



LÄÄNE-HARJU VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Padise

9. märts 2021 nr 12

Sundvalduse seadmine ja eratee avalikuks kasutamiseks määramine

Harju maakonnas Lääne-Harju vallas Alliklepa külas asuv ja Vintse küla ühte kinnistut läbiv Piunse tee (nr 5620005) ühendab avalikult kasutatavad Alliklepa tee (nr 5620143) ja Harju-Risti-Riguldi-Võntküla tee (nr 11230) ning läbib järgmisi kinnistuid:

- 1) Raski, Alliklepa küla, registriosa nr 452902, katastritunnus 56201:001:0672
- 2) Luhaääre, Alliklepa küla, registriosa nr 793802, katastritunnus 56201:001:0682
- 3) Markuse, Alliklepa küla, registriosa nr 2498502, katastritunnus 56201:001:0296
- 4) Tõnissoni, Alliklepa küla, registriosa nr 2498502, katastritunnus 56201:001:0295
- 5) Kangru, Alliklepa küla, registriosa nr 2808302, katastritunnus 56201:001:0755
- 6) Ogrinde, Alliklepa küla, registriosa nr 2676702, katastritunnus 56201:001:1811
- 7) Kärre, Alliklepa küla, registriosa nr 14038102, katastritunnus 56201:001:1801
- 8) Piunse tee L3, Alliklepa küla, registriosa nr 5721650, katastritunnus 56201:001:1219
- 9) Piunse, Alliklepa küla, registriosa nr 5827902, katastritunnus 56201:001:0044
- 10) Ogrinde, Alliklepa küla, registriosa nr 9397950, katastritunnus 56201:001:1812
- 11) Kärre, Alliklepa küla, registriosa nr 14038202, katastritunnus 56201:001:1803
- 12) Piunse tee L2, Alliklepa küla, registriosa nr 5724950, katastritunnus 56201:001:1126
- 13) Piunse tee L1, Alliklepa küla, registriosa nr 5820250, katastritunnus 56201:001:1281
- 14) Piunse tee, Alliklepa küla, registriosa nr 12775802, katastritunnus 56201:001:0587
- 15) Piunse tee, Alliklepa küla, registriosa nr 12775702, katastritunnus 56201:001:0588
- 16) Püismaa mets 1, Alliklepa küla, registriosa nr 12775202, katastritunnus 56201:001:0516
- 17) Püismaa mets 2, Alliklepa küla, registriosa nr 12774102, katastritunnus 56201:001:0517
- 18) Jüri, Vintse küla, registriosa nr 189502, katastritunnus 56201:001:0412
- 19) Vihterpalu metskond 4, Alliklepa küla, registriosa nr 15563850, katastritunnus 56201:001:0725.

Tee võimaldab juurdepääsu arvukatele Alliklepa külas asuvatele kinnisasjadele, kaasa arvatud Lehise (katastritunnus 6201:001:0745), Nulu (katastritunnus 56201:001:0750) ja Niidu kinnistutele (katastritunnus 56201:001:0772), millel puudub muu juurdepääs avalikult kasutatavale teele.

Padise Vallavolikogu 25.04.2002 määrusega nr 35 kehtestatud Padise valla üldplaneeringu järgi on Piunse tee kohalik üldkasutatav tee. Piunse tee on olnud kohalike teede nimekirjas Padise Vallavolikogu määrustega: määrus 12.05.2004 nr 19 (<https://www.riigiteataja.ee/akt/781505>); määruse nr 19 muutmise 30.08.2006 nr 12 (<https://www.riigiteataja.ee/akt/12842156>); määruse nr 19 muutmise 30.08.2006 nr 13 (<https://www.riigiteataja.ee/akt/12842278>) ja määrus 19.12.2012 nr 49 (<https://www.riigiteataja.ee/akt/417012013001>). Teeseaduse kehtetuks muutmise 01.07.2015 tunnistati kehtetu seaduse alusel vastu võetud Padise kohalike teede nimekirja määrus kehtetuks Lääne-Harju Vallavolikogu määrusega 30.04.2018 nr 10 (<https://www.riigiteataja.ee/akt/416052018001>). Uus Padise piirkonna kohalike teede sama sisuga nimekiri kinnitati Lääne-Harju Vallavolikogu otsusega 25.09.2018 nr 121.

Lääne-Harju vald kaasati asjaõigusseaduse § 156 alusel lahendatud Piunse teed puudutavasse Niidu kinnisasjale juurdepääsu kohtuvaidlusesse. Tallinna Ringkonnakohtu 26. juuni 2019 määrusega nr 2-17-12493 määras kohus Niidu kinnisasjale juurdepääsu Piunse teele kui avalikult kasutatavale teele (<https://www.riigiteataja.ee/kohtulahendid/fail.html?id=251637645>).

Piunse tee kasutamiseks ei olnud sõlmitud maa omanikega lepinguid ega seatud sundvaldust ning tee ei olnud määratud avalikku kasutusse seaduses sätestatudkorras, seetõttu Tallinna Ringkonnakohtu 06.02.2020 otsusega haldusasjas number 3-18-2426 tühistati Lääne-Harju Vallavolikogu 25. septembri 2018. a otsus nr 121 osas, milles sellega kinnitatud kohalike teede nimekiri endise Padise valla haldusterritooriumi osas hõlmab Piunse teed. (<https://www.riigiteataja.ee/kohtulahendid/fail.html?fid=265553195>).

Kohtumenetluses osalenud kinnistute omanikud, kelle kinnisasju läbib Piunse tee, ei nõustunud sõlmima tee kasutamiseks notariaalseid isikliku kasutusõiguse lepinguid. Tallinna Ringkonnakohtu 06.02.2020 otsusest haldusasjas number 3-18-2426 tulenevalt ei olnud Piunse tee enam avalikult kasutatav tee, mistõttu kaotas Niidu kinnistu Tallinna Ringkonnakohtu 26. juuni 2019 määrusega nr 2-17-12493 määratud juurdepääsu avalikule teele. Lääne-Harju Vallavolikogu 30.06.2020 otsusega nr 43 võeti kohalike teede nimekirjast välja Piunse tee järgmiste Alliklepa külas asuvate kinnisasjade osas:

- 1) Markuse, registriosa nr 2498502, katastritunnus 56201:001:0296;
- 2) Tõnissoni, registriosa nr 2498502, katastritunnus 56201:001:0295;
- 3) Kangru, registriosa nr 2808302, katastritunnus 56201:001:0755;
- 4) Kärre, registriosa nr 14038102, katastritunnus 56201:001:1801;
- 5) Piunse, registriosa nr 5827902, katastritunnus 56201:001:0044;
- 6) Kärre, registriosa nr 14038202, katastritunnus 56201:001:1803.

Kinnisasjade omanik sulges teelõigud tõkkepuuga, mis takistas mitmete teiste kinnisasjade omanikel juurdepääsu oma kinnisvarale.

Piunse tee on ajalooline tee, mida kinnisasja omanik peab taluma ja lubama tava alusel kasutada keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 33 tähenduses, kuid seadus ei näe ette tee mootorsõidukiga kasutamist. Tee sulgemisega lõppes ühepoolselt tee tava alusel kasutamine.

Lääne-Harju Vallavalitsuse poole pöördus Niidu kinnisasja (katastritunnus 56201:001:0772) omanik OÜ MSA Meroonia ja Lehise kinnisasja (katastritunnus 56201:001:0745) omanik OÜ Multiland, kes vajasis Piunse teed oma kinnisasjale juurdepääsuks. Lääne-Harju vallale kuulub kolm Piunse teelõiku (Piunse tee L3, Alliklepa küla 56201:001:1219, Piunse tee L2, 56201:001:1126 ja Piunse tee L1, 56201:001:1281), mis ehitusseadustiku § 92 lõikest 5 ja 7 tulenevalt on avaliku kasutusega, kuid neile puudub juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt, mistõttu ei saa Lääne-Harju vald tagada nendes lõikudes tee avalikku kasutust.

Lääne-Harju Vallavalitsuse 07.08.2020 kirjaga nr 4-17/2512 algatati üldplaneeringu realiseerimiseks sundvalduse menetlus tõkestatud Piunse teelõikudes Markuse, Tõnissoni, Kangru, Kärre (56201:001:1801), Piunse ja Kärre (katastritunnus 56201:001:1803) kinnisasjadel. Eelnimetatud kinnisasja omanikud sundvaldusega ei nõustunud, kuna leidsid, et elamust ja õuest läbi minev avalik tee häirib privaatsust ning on liialt koormav, kuid nõustusid võimaldama kinnisasjadele juurdepääsu Piunse ja Kärre kinnisasja kaudu Piunse tee lõuna/kagu ehk Harju-Risti-Riguldi-Võntküla tee (nr 11230) suunalt. Kuna selles suunas ei olnud tee läbitav ja tee kasutamiseks ei olnud sõlmitud lepingud, siis vallavalitsus kaasas sundvalduse menetluse puudutatud kinnisasjade omanikud, et leida tee kasutajatele sobivaim lahendus. Menetluse käigus taastati Piunse (katastritunnus 56201:001:0044) kinnistu omaniku ja Lehise (katastritunnus 6201:001:0745) kinnistu omaniku koostöös liiklemiseks vajalik Piunse teelõik.

Sundvalduse menetluse käigus lepitati kokku maa kasutusõiguses alates Piunse kinnisasjaga piirnevast Lääne-Harju vallale kuuluvast Piunse tee L1, Alliklepa küla (registriosa nr 5820250, katastritunnus 56201:001:128) asuvast kinnisasjast kuni Vihterpalu metskond 4, Alliklepa küla (registriosa nr 15563850, katastritunnus 56201:001:0725) Eesti Vabariigile kuuluva (RMK valduses) oleva kinnisasjani Harju-Risti-Riguldi-Võntküla tee suunas (nr 11230).

Läbirääkimise tulemusel teavitati 04.02.2021 kirjaga nr 4-6/85-43 Vintse külas Jüri kinnistu (registriosa nr 189502, katastritunnus 56201:001:0412) omanikke sundvalduse seadmise menetlusest. Kinnisasja omanikud nõustusid sundvaldusega ja ühekordse talumistasu hüvitisega 1eurot/m², mida kinnitasid 03.02.2021 kirjaga (registreeritud 4-6/85-42) ja 16.02.2021 kirjaga (registreeritud 4-6/85-44).

Sundvalduse seadmine Jüri kinnisasjale Piunse tee avalikuks kasutamiseks on põhjendatud Padise valla kehtiva üldplaneeringuga ja piirkonna kinnistute omanike kinnisasjani juurdepääsu tagamise vajadusega. Piunse tee on alates Padise Vallavolikogu 12.05.2004 määruse nr 19 kehtestamisest olnud avalik tee ja avalik huvi ei ole möödunud vaatamata sellele, et Tallinna Ringkonnakohtu 06.02.2020 otsusega haldusasjas number 3-18-2426 tunnistati kohalike teede nimekiri Piunse tee osas tühiseks. Kohus ei hinnanud tee avaliku kasutuse vajadust, vaid tuvastas kasutusõiguse aluseks olevate notariaalsete lepingute puudumise. Piunse tee läbib erinevaid kinnisasju, mistõttu on tee vajalik paljudele maaüksusele, mis on ülekaalukas võrreldes kinnisasja omaniku poolt olemasoleva tee talumisest tingitud kitsendustega. Jüri kinnisasja omanikud on nõus sundvalduse seadmise ja kasutavate kinnisasjale juurdepääsuks Piunse teed. Jüri kinnisasjale juurdepääsuks ei ole sõlmitud notariaalseid teeservituudi lepinguid. Tee kasutusõiguse lahendamine arvukate teeservituutide kaudu ei taga üldplaneeringujärgset tee avalikku kasutust, mistõttu on põhjendatud sundvalduse seadmise kaudu tee avalikku kasutusse määramine.

Kinnistusraamatusse kantud piiratud asjaõiguste omanikud ei ole esitanud vastuväiteid sundvalduse seadmisele.

Piunse tee läbib erinevaid kinnisasju ja ühe teelõigu kasutusõiguse puudumise korral pole tee kasutatav ka ülejäänud lõikudes, seetõttu lahendab vallavalitsus tee kasutuse õigust terviklikult. Sundvalduse menetluse käigus selgitas vallavalitsus välja menetluses olulised asjaolud ja kinnisasja omanike seisukohad. Piunse tee läbib üheksateist maaüksust, neist kolm kuuluvad vallale, kahe omandamiseks on sõlmitud kokkulepe. Omandatavate kinnisasjadele ehitatakse välja puuduolev teelõik, mille tõttu tee hakkab edaspidi läbima vaid seitseteist katastriüksust. Ühel kinnisasjal asub riigile kuuluv RMK metsatee, mis on avalikus kasutuses. Seitsme maaüksuse kasutamiseks algatati sundvalduse menetlus, neist ühe kinnisasja omanikud on sundvaldusega nõus, kuid kuue kinnisasja omanikud ei nõustunud sundvaldusega. Ühe kinnisasja omanik, kelle kinnisasi asub sundvaldusega mittenõustunud kinnisasjade vahel leiab, et Piunse tee peaks olema avalik tee ja ühe kinnisasja omanik leiab, et Piunse tee peaks olema eratee, Alliklepa tee poolt kahe kinnisasja omanikud on nõustunud senise kasutuse jätkamisega.

Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse üldpõhimõtte kohaselt peab isiku omandiõiguse riive olema proportsioonis avalikust huvist tingitud vajadusega. Kinnisasja omandamine ei ole lubatud, kui eesmärk on saavutatav sundvalduse seadmise teel. Kinnisasja omanike jaoks on sundvalduse seadmine vähem riivav kui sundvõõrandamine, mistõttu lahendatakse tee avalik kasutus sundvalduse seadmise teel. Piunse tee on juurdepääsuks ka kinnisasjadele, millele seatakse sundvaldus. Seega võib eeldada, et tee avalikuks kasutamiseks määramine on ka kinnisasja omanike huvides. Kuna tegemist on olemasoleva teega, siis maakasutus jätkub samal otstarbel, mistõttu sundvalduse seadmine oluliselt kinnisasja kasutamist ei muuda ega piira. Lääne-Harju vald hooldab teed ja kasutusala võrra väheneb kinnisasja omanike maamaks.

Menetluse käigus on selgunud, et puuduvad sundvaldust välistavad asjaolud ja sundvalduse seadmine on põhjendatud.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 2, kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse § 4 lõike 1 punkt 8 ja lõike 2, § 39 lõike 2, ehitusseadustiku § 94 lõigete 1 ja 2, Eesti territooriumi haldusjaotuse seaduse § 14¹ lõike 4⁴ alusel ja lähtudes Padise Vallavolikogu 25.04.2002 määrusega nr 35 kehtestatud Padise valla üldplaneeringust, arvestades vallavalitsuse poolt läbiviidud sundvalduse menetluse tulemusi ning vallavolikogu alatise eelarve- ja majanduskomisjoni 02.03.2021 seisukohta

1. Seada Lääne-Harju valla kasuks tähtajatu sundvaldus Lääne-Harju vallas Vintse külas asuvale Jüri kinnisasjale (registriosa nr 189502, katastritunnus 56201:001:0412), mida läbib Padise valla üldplaneeringukohane avalikult kasutatav Piunse tee (teeregistri nr 5620005) kasutusala 2760 m² vastavalt lisatud sundvalduse ala plaanile.

2. Sundvaldusega tekib käesoleva otsuse punktis 1 nimetatud kinnisasja igakordsele omanikule kohustus taluda otsuse lisas märgitud sundvalduse alal tee ja teemaa avalikku kasutamist Lääne-Harju valla ja kõikide kolmandate isikute poolt. Sundvalduse alal asuva tee ja teemaa hoiab korras ning tee hooldus-, remondi-, rekonstrueerimistöde teostamisega seotud kulud kannab Lääne-Harju vald.

3. Määrata käesoleva otsuse punktis 1 nimetatud kinnisasja talumistasuks 2760 eurot, mis makstakse välja kinnisasja kasutamise eest ühekordse hüvitisena mõlemale kaasomanikule 1380 eurot.

4. Määrata avalikku kasutusse ja kanda teeregistrisse Lääne-Harju vallas Vintse külas asuval Jüri kinnisasjal (registriosa nr 189502, katastritunnus 56201:001:0412) asuv Piunse tee 460 meetri pikkune teelõik, km 1,215-1,675.

5. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

6. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn) või esitada vaie Lääne-Harju Vallavolikogule 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Küllli Tammur

vallavolikogu esimees