustub menetluse läbiviija pakkumusega, esitab ta nõusoleku, mille alusel kinnisasja omandamise otsustaja otsustab kinnisasja omandamise raha eest või selle vahetamise teise kinnisasjaga.

(2) Kokkuleppel kinnisasja omanikuga võib omandada kinnisasja suuremas ulatuses, kui see on avalikust huvist lähtudes vajalik, eesmärgiga seejärel läbi viia maakorraldustoiming või võõrandada kinnisasi teisele kinnisasja omanikule, kellelt omandatakse kinnisasi avalikes huvides. Kui tervikuna omandatud kinnisasjast kasutatakse avalikes huvides vaid osa, võib kinnisasjast üle jääva osa arvata riigi maareservi või liita riigimetsamaaga.

(3) Kinnisasja omandamise otsustaja võib käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud viisil omandatud kinnisasja võõrandada otsustuskorras, kui see on vajalik teise kinnisasja terviklikkuse ja otstarbeka kasutamise tagamiseks.

(4) Kinnisasja omandamise menetluses tuleb kinnisasja omanikuga saavutada kinnisasja omandamise kokkuleppe menetluse läbiviija määratud tähtaja jooksul, mis arvestab menetlustoimingute keerukust.

[RT I, 08.12.2021, 2 - jõust. 01.01.2022]

(5) Kui kinnisasja omanik ei esita käesoleva seaduse § 26 lõike 2 alusel määratud tähtjaks pakkumuse kohta nõusolekut, otsustab kinnisasja omandaja sundvõõrandamise.

(6) Kinnisasja omandamise otsustaja määrab kinnisasja omandamise lepingu sõlmimiseks tähtaja. Tähtaeg võib olla kuni kaks kuud kinnisasja omandamise otsuse kättesaamisest arvates. Põhjendatud juhul võib kinnisasja omandamise otsustaja nimetatud tähtaega pikendada.

(7) Kui kinnisasja omanik hoiab kinnisasja omandamise lepingu sõlmimisest kõrvale, otsustab kinnisasja omandaja sundvõõrandamise.

§ 27¹. Omandatavat kinnisasja koormava piiratud asjaõiguse kustutamine

(1) Omandatavat kinnisasja koormav piiratud asjaõigus või märge kustutatakse kinnisasja omaniku ja piiratud asjaõiguse või märke omaja nõusolekul.

(2) Kui isik, kelle kasuks on omandatava kinnisasja kinnistusraamatu registriosas kantud piiratud asjaõigus või märge, ei anna nõusolekut piiratud asjaõiguse või märke kustutamiseks, võib omandamise otsustaja põhjendatud juhul otsustada piiratud asjaõiguse või märke sundkustutamise.

(3) Hüpoteeegi sundkustutamise korral on hüpoteegipidajal õigus nõuda kinnisasja omanikult hüpoteeigiga tagatud nõude osalist rahuldamist omanikule makstud hüvitise ulatuses.

(4) Kui piiratud asjaõiguse või märke omaja elu- või asukoht ei ole teada, teavitab menetluse läbiviija piiratud asjaõiguse või märke omajat sundkustutamise kavatsusest ja avaldab piiratud asjaõiguse või märke sundkustutamise otsuse käesoleva seaduse § 7 lõikes 4 sätestatud korras.

[RT I, 08.12.2021, 2 - jõust. 01.01.2022]

§ 28. Keelumärke kandmine kinnistusraamatusse

Kui kinnisasja omanikuga ei saavutata kinnisasja omandamise kokkulepet, võib menetluse läbiviija esitada kinnistusraamatu pidajale avalduse keelumärke kandmiseks kinnisasja kinnistusregistriosas kolmandasse jakku. Keelumärke kinnistusraamatusse kandmiseks ei

ole vaja kinnisasja omaniku ega teiste kinnistusraamatust nähtuvate puudutatud isikute nõusolekut.

5. peatükk

Sundvõõrandamise otsustamine

§ 29. Sundvõõrandamise otsus

(1) Sundvõõrandamise otsus peab sisaldama kõiki olulisi asjaolusid, sealhulgas sundvõõrandamise põhjendust, tasu ja täiendavate hüvitiste suurust ning tähtaega valduse vabatahtlikuks üleandmiseks.

(2) Sundvõõrandamise otsus toimetatakse menetlusosalisele kätte käesoleva seaduse § 7 lõikes 3 või 4 sätestatud viisil. Otsuse resolutiivos avaldamisel üleriigilise levikuga ajalehes ja Ametlikes Teadaannetes esitatakse ka teave, kuhu isik peab talle määratud tasu või hüvitise väljamaksmiseks pöörduma.

(3) Kui käesoleva seaduse § 7 lõikes 4 nimetatud põhjusel ei ole kinnisasja omanikuga võimalik ühendust saada või menetlusosaline ei ole teada, võib tema kinnisasja suhtes teha sundvõõrandamise otsuse ning tasu ja hüvitis hoiustatakse ja makstakse välja käesoleva seaduse § 30 lõigetes 2–5 sätestatud korras.

§ 30. Tasu ja täiendava hüvitise väljamaksmine

(1) Tasu ja täiendav hüvitis või hüvitised makstakse viivitamata pärast sundvõõrandamise otsuse tegemist kinnisasja omanikule ja piiratud asjaõiguse omajale välja tema esitatud arvelduskontole.

(2) Tasu ja käesoleva seaduse §-s 16 nimetatud hüvitis kantakse Rahandusministeeriumi või kohaliku omavalitsuse üksuse hallatavale deposiitkontole juhul, kui see tuleb välja maksta isikule, kelle asukoht või arvelduskonto number ei ole teada, või kui menetlusosaline ei ole teada.

(3) Rahandusministeeriumi või kohaliku omavalitsuse üksuse hallatavale deposiitkontole kantud tasu ja täiendav hüvitis makstakse õigustatud isikule või tema pärijale välja vastava taotluse esitamisel.

(4) Rahandusministeeriumi või kohaliku omavalitsuse üksuse hallatavale deposiitkontole kantud tasu ja täiendavat hüvitist säilitatakse deposiitkontol kümme aastat ja pärast seda suunatakse raha riigi-, valla- või linnaeelarvesse.

(5) Riigi või kohaliku omavalitsuse üksuse deposiitkontol tasu ja täiendava hüvitise säilitamise eest intressi ei maksta.

6. peatükk

Kinnisasja valduse ja omandi üleminek

§ 31. Sundvõõrandatava kinnisasja valduse ülevõtmine

(1) Sundvõõrandatava kinnisasja valdus võetakse üle pärast tasu ja hüvitise maksmist sundvõõrandamise otsuses valduse vabatahtlikuks üleandmiseks määratud tähtaja jooksul.

(2) Kui valdust vabatahtlikult üle ei anta, võtab sundvõõrandatava kinnisasja valduse kinnisasja omanikult üle ja annab kinnisasja omandajale üle kohtutäitur täitemenetluse seadustikus sätestatud korras. Täitekulud tasub kinnisasja omandaja.

(3) Kohtutäitur määrab kinnisasja omanikule valduse üleandmise tähtajaks 30 päeva.

§ 32. Sundvõõrandatava kinnisasja valduse ülevõtmise akt

(1) Sundvõõrandatava kinnisasja valduse ülevõtmise ja -andmise kohta koostab kohtutäitur akti, millele kirjutavad alla menetlusosalised, kohtutäitur ning ülevõtmise ja -andmise juures viibinud kaks manukat. Kui menetlusosaline keeldub aktile alla kirjutamast, tehakse selle kohta akti märge. Akt saadetakse menetlusosalistele ja menetluse läbiviijale.

(2) Sundvõõrandatava kinnisasja valduse ülevõtmise ja -andmise akti vormi kehtestab valdkonna eest vastutav minister määrusega.

§ 33. Tasu ja täiendava hüvitise vähendamine

(1) Kinnisasja omandamise otsustajal on õigus vähendada kinnisasja omandamise või sundvõõrandamise otsusega määratud tasu ja täiendavat hüvitist, kui enne kinnisasja kinnistamist omandaja nimele esinevad kinnisasja väärtust vähendavad või omandamise eesmärgi saavutamist raskendavad kahjustused, nagu keskkonnareostus, ulatuslik puurimine, kaevamine või metsaraie.

(2) Pärast kinnisasja väärtust vähendavate asjaolude ilmumist teavitab menetluse läbiviija kinnisasja omanikku vajadusest vähendada tasu ja täiendavat hüvitist.

(3) Menetluse läbiviija selgitab välja väärtuse vähenemise, kaasates vajaduse korral vastavat kutsetunnistust omava hindaja. Seejärel asuvad pooled läbi rääkima.

(4) Kinnisasja omandamise otsustaja teeb tasu ja täiendava hüvitise vähendamise otsuse välja selgitatud väärtuse alusel.

(5) Tasu ja täiendava hüvitise vähendamisel on kinnisasja omandajal isiku suhtes, kellele tasu või täiendav hüvitis on välja makstud, enam makstud summa tagasinõude õigus.

§ 34. Juhusliku hävimise riisiko ja maksude tasumine

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

(2) Kinnisasja omandaja on kohustatud alates valduse ülevõtmisest tasuma kinnisasjal lasuvad maksud.

§ 35. Kinnisasja kinnistamine omandaja nimele ja kannete kustutamine kinnistusraamatust

[RT I, 08.12.2021, 2 - jõust. 01.01.2022]

(1) [Kehtetu - RT I, 08.12.2021, 2 - jõust. 01.01.2022]

(2) Menetluse läbiviija esitab kinnisasja omandi ülekandmiseks kinnistamisavalduse, millele lisatakse kinnisasja sundvõõrandamise otsus ning tõend tasu ja täiendava hüvitise maksmise kohta isikule või riigi või kohaliku omavalitsuse üksuse hallatavale deposiitkontole. Kinnistamisavalduse võib esitada pärast sundvõõrandamise otsuse jõustumist.

(2¹) Kinnistusosakond teeb kinnisasja sundvõõrandamise otsuse ja menetluse läbiviija avalduse alusel kande omandi ülekandmise kohta ning kustutab omandatava kinnisasja kinnistusregistrist kustutamisele kuuluvad piiratud asjaõigused ja märged.
[RT I, 08.12.2021, 2 - jõust. 01.01.2022]

(3) [Kehtetu - RT I, 08.12.2021, 2 - jõust. 01.01.2022]

7. peatükk

Kinnisasja tagastamine

§ 36. Kinnisasja tagastamine

(1) Kinnisasja endisel omanikul on õigus nõuda talle kuulunud kinnisasja tagastamist, kui kinnisasja omandaja või tema õigusjärglane ei kasuta omandatud kinnisasja omandamise eesmärgi kohaselt.

(2) Taotluse kinnisasja tagastamiseks võib kinnisasja omandamise otsustajale esitada ühe aasta jooksul arvates päevast, kui kinnisasja endine omanik sai teada või pidi teada saada omandatud kinnisasja omandamise eesmärgile mittevastavast kasutamisest.

(3) Kinnisasja tagastamise korral on kinnisasja endine omanik kohustatud tagastama kinnisasja eest saadud tasu. Kinnisasja võõrandamise eest saadud käesoleva seaduse §-des 15–17 nimetatud täiendavaid hüvitisi ei tagastata.

(4) Kinnisasja ei tagastata, kui riik või kohaliku omavalitsuse üksus võõrandab omandatud kinnisasja kolmandale isikule omandamise eesmärgi saavutamiseks.

§ 37. Kinnisasja tagastamisest keeldumine

Kinnisasja tagastamisest võib keelduda, kui:

- 1) kinnisasi on võrreldes omandamise hetkega oluliselt muutunud;
- 2) omandatud kinnisasja omanik sai kinnisasjade vahetamisel või kinnisasja omandajale kuuluva kinnisasja võõrandamisel endale teise kinnisasja;
- 3) omandatud kinnisasja ei kasutata omandamise esialgse eesmärgi kohaselt, kuid omandatud kinnisasja kasutatakse tagastamise taotlemise ajal avalikes huvides.

§ 38. Õiguste ennistamine kinnisasja tagastamise korral

Kinnisasja koormanud ja menetluse käigus kinnistusraamatust kustutatud õiguste omajal on õigus ühe aasta jooksul pärast omandatud kinnisasja tagastamist nõuda kinnisasja omandajalt talle kuulunud õiguste ennistamist.

8. peatükk

Sundvalduse seadmine

§ 39. Sundvaldus

(1) Sundvalduse seadmise otsustab isik, kelle pädevuses on ehitusseadustiku kohaselt välja anda ehitusluba või otsustada eratee avalikuks kasutamiseks määramine. Ehitusloa kohustuse puudumise korral otsustab sundvalduse seadmise kohaliku omavalitsuse üksus.

[RT I, 08.12.2021, 2 - jõust. 01.01.2022]

(2) Sundvalduse seadmisele kohaldatakse kinnisasja sundvõõrandamise sätteid, kui käesolevast peatükist ei tulene teisiti.

(3) Sundvalduse seadja teavitab kinnisasja omanikku sundvalduse seadmise menetlusest. Korteriomandi omanikku võib sundvalduse seadmise menetlusest teavitada korteriühistu kaudu. Kui teavitus on korteriühistule kätte toimetatud, loetakse teavitus kättetoimetatuks korteriomandi omanikule.

[RT I, 08.12.2021, 2 - jõust. 01.01.2022]

(4) Kinnisasja omanikul on õigus nelja nädala jooksul käesoleva paragrahvi lõikes 3 nimetatud teate kättesaamisest arvates esitada sundvalduse seadjale oma arvamus.

(5) Kinnisasja omanikule makstakse sundvalduse seadmise korral sundvalduse tasu, kui ei lepita kokku teisiti. Sundvalduse seadmise korral ei maksta käesoleva seaduse §-des 15–17 nimetatud täiendavaid hüvitisi. Sundvalduse tasu määratakse käesoleva seaduse § 12 lõikes 2 sätestatud korras.

(5¹) Kui sundvaldus seatakse kinnisasjale, mille majandamiseks on asutatud korteriühistu, võib sundvalduse seadja otsustada tasu maksmise korteriühistu kaudu.

[RT I, 08.12.2021, 2 - jõust. 01.01.2022]

(6) Kinnisasja omanikule tuleb hüvitada varaline kahju, mis tekib sundvalduse seadmise tõttu.

(7) Sundvalduse seadmise otsus peab sisaldama järgmisi andmeid:

- 1) andmed isiku kohta, kelle kasuks on sundvaldus seatud;
- 2) millisel viisil on sundvalduse teostaja õigustatud kinnisasja kasutama;
- 3) sundvalduse tasu, selle maksmise kord ja
- 4) põhjendatud juhul info varalise kahju hüvitamise kohta;
- 5) maakatastri sundvalduse ruumiandmete tunnus.

[RT I, 17.03.2023, 4 - jõust. 01.02.2024]

(8) [Kehtetu - RT I, 17.03.2023, 4 - jõust. 01.02.2024]

(8¹) Sundvalduse ruumiandmed määratakse ja registreeritakse maakatastris ruumiandmetena.
[RT I, 17.03.2023, 4 - jõust. 01.02.2024]

(9) Sundvalduse seadja esitab maakatastrile sundvalduse seadmise otsuse seitsme päeva jooksul otsuse vastuvõtmisest arvates.
[RT I, 17.03.2023, 4 - jõust. 01.02.2024]

(10) Isik, kelle kasuks sundvaldus seatakse, võib kinnisasja kasutada ainult sundvalduse seadmise otsuses ettenähtud eesmärgil.

§ 40. Erisus sundvalduse seadmisel tehnovõrgu ja -rajatise talumise kohustuse kehtestamiseks

(1) Asjaõigusseaduse § 158¹ lõikes 1 sätestatud tehnovõrgu või -rajatise talumise kohustuse kehtestamiseks seatakse käesolevas seaduses sätestatud eeldustel sundvaldus asjaõigusseaduse § 158¹ lõikes 1¹ nimetatud isiku kasuks.

(2) Asjaõigusseaduse § 158¹ lõikes 1¹ nimetatud isik, kes soovib kinnisasjale ehitada avalikes huvides tehnovõrku või -rajatist, võib sundvalduse seadjale esitada taotluse kinnisasjale sundvalduse seadmiseks. Kui tehnovõrk või -rajatis, mille ehitamiseks sundvalduse seadmist taotletakse, paikneb mitmel kinnisasjal, võib sundvalduse seadmise taotluse esitada kõigi nimetatud kinnisasjade suhtes eraldi või ühiselt.

(3) Sundvalduse seadmise taotlus peab sisaldama:

1) sundvalduse seadmise taotleja andmeid ning kinnitust, et isik, kes sundvalduse seadmist taotleb, kuulub asjaõigusseaduse § 158¹ lõikes 1¹ nimetatud isikute hulka;

2) selle kinnisasja koha-aadressi ja katastritunnust, mille suhtes sundvalduse seadmist taotletakse;

3) sundvalduse tasu suurust, kui kinnisasja omanik ja tehnovõrgu või -rajatise omanik on selles kokku leppinud;

4) sundvalduse seadmise eesmärgi kirjeldust koos viitega kehtestatud riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringule, üldplaneeringule, detailplaneeringule, projektjoonisele või väljastatud projekteerimistingimustele, mille alusel sundvalduse seadmist taotletakse;

5) maakatastri sundvalduse ruumiandmete tunnust;

[RT I, 17.03.2023, 4 - jõust. 01.02.2024]

6) viidet ehitisregistris olevale ehitusloa või ehitisteatise taotluse numbrile, kui see on seaduse kohaselt nõutav.

[RT I, 17.03.2023, 4 - jõust. 01.02.2024]

(4) [Kehtetu - RT I, 17.03.2023, 4 - jõust. 01.02.2024]

(5) Asjaõigusseaduse § 158¹ lõikes 1 sätestatud tehnovõrgu või -rajatise talumise kohustuse eest määratakse kinnisasja omanikule makstav sundvalduse tasu kinnisasja omaniku ja tehnovõrgu või -rajatise omaniku kokkuleppe alusel. Kui nimetatud kokkulepet ei ole saavutatud, määrab sundvalduse seadja perioodilise sundvalduse tasu, mille suurus ei ületa samadel tingimustel tehnovõrgu või -rajatise vahetu seadusjärgse talumiskohustuse eest makstavat tasu. Lisaks võib sundvalduse seadja määrata põhjendatud juhul ühekordse hüvitise käesoleva seaduse § 39 lõikes 6 nimetatud alusel.

(5¹) Kui kinnisasja omanik ja tehnovõrgu või -rajatise omanik on saavutanud sundvalduse seadmises ja selle tasus kokkuleppe, ei ole sundvalduse seadmise menetlus vajalik ning sundvalduse seadja teeb sundvalduse otsuse poolte kokkuleppe alusel.

[RT I, 08.12.2021, 2 - jõust. 01.01.2022]

(6) Tasu maksmise ja põhjendatud juhul varalise kahju hüvitamise kohustus on asjaõigusseaduse § 158¹ lõikes 1 sätestatud tehnovõrgu või -rajatise omanikul.

(7) Asjaõigusseaduse § 158¹ lõikes 1¹ nimetatud isik on kohustatud sundvalduse ruumilise ulatuse määrama maakatastris.
[RT I, 17.03.2023, 4 - jõust. 01.02.2024]

(8) Sundvalduse olemasolul võib tehnovõrgu või -rajatise omanik anda selle kirjalikus vormis sõlmitud lepinguga allkasutusse elektroonilise side teenuse osutamiseks vajaliku rajatise paigutamiseks kinnisasja omaniku nõusolekuta tingimusel, et lisanduva rajatise kaitsevöönd ei ületa olemasoleva rajatise kaitsevööndit.

(9) Käesolevas paragrahvis sätestatud kohaldatakse ka olemasoleva tehnovõrgu või -rajatise puhul.

9. peatükk Ülemineku- ja rakendussätted

1. jagu Üleminekusätted

§ 41. Enne käesoleva seaduse jõustumist algatatud menetluste lõpuleviimine

Kui kinnisasja sundvõõrandamise otsus on vastu võetud enne 2018. aasta 1. juulit, viiakse kinnisasja sundvõõrandamise menetlus lõpuni kinnisasja sundvõõrandamise seaduse alusel.

2. jagu Seaduste muutmine ja kehtetuks tunnistamine

§ 42. – § 70. [Käesolevast tekstist välja jäetud.]

3. jagu Seaduse jõustumine

§ 71. Seaduse jõustumine

(1) Käesolev seadus jõustub 2018. aasta 1. juulil.

(2) Käesoleva seaduse § 54 punkt 39 jõustub 2019. aasta 1. jaanuaril.