



# LÄÄNE-HARJU VALLAVOLIKOGU

## OTSUS

Paldiski

29. juuni 2021 nr 60

### **Vaideotsus**

#### **I Asjaolud ja menetluskäik**

1. Lääne-Harju Vallavolikogu võttis 27.04.2021 vastu otsuse nr 42 „Sundvalduse seadmata jätmine“. Otsusega otsustas Lääne-Harju Vallavolikogu jätta seadmata sundvalduse Lääne-Harju vallas Alliklepa külas asuvatele kinnisasjadele: Markuse (registriosa nr 2498502, katastritunnus 56201:001:0296), Tõnissoni (registriosa nr 2498502, katastritunnus 56201:001:0295), Kangru (registriosa nr 2808302, katastritunnus 56201:001:0755), Kärre (registriosa nr 14038102, katastritunnus 56201:001:1801), Piunse (registriosa nr 5827902, katastritunnus 56201:001:0044), Kärre (registriosa nr 14038202, katastritunnus 56201:001:1803).

Vallavolikogu leidis, et kinnisasjade omanike vahel on saavutatud osaliselt kokkulepped ja kinnisasjade omanikud lubavad Piunse teed lõuna/kagu suunal kasutada, mis tagab juurdepääsu avalikule teele, mistõttu puudub vajadus sundvalduse seadmiseks. Määratletud kinnistute omanike poolt Piunse tee kasutamine on kinnistu omanikule vähem koormavam, kui tee avalik kasutus. Kokkulepete võimalikkuse tõttu oli sundvalduse menetluse lõpetamine ilma sundvalduse seadmiseta põhjendatud.

2. Merike Seer esitas 05.05.2021 Lääne-Harju Vallavolikogule vaide (Lääne-Harju Vallavalitsuse dokumendiregistris registreeritud 1-5/1254), vaie on tähtaegne. Vaide esitaja leidis, et sundvalduse seadmata jätmine on julm ja ebaõiglane, kuna jätab ta abitusse olukorda. Vaide esitaja väitis, et otsus kaitseb vaid ühe isiku erakordset privaatsusvajadust, kuid ei kaitse teise inimese õigust pääseda oma koduni. Ajalooliselt välja kujunenud ja kohalike teede nimekirjas olnud tee sulgub igaveseks kõikidele teeäärsetele kinnistute omanikele. Ei ole pääsu avalikule teele, külani ja mereni. Samal ajal ei ole juurdepääsu lõuna/kagu poolt, kuna tee on läbitav vaid metsaveotraktoriga. Vaidele lisati fotod, millest nähtavalt on Piunse tee liiga pehme sõiduautoga liikumiseks.

#### **II Vaidealluvus**

3. Haldusmenetluse seaduse § 71 lõike 1 järgi võib isik, kes leiab, et haldusaktiga või haldusmenetluse käigus on rikutud tema õigusi või piiratud tema vabadusi esitada vaide.

4. Haldusmenetluse seaduse § 73 lõike 1 järgi toimub vaide lahendamine, kui seadusega ei ole sätestatud teistsugust vaidealluvust, haldusakti andnud või toimingut sooritanud haldusorgani üle teenistuslikku järelevalvet teostava organi poolt. Lääne-Harju Vallavolikogu üle teenistuslikku järelevalvet teostav organ puudub. Seega vastavalt sama paragrahvi lõikele 2 peab vaide lahendama haldusakti andnud või toimingut sooritanud haldusorgan ehk Lääne-Harju Vallavolikogu.

### **III Vaide menetlemine**

5. Lääne-Harju Vallavalitsus tutvus vaidega ja tuvastas, et vaites puuduvad haldusmenetluse seaduse § 76 lõike 2 kohustuslikud vaide osad:

- 1) põhjused, miks vaide esitaja leiab, et haldusakt või toiming rikub tema õigusi;
- 2) vaide esitaja selgelt väljendatud nõue;
- 3) vaide esitaja kinnitus selle kohta, et vaieldavas asjas ei ole jõustunud kohtuotsust ega toimu kohtumenetlust.

Vallavalitsus andis vaide esitajale 10.05.2021 kirjaga nr 1-5/1254-1 tähtaja puuduste kõrvaldamiseks kuni 20.05.2021.

6. 15.05.2021 (1-5/1563-2) esitas vaide esitaja täiendatud vaide, milles kinnitas, et praeguse hetke seisuga ei ole vaieldavas asjas jõustunud kohtuotsust ega toimu kohtumenetlust. Ta tõi välja vaide esitamise põhjendustena asjaolu, et Lääne-Harju Vallavalitsus alustas sundvalduse seadmise menetluse, millega oleks kindlustatud juurdepääsu avalikult teelt ning pääsu infrastruktuurideni Niidu, Niidumetsa, Lehise, Nulu ja kahele Ogrinde kinnistule. Tee on ajalooline ja olnud kohalike teede nimekirjas ning üldplaneeringus. Vaide esitaja on kasutanud seda teed alates 2010. aastast.

Eesti Vabariigi elanikuna on tal õigus pääseda kinnistuni ja valla elanikuna peab vald kaitsma tema õigusi. Vaide esitaja leidis, et otsust tehes ei võetud tema õigusi arvesse ega kaitstud, seetõttu on ta olukorras, kus:

- 1) puudub normaalne, vaba juurdepääs avalikule teele ja ühendus külakommuuniga;
- 2) puuduvad lepingud tee hoolduse küsimuses.

Vaide esitaja leidis, et sundvalduse seadmata jätmise oleks põhjendatud kui ülalootletud kinnistutele oleks olemas pääs külani ja mereni ja/või alternatiivne ligipääs lõunasuunal ning kui oleks selgelt lahendatud tee hoolduse küsimus arvestades kõikide huvidega.

7. Täiendatud vaites oli välja toodud vaide esitaja selgelt väljendatud nõudena:

- 1) kindlustada pääs avalikule teele, Alliklepa külakommuunini ja infrastruktuurideni;
- 2) lahendada ametlikult tee hoolduse küsimused.

Haldusmenetluse seaduse § 72 lõike 1 kohaselt võib vaidemenetluse korras nõuda:

- 1) haldusakti kehtetuks tunnistamist;
- 2) haldusakti osa kehtetuks tunnistamist, kui seadus ei piira haldusakti osalist vaidlustamist;
- 3) ettekirjutuse tegemist haldusakti andmiseks, asja uueks otsustamiseks või toimingu sooritamiseks.

Kuna eelnimetatud nõudeid vaites ei olnud, siis palus Lääne-Harju Vallavolikogu 20.05.2021 kirjaga nr 1-5/1254-3 täpsustada, kas vaide esitaja soovis Lääne-Harju Vallavolikogu 27.04.2021 otsuse nr 42 „Sundvalduse seadmata jätmise“ kehtetuks tunnistamist. Vaide esitaja vastas 30.05.2021 (1-5/1254-2), et soovib eelnimetatud otsuse kehtetuks tunnistamist.

8. Haldusmenetluse seaduse § 84 lõike 1 kohaselt lahendatakse vaie 10 päevaga, arvates vaide edastamisest valet läbivaatavale haldusorganile. Haldusmenetluse seaduse § 84 lõike 2 kohaselt vaide täiendava uurimise vajaduse korral võib valet läbivaatav haldusorgan vaide läbivaatamise tähtaega pikendada kuni 30 päeva võrra. Vaidemenetluses oli vajalik täiendavalt uurida puudutatud isikute seisukohti ja/või sõlmida kokkuleppeid tee hoolduseks ning arvestada Lääne-Harju Vallavolikogu istungite läbiviimise korraldust, seetõttu haldusmenetluse seaduse § 84 lõike 2 alusel pikendas Lääne-Harju Vallavolikogu vaide lahendamise tähtaega kuni 30.06.2021. Tähtaja pikendamisest teavitati vaide esitajat 20.05.2021 kirjaga nr 1-5/1254-3.

9. Lääne-Harju Vallavolikogu vaatas vaide läbi ja haldusmenetluse seaduse § 83 alusel kontrollis valet läbi vaadates haldusakti andmise õiguspärasust ja otstarbekust. Samuti uuris dokumentaalseid tõendeid, kuulas kirjalikult ära asjast huvitatud isikute seletused ning teostas paikvaatlusi 10.05.2021 ja 04.06.2021. Vaide esitaja soovis Piunse tee avalikku kasutusse määramisega seotud sundvalduse menetluse jätkamist ja nimetatud on ka teised kinnistud, mille

juurdepääs sõltub Piunse teest. Vaidemenetluses vaadatakse otsus üle vaid vaide esitaja õigusi puudutavas osas.

10. Vaide esitaja leidis, et otsustamisel ei võetud tema õigusi arvesse ja selle otsuse tõttu jäi ta abitusse olukorda, kus ei ole pääsu avalikule teele, külani ja mereni. Samal ajal ei ole juurdepääsu lõuna/kagu suunal, kuna tee ei ole sõiduautoga sõidetav. Samuti jäid sõlmimata lepingud tee hoolduse küsimuses. Vaide esitaja soovib kindlustada pääsu avalikule teele, Alliklepa külakommuunini ja infrastruktuurideni ning lahendada ametlikult tee hoolduse küsimused. Vaidest ilmneb, et sõlmimata jäid kinnistute omanike vahelised lepingud.

#### **IV Puudutatud isiku seisukohad**

11. Vaidemenetluses esitas puudutatud kinnistu omanik 07.05.2021 vallavalitsusele vaide esitajaga peetud kirjavahetuse, mille kohaselt puudutatud isik palus 23.03.2021 saadetud kirjaga vaide esitajal kuni täiendavate tööde teostamiseni uut teed mitte kasutada ning võimaldab senist teed kasutada kuni tööd on tehtud. Puudutatud isik kinnitas, et kõik kokkulepped kehtivad ja mingeid täiendavaid tõkkeid kuhugi pole paigaldatud. Puuteibaga on piiratud pääs uue tee pehmele lõigule, et keegi üllatuslikult sinna ei sõidaks. Teelõigu parendamisega seotud tööd saavad eeldatavalt valmis mai kuu jooksul, mille käigus muudetakse tee kvaliteeti oluliselt. Ka puhkemaja kasutatav tee (põllurada) on halvas seisukorras ja ei saa nõuda äriettevõtjalt paremat pääsu uuel teel – ise sellesse panustamata. Samuti väitis puudutatud isik, et vaide esitaja ei ole teinud ise ühteги ettepanekut servituudi lepingu sõlmimiseks, kuigi ta on korduvalt omaalgatuslikult lepingut pakkunud.

12. Menetluse käigus esitas Lääne-Harju Vallavalitsus 04.06.2021 puudutatud isikule täiendavad küsimused, et selgitada välja menetluses olulised asjaolud, millele ta vastas 08.06.2021 järgmiselt:

*„1. Lõuna/kagu ehk Harju-Risti-Riguldi-Võntküla tee (nr 11230) suunal on tee valmis ehitatud 2020. aasta sügisel. Sügisel, vihmaste ilmade saabumisel, jäid tegemata ainult parendustööd, millega tagada tee parem läbitavus märja ilma korral. Nagu Gert Jugala 26.05.2021 vallale edastatud e-kirjas kinnitas, lõppevad 2021. aasta kevadel alanud tee parendustööd juuni kuus, kuna talvel ei ole teetööde teostamine ilmastikust tulenevalt võimalik. Käesoleva juuni kuu jooksul saavutatakse parendustööde tulemusena lõuna/kagu suunal tee seisukord, mille tulemusena on tee sõiduautoga läbitav vähemalt sarnase kvaliteediga, milline oli juurdepääs põhja/loode suunal. Kõik lõuna/kagu suunal tee välja ehitamise töö kulud on käesoleva hetkeni kandnud ja kannab kuni juuni kuiste parendustööde lõpuni OÜ Allikmetsa/Gert Jugala (tööde kogumaksumus ca 15 000 eurot).*

*2. Vaide esitaja, sh tema puhkemaja aktiivsed kliendid, saavad õiguse lõuna/kagu suunal teed tasuta ja tähtajatult kasutada, hooldada, remontida, st viia läbi kõiki toiminguid, mis on vajalikud tee kasutuskõlblikuna säilitamiseks. Alates tee lõplikust valmimisest 2021. aasta juunis, tagab vaide esitaja, kui tee kasutaja, teehoolduse ja remondi teostamise ning kannab sellega kaasnevad kulud, selleks, et tagada ligipääs enda Niidu ja Niidumetsa (registriosa nr 9264402, katastritunnus 56201:001:0772, katastritunnus 56201:001:0773) kinnistutele. Eelnimetatud õiguste tagamiseks ja kokkuleppe saavutamiseks, on vaide esitajale edastatud korduvalt (viimati 12.03.2021) reaalservituudi seadmise lepingu projekt, millele ei ole saadud vastust.*

*3. Nagu vaide esitajale 23.03.2021 ja vallale 07.05.2021 edastatud e-kirjas kinnitati: „[...] kevadise märjema perioodi lõppedes teeb klient täiendavad parendused lõuna/kagu suunal. Tagamaks tee tugevamat põhja ka märjemaks perioodiks. [...] Täiendavalt- palume lõuna/kagu suunda pärast tee sulamist mitte kasutada enne kui klient on teinud veel täiendavad investeeringud.“ Vaide esitajale on pidevalt tagatud juurdepääs enda kinnistule avalikult teelt. Parendustööde ajal, mis lõppevad sel kuul - juunis, on vaide esitajale (sh puhkemaja külastajatele) tagatud enda kinnistutele juurdepääs põhja suunalt läbi Markuse kinnistu (katastritunnus 56201:001:0296) hooviala ja edaspidi pärast parendustööde lõppu lõuna/kagu suunalt. Täiendavalt soovime selgitada, et linnulennult kõige lühem ja vaide esitajale ning tema klientidele mugavam distantis mereni (läbi Gert Jugalale kuuluva*

*Markuse kinnistu hooviala), ei ole omaette kaitstav õigushüve avaliku ega eraõiguse kohaselt. Vaide esitajal on juurdepääs mereni ja Alliklepa küalani nagu kõigil piirkonnas elavatel ja seda külastavatel isikutel.“*

## **V Vaide esitaja seisukohad**

13. Vaidemenetluses sai vaide esitaja esitada oma seisukohad vaide esitamisel, 05.05.2021 ning vaide täiendamisel 15.05.2021 ja 30.05.2021. Vaidega soovis vaide esitaja kindlustada pääsu avalikule teele, Alliklepa külakommuunini ja infrastruktuurideni ning lahendada ametlikult tee hoolduse küsimused. Vaide esitaja sai oma seisukohad otse volikogu liikmetele saata (1-5/1563) ning soovis volikogu liikmetega kohtuda ning suulist ärakuulamist. Lääne-Harju Vallavalitsus andis 07.06.2021 kirjaga nr 1-5/1563-1 vaide esitajale teada, et kokkusaamist ei korraldata, kuid andis võimaluse esitada täiendavad kirjalikud selgitused tähtajaga 09.06.2021. Vaide esitaja leidis 09.06.2021 (1-5/1563-2) vastuses, et tähtaeg on liiga lühike, kuid esitas siiski oma seisukohad järgmise sõnastusega:

*„1. Ärakuulamine HMS § 40 annab õiguse olla ära kuulatud kas suulises, kirjalikus vormis või muul viisil ... Haldusorgan on kohustatud ära kuulama, st valikuõigus olla ära kuulatud talle sobivas vormis on isikul. Olen taotlenud enda ärakuulamist suulises vormis.*

*2. Kirjalikus vormis on antud ärakuulamiseks ebamõistlikult lühiketähtaeg (2 päeva). Ärakuulamine muutub formaalseks ja mittesisuliseks, mis juba iseenesest on õigusvastane ja vastuolus HMS § 40 mõttega.*

*3. Lääne-Harju Vallavolikogu 27.04.2021 otsus nr 42 „Sundvalduse seadmata jätmine“ rikub minu subjektiivset õigust. Otsus nr 42 on õigusvastane, seega tuleb kehtetuks tunnistada. Et mõista, kuidas rikub see minu subjektiivset õigust, lisan kohtuotsuse, millega mulle anti juurdepääs kinnistule vallale kuuluvale avalikult kasutatavale teele (Lisa 1, Lisa 2, Lisa 3). Kui tee: Piunse tee numbriga 5620005, Piunse tee L3 registriosa 5721650; tunnus 56201:001:1219 (joonis 1 – punane teelõik rohelise vahel) ei oleks kuulnud vallale, oleks mulle kohtuotsusega antud ligipääs kuni Alliklepa teeni(joonis 1 - kollasega). Vald osales kohtus ja kinnitas, et selliselt on täidetud (AÕS) § 156 lg 1 eesmärgiga võimaldada kinnistule juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt. Kohtus nõustusid sellise lahendusega ka puudutatud isikud: Märt Rask, Terje Luhaäär, Toomas Luhaäär Lisa 4, Lisa 5). Nad on seda kinnitanud korduvalt ning see on kirjas ka vallavalitsuse protokollides.*

*Kohus tugines valla seisukohtadele. Seega on sundvalduse seadmine erateele õiguspärane ja selle algatamine seaduslik. Siit tulenevalt on sundvalduse seadmise lõpetamine kaalutlemata ja õigusevastane. Kui sundvalduse seadmine lõpetatakse, käitub vald ebajärjekindlalt ja õigustatud isikutele kahjutekitavalt, eriti olukorras, kus on lahendamata alternatiiv. Vald ei ole ka kaalunud haldusotsuse kahjulikke tagajärgi ja selle heastamise võimalusi. Isikul on õigus avaliku halduse usaldusele. Avalik võim ei tohi käituda isiku suhtes riikalikult ja tekitada kahju. Praegusega toimub kehtetuks tunnistamine minu kahjuks - avalik võim käitub kahjutekitavalt, kuid ei ole samas aktis määranud kompensatsioonimehhanismi, kuidas kahjulikud tagajärjed minimeerida. Kohtuotsusega antud õigus ligipääsuks valla avalikule teele seab vallale kohustuse oma hilisemates menetlustes sellega ka arvestada. Kui vaide menetleja soovib teada, kas õiguslik olukord kohtuotsusest tänaseni on muutunud, siis vastus on, et ei ole. Vallal lasub endiselt kohustus, mille parimaks võimaluseks on sundvalduse seadmine väljapääsuks mööda ajaloolist Piunse teed, mis on erastamise tulemusena muutunud osaliselt erateeks, kuni Alliklepa teeni (nr 5620143). Juhul, kui vald ei oleks lasknud ajaloolist teed erastada ja see oleks kogu pikkuses jäänud avalikuks teeks, siis ei oleks praegust ebaõiglast olukorda tekkinud. Selle ebaõiglase ja ebamõistliku olukorra leevendamiseks on seadusandja andnud võimaluse sundvalduse seadmiseks, mida vald õigesti rakendas menetluse algatamisega. Seega sundvalduse seadmisest loobumine on õigusvastane, kaalutusvigadega ja õigusi kahjustav.“*

14. Vallavalitsus saatis 10.06.2021 kirjaga nr 1-5/1563-3 vaide esitajale puudutatud isiku 08.06.2021 vastuse ja pikendas kirjaliku ärakuulamise tähtaega kuni 14.06.2021 kell 9.00. Vaide esitaja esitas oma seisukoha 13.06.2021 (1-5/1563-4), milles leidis, et tähtaeg kirjalikuks ärakuulamiseks on ikka liiga lühike ja kordas, et soovib olla suuliselt ärakuulatud.

15. Vaide esitaja leidis 13.06.2021 kirjas, et servituut ei asenda avalikku kasutust ja õigusaktis puuduvad argumendid servituudi kasuks otsustamise kohta. Avaliku tee remontimine ja hooldamine oleks avalik ülesanne, kuid servituudiga jääb see kulu tee kasutaja, st vaide esitaja kanda. Ligi 1 km pikkuse eratee hooldus on vaide esitajale ülejõukäiv. Vaide esitaja leiab, et haldusaktis on temale tee hoolduse eest kompensatsiooni ja kaalutluse osa puudu ja motiveerimata. Samuti on lahendamata rajatava tee avalik kasutamine kolmandate isikute poolt, kelle suhtes servituut puudub, kuid kelle avalik huvi on sarnane servituudi saajale, st pääseda ajaloolist teed pidi avalikult kasutatavale teele.

16. Markuse kinnistut läbiv tee ei olnud ajalooliselt hooviala, vaid kinnistu omanik kujundas selle ise hoovialaks aastate vältel, mis ei saa mõjutada sundvalduse seadmist. Haldusakt on vaide esitaja arvates õigusvastane ja motiveerimata. Vaide esitaja arvates on haldusakti põhjendusteks vaid G. Jugala erahuvi ja talle ei ole mõistetav miks ei peaks vald üldplaneeringuga avalikuks kasutamiseks ettenähtud erateed kasutama sundvalduse alusel avalikes huvides.

17. Sundvalduse seadmata jätmisel tuleb mereni ja külani pääsemiseks 1,5 km asemel kõndima 15 km ja selle tõttu langeb kinnistu väärtus. Servituut ei ole võrreldav õigusega, mida oleks andnud väljapääs valla avalikult kasutatavale Alliklepa teele. Tee avaliku kasutuse oleks saanud õiguspäraselt lahendada sundvalduse seadmisega erinevatele valla omanduses mitteolnud teelõikudele. Kohus on andnud õiguse ligipääsuks valla avalikule teele ja seeläbi on õiguspärane ootus, et vald tagab ligipääsu ajalooliselt teelt, millele vald soovis üldplaneeringu kohaselt sundvaldust seada, kuid selgitav motiveering vaidlustatud haldusaktis puudub.

18. Vaide esitaja on nõus kasutama peamiselt lõuna suuna teed, kuid vaidlustatud haldusakt peaks sellisel juhul põhjendama, et kokkuleppel eratee omanikuga antakse tee avalikku kasutusse või seatakse sellele sundvaldus.

## **VI Lääne-Harju Vallavolikogu põhjendused**

19. Vaide esitaja leidis, et ärakuulamiseks antud tähtaeg on ebamõistlikult lühike ja vaide esitaja palus ärakuulamist suulises vormis. Lääne-Harju Vallavalitsus ja Vallavolikogu leidis, et vaide esitajale on antud piisavalt võimalusi kirjalikuks ärakuulamiseks ja seda nii vaidlusalusele otsusele eelnenud haldusmenetluses kui ka vaidemenetluses. Vaidemenetluses oli võimalik olla ärakuulatud vaide esitamisel 05.05.2021, vaide täiendamisel 15.05.2021 ja 30.05.2021, lisaks anti tähtajad kirjalikuks ärakuulamiseks 09.06.2021 ja 14.09.2021. Samuti on vaide esitajal olnud võimalus pidada kirjavahetust volikogu esimehe ja volikogu liikmetega. Vaide esitaja on saanud oma seisukohti esitada kõigile volikogu liikmetele. Kirjalik ärakuulamine võimaldab dokumenteerida vaide esitaja väited ja selgitusi ning vaide menetleja peab sobivaimaks ärakuulamise viisiks kirjalikku ärakuulamist. Haldusmenetluse seadus näeb ette vaidemenetluses limiteeritud tähtaja, milles lahendatakse vaie 10 päeva jooksul, arvates vaide edastamisest valet läbivaatavale haldusorganile, mida võib pikendada 30 päeva võrra, mistõttu ei saa vaidemenetluses anda pikemat vastamise aega. Selleks, et vaideotsus jõuaks 29.06.2021 volikogu päevakorda, peab vallavalitus vaidemenetluse läbi viima hiljemalt 15.06.2021 vallavalitsuse istungiks, seega tähtaja pikendamine ei ole võimalik.

20. Kuigi vaie on esitatud füüsilise isiku poolt, on vaide esitaja samaaegselt Niidu kinnisasja (katastritunnus 56201:001:0772) omaniku OÜ MSA Meroonia seaduslik esindaja. Vaides toob ta välja juurdepääsu õiguse kodule. Valet lahendatakse vaide esitaja subjektiivsetest õigustest lähtuvalt, kuid seadus ei reguleeri juurdepääsu kodule, vaid kinnisasjaks olevale omandile. Vaide esitaja ei ole täpsustanud, et esitab vaide kinnistu omaniku esindajana. Kinnisasja omaniku subjektiivsed õigused tulenevad asjaõigusseaduse §-st 156, mille kohaselt on omanikul (juriidilisel isikul), kelle kinnisasjale puudub vajalik juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt või kinnisasja eraldi seisvalt osalt, õigus nõuda juurdepääsu üle võõra kinnisasja. Juurdepääsu asukoht, kasutamise tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel. Kui kokkulepet ei saavutata, määrab juurdepääsu ja selle kasutamise tasu kohus. Tallinna Ringkonnakohtu 26.07.2019 määrusega nr 2-17-12493 on määratud juurdepääs Niidu kinnistult Piunse teeni. Piunse tee

avalik kasutus lõppes Tallinna Ringkonnakohtu 06.02.2021 otsusega haldusasjas 3-18-2426, st pärast kohtu poolt määratud juurdepääsu lahendamist. Sundvalduse menetluse lõpetamise ajaks oli 2,165 km ulatuses Piunse tee avalik kasutus uuesti lahendatud ja ülejäänud osa kohta kinnistu omanike nõusolek tee erakasutusega lahendamiseks.

21. Lääne-Harju Vallavolikogu leiab, et otsus on õiguspärane ja menetluses arvestati ja kaaluti vaide esitaja huve ning selgitati välja tee kasutamise tingimused. Puudutatud kinnistu omanik kinnitas otsusele eelnenud haldusmenetluses ja ka vaidemenetluses, et ehitab puuduoleva teeosa ning lubab seda tasuta ja tähtajatult kasutada, seniks tagatakse juurdepääs Alliklepa tee suunal. Avalikke teelõike hooldab Lääne-Harju vald, kuid menetluses kogutud informatsiooni kohaselt puudutatud kinnistu omanik ei soovi oma kinnistul oleva teeosa avalikku kasutust ning leiab, et eratee hooldus peaks jääma kasutajate kohustuseks. Vaide esitaja aga leiab, et see on tema jaoks koormav ja tal on õigustatud ootus, et vald lahendab tee avaliku kasutuse sundvalduse kaudu, mis on talle soodsam, kuna võimaldab pääseda nii mereni, kui ka lõuna/kagu suunal. Lääne-Harju Vallavolikogu leiab, et Piunse tee sundvalduse menetluse lõpetamine oli õiguspärane, kuna erakasutus on teealuse maa omanikule vähem koormav kui avalik kasutus. Lisaks puudub kehtivas õigusruumis vaide esitaja eeldatud subjektiivne õigus nõuda tee avalikku kasutamist, et pääseda koduni. Mis puudutab tee hoolduse kulusid, siis eratee kasutuse ja hoolduse küsimused lahendatakse asjaõigusseaduse § 156 alusel kokkuleppega või kohtu abil. Vaatamata asjaolule, et üldplaneering näeb ette Piunse tee avaliku kasutuse, on Piunse tee aktiivne kasutaja vaid vaide esitaja ja temale kuuluva äriühingu kliendid, seega puudus sundvalduse menetluse lõpetamise ajal vajadus tee aktiivse avaliku kasutuse järele. Kuna seaduse kohaselt lahendatakse eratee kasutus kinnistu omanike kokkuleppega, siis ei tulene ühestki õigusaktist vallale otsest kohustust hüvitada eratee kasutajale tee kasutamisest tekkinud kulud. Vajadusel saab siiski vallavalitsus aidata juurdepääsu vajava kinnistu omaniku soovil ja teealuse kinnistu omaniku nõusolekul eratee lõigu talvisel hooldusel, lükates lund kuni elukohani, tagades esmaste teenuste kättesaadavuse.

22. Vaide esitajale kuuluva juriidilise isiku seadusest tulenevad subjektiivsed õigused pääseda kinnistule on kaitstud seadustega. Mis puudutab isikuid, kes juurdepääsu ei ole taotlenud, siis asjaõigusseaduse § 156 alusel võib juurdepääsu nõuda iga kinnisasja omanik, kes vajab juurdepääsu, kuid vaidemenetluses lahendatakse vaide selle esitaja õigusi puudutavas osas.

## **VII Vaidemenetluse kokkuvõte**

23. Vaiet läbi vaadates kontrollis Lääne-Harju Vallavolikogu vaidlusaluse 27.04.2021 otsuse nr 42 „Sundvalduse seadmata jätmise“ õiguspärasust ja leidis, et vaide esitaja subjektiivsed õigused ei ole riivatud ning tal on jätkuvalt juurdepääs avalikult teelt temale kuuluvale Niidu ja Niidumetsa (registriosa nr 9264402, katastritunnus 56201:001:0772, katastritunnus 56201:001:0773) kinnistule. Asjaolud, mille tõttu sundvalduse menetlus lõpetati, pole muutunud. Enne sundvalduse menetluse lõpetamist selgitati välja, et puudutatud kinnistute omanikud ei takista Piunse tee kasutamiseks lõuna/kagu suunal. Asjaõigusseaduse § 156 kohaselt tuleb juurdepääsu määramisel arvestada koormatava kinnisasja omaniku huve, mida ka sundvalduse menetluse lõpetamisel arvestati. Kinnistu erakasutus on omanikule vähem koormavam, kui avalik kasutus. Kinnistute omanike huvi on lubada juurdepääs lõuna/kagu suunal ja vältida Piunse tee kasutamist läbi Markuse kinnistu õueala. Kuigi notariaalsed lepingud on sõlmimata, siis kinnistu omanik on pakkunud võimalust Piunse tee kasutamise lepingu sõlmimiseks, samuti ehitatakse välja sõidetav tee. Seni kuni tee ei ole valmis, tagatavad puudutatud isikud juurdepääsu põhja ehk Alliklepa tee suunal. Lähtudes haldusmenetluses ja vaidemenetluses tuvastatud asjaoludest, on tagatud vaide esitajale kuuluva äriühingu subjektiivsete õiguste kaitse juurdepääsu osas asjaõigusseaduses § 156 ettenähtud viisil ja vaide esitaja ei ole Lääne-Harju Vallavolikogu 27.04.2021 otsusega nr 42 „Sundvalduse seadmata jätmise“ tõttu jäänud abitusse olukorda, seega on otsus sundvalduse seadmata jätmise õiguspärane.

24. Vaiet läbi vaadates kontrollis Lääne-Harju Vallavolikogu vaidlusaluse otsuse otstarbekust. Nii haldusmenetluses, kui vaidemenetluses selgitati välja juurdepääsu lahendamise lepingu

tingimused, mille kohaselt vaide esitajale ja tema külalistele pakuti võimalust Piunse teed tasuta ja tähtajatult kasutada lõuna/kagu suunal, kohustusega teed ise edaspidi hooldada. Seniks, kuni tee ei ole sõidetav, tagavad Markuse kinnistu omanikud juurdepääsu Alliklepa tee suunal. Kuigi tee hooldamisega võib kaasneda tee kasutajatele kulu, on kasutus võimalik lahendada kokkuleppega ja vähese kasutusintensiivsusega tee erakasutusse jätmise on avaliku ressursi kasutamise seisukohalt otstarbekas. Seega on Lääne-Harju Vallavolikogu 27.04.2021 otsusega nr 42 „Sundvalduse seadmata jätmise“ sundvalduse menetluse lõpetamine otstarbekas.

25. Lääne-Harju Vallavolikogu lahendas Piunse tee avaliku kasutamise õiguse lõuna/kagu suunal Harju-Risti-Riguldi-Võntküla teest (nr 11230) kuni Piunse kinnistuni (registriosa nr 5827902, katastritunnus 56201:001:0044) 2,165 km pikkuses, millises ulatuses on Piunse tee avalikult kasutatav. Konkreetsed Piunse tee eratee osa hoolduse küsimused tuleb lahendada kinnistu omanike vahelise kokkuleppega, mis eeldab tealuse maa omanike ja kasutajate omavahelist suhtlust. Lähtudes asjaolust, et juurdepääsuõiguse või lepingu tingimuste määramine tuleneb seadusest ja vaidluste lahendamine on kohtu pädevuses, ei saa Lääne-Harju Vallavolikogu asuda kohtu rolli ja lahendada tee hoolduse ja tasu küsimusi. Lääne-Harju Vallavolikogu selgitas sundvalduse haldusmenetluses ja ka vaidemenetluses tealuse maa kinnistute omanike seisukohad, mille kohaselt maa omanikud lubavad teed kasutada avaliku Piunse tee osani ja juurdepääs avaliku teeni on vaide esitajale tagatud.

Haldusmenetluse seaduse § 86 lõike 1 ja 2 alusel ning arvestades vallavolikogu alatise eelarve- ja majanduskomisjoni 22.06.2021 seisukohta

1. Jätta Merike Seeri 05.05.2021 Lääne-Harju Vallavolikogule esitatud vaie, milles ta taotles Lääne-Harju Vallavolikogu 27.04.2021 otsuse nr 42 „Sundvalduse seadmata jätmise“ kehtetuks tunnistamist rahuldamata.

2. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

3. Teha otsus teatavaks vaide esitajale Merike Seer`le.

4. Isikul, kelle vaie jääb vaidemenetluses rahuldamata või kelle õigusi on vaidemenetluses rikutud, on õigus otsuse peale esitada kaebus Tallinn Halduskohtusse halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates käesoleva otsuse teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Küllli Tammur

vallavolikogu esimees