



# LÄÄNE-HARJU VALLAVOLIKOGU

## OTSUS

Paldiski

30. märts 2021 nr 32

### **Sundvalduse seadmine ja eratee avalikuks kasutamiseks määramine Allikmetsa kinnistu Kolviku teel**

Harju maakonnas Lääne-Harju vallas Alliklepa külas asuv Kolviku tee (teeregistri nr 5620002) ühendab avalikult kasutatavad Alliklepa tee (teeregistri nr 5620143) ja Kibru tee (teeregistri nr 5620144) ning läbib järgmisi Alliklepa külas asuvaid kinnisasju:

- 1) Kuusiku-Antsu kinnistu (registriosa nr 1324902, katastritunnus 56201:001:1290);
- 2) Kadakaoksa kinnistu (registriosa nr 11276702, katastritunnus 56201:001:0394);
- 3) Kadakavälu kinnistu (registriosa nr 1325202, katastritunnus 56201:001:0396);
- 4) Kaasiku kinnistu (registriosa nr 9986002, katastritunnus 56201:001:0387);
- 5) Kadaka kinnistu (registriosa nr 512402, katastritunnus 56201:001:0700);
- 6) Allikmetsa kinnistu (registriosa nr 10236902, katastritunnus 56201:001:0354);
- 7) Perbi-Kuuse kinnistu (registriosa nr 1895502, katastritunnus 43101:001:0226);
- 8) Kolviku tee L1 kinnistu (registriosa nr 1895502, katastritunnus 43101:001:0225);
- 9) Kolviku tee kinnistu (registriosa nr 6697750, katastritunnus 56201:001:0644);
- 10) Kolviku tee kinnistu (registriosa nr 4791650, katastritunnus 56201:001:1002);
- 11) Kolviku tee L3 kinnistu (registriosa nr 1895502, katastritunnus 43101:001:0261);
- 12) Järvemetsa kinnistu (registriosa nr 3867302, katastritunnus 56201:001:0896);
- 13) Uгла-Mäe kinnistu (registriosa nr 6741002, katastritunnus 56201:001:0121);
- 14) Kolviku kinnistu (registriosa nr 223802, katastritunnus 56201:001:0590);
- 15) Veelätte kinnistu (registriosa nr 11961050, katastritunnus 56201:001:0934).

Maareformi seaduse § 6 lõike 3<sup>1</sup> kohaselt ei olnud teed, mis võimaldasid tagastatava maa otstarbekohast kasutamist, rajatised, millele tulnuks määrata teenindusmaa, jätta tagastamata või erastamata. Selle tagajärjel on endine avalik Kolviku tee eraomandis. Maa ostueesõigusega erastamise korra punkti 13 alapunkti 4 kohaselt selgitas Padise Vallavalitsus enne erastamist välja erastatava maaga seonduvad seadusjärgsed kitsendused ja ka avalikult kasutatavad teed. Kolviku tee kitsendus märgiti ära vallavalitsuse maa ostueesõigusega erastamise korralduses ja kanti maamõõtja poolt katastriüksuse plaanile ning tähistati, et oleks arusaadav, et tegemist on kitsendust põhjustava objektiga maakatastriseaduse § 10 lõike 3 tähenduses. Padise Vallavalitsuse 08.06.1998 korralduse nr 92m „Õigusvastaselt võõrandatud maa tagastamine“ alusel tagastati õigustatud subjektile muuhulgas Kuusiku-Sauna maaüksus tingimusega tagada maaüksust läbiva tee avalik kasutus. Märget peeti erastamise ajal õiguslikuks aluseks tee käsitlemisel asjaõigusseaduse (edaspidi AÕS) § 155 lõike 1 objektina, sest tee teistsugune avalikku kasutusse määramise regulatsioon puudus. Kuusiku-Sauna katastriüksusest tekkisid jagamise teel mitmed kinnisasjad, kaasa arvatud Allikmetsa kinnisasi. Tagastamise ajal avaliku tee regulatsioon piirdus avaliku tee märkega katastriplaani või erastamise korralduses, mis loeti piisavaks tee avalikuks kasutamiseks määramiseks AÕS §-de 140, 141 ja 155 tähenduses.

Kolviku tee esmakinnistamisele eelnenud Padise Vallavalitsuse korraldustega kohustati Kolviku tee omandanud kinnistu omanikku tagama tema kinnistut läbiva tee avalik kasutus. Kuna vahepeal on muutunud kinnistu piirid ja ka avalikku teed reguleerivad seadused ning koostamisel on uus Lääne-Harju valla teede nimekiri, on vajadus talumiskohustus kehtestada kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduses sätestatud korras.

Kolviku tee on olnud ajalooline avalik tee, mida hooldasid enne esmakinnistamist „Kungla“ kolhoos ja Padise vald ning pärast haldusreformi Lääne-Harju vald. Kolviku tee avaliku kasutuse vajadus tuleneb Padise Vallavolikogu 25.04.2002 määrusega nr 35 kehtestatud Padise valla üldplaneeringust, millega on arvestatud kohalike teede nimekirja koostamisel ning tee äärde jäävate detailplaneeringute menetluses. Haldusmenetluse seadustiku § 60 ja § 61 tähenduses kehtib Padise valla üldplaneering haldusaktina kehtetuks tunnistamiseni, kehtivusaja lõppemiseni, haldusaktiga antud õiguse lõpliku realiseerimiseni või kohustuse täitmiseni, kui seadus ei sätesta teisiti. Padise valla üldplaneering on täitmiseks kohustuslik igapäevane, kaasa arvatud kinnistu omanikele ja Lääne-Harju vallale.

Tänaseks on Kolviku tee ainsaks juurdepääsuks vähemalt 30 katastriüksusele ja Alliklepa küla detailplaneeringute menetluses on arvestatud Kolviku tee avaliku kasutamisega. Padise valla üldplaneeringuga on Kolviku tee ülekaalukas avalik huvi määratletud ning üldplaneering on kooskõlas piirkonna arenguga. Üldplaneeringut ei ole muudetud ning sellega on kohalik omavalitsus võtnud kohustused ja tekitanud kinnistute omanikele õiguspärase ootuse määrata muuhulgas Kolviku tee avalikuks teeks seaduses sätestatud korras. Kuigi Kolviku tee on olnud alates 2004. a kohalike teede nimekirjas avaliku teena, tõi teeseadus kaasa vastuolu AÕS § 155 lõike 1 ja maakatastriseaduse § 10 lõike 3 vahel ning tekitas ebaselguse erastamise korralduses märgitud avaliku tee talumise kohustuses.

Kolviku tee on olnud kohalike teede nimekirjas Padise Vallavolikogu määrustega: 12.05.2004 määrus nr 19 (<https://www.riigiteataja.ee/akt/781505>), määruse nr 19 muutmise, 30.08.2006 määrus nr 12 (<https://www.riigiteataja.ee/akt/12842156>), määruse nr 19 muutmise, 30.08.2006 määrus nr 13, (<https://www.riigiteataja.ee/akt/12842278>) ja 19.12.2012 määrus nr 49 (<https://www.riigiteataja.ee/akt/417012013001>). Teeseaduse kehtetuks muutumisega 01.07.2015 tunnistati teeseaduse alusel vastu võetud Padise valla kohalike teede nimekiri kehtetuks Lääne-Harju Vallavolikogu 30.04.2018 määrusega nr 10 (<https://www.riigiteataja.ee/akt/416052018001>). Uus sama sisuga Padise piirkonna kohalike teede nimekiri kinnitati Lääne-Harju Vallavolikogu 25.09.2018 otsusega nr 121.

Lääne-Harju Vallavalitsus teavitas kinnisasja omanikku sundvalduse menetlusest 08.01.2021 kirjaga nr 4-6/79-25. Samuti saadeti kinnisasja omanikule Kolviku tee ülejäänud kinnisasjade sundvalduse menetluse kokkuvõtte ja eelnõu. Kinnisasja omaniku esindaja 05.02.2021 vastuse kohaselt puudub omaniku hinnangul õiguslik alus sundvalduse seadmiseks tema kinnisasjale, samuti puudub avalik huvi ja sundvalduse ala määramine rohkem kui 10 meetri laiusel alal (6 meetrisele teelõigule soovitakse seada 65 m<sup>2</sup> suurune sundvalduse ala) on ilmselget ebamõistlik. Sedavõrd kitsas tee ei vajaks nii suurel laiusel kinnisasja koormamist. Kinnisasja omaniku arvates on lisaks õigusliku aluse puudumisele sundvalduse seadmine õigusvastane ka koormatava ala suuruse tõttu. Menetluse kaasati omaniku abikaasa 10.02.2021 kirjaga nr 4-6/79-44, kes liitus abikaasa vastuväidetega 11.03.2021 vastuses (4-6/79-46). Kinnistusraamatusse kantud piiratud asjaõiguse omanik Elektrilevi OÜ sundvaldusele vastuväiteid ei esitanud.

Lääne-Harju vald kinnisasja omanike vastuväidetega ei nõustu. Õiguslik alus tuleneb ehitusseadustikust, kinnisasja avalikes huvides omandamise seadusest ja avalik huvi on kindlaks tehtud Padise valla üldplaneeringu kehtestamisel. Teekoridor on 10 meetrit lai ka teistel avalikel lõikudel, mis tagab võrdse kohtlemise. Sundvalduse ala on määratud Maa-ameti

põhikaardi alusel. Allikmetsa katastriüksusel asuva Kolviku tee lõigu joon vastab Eesti topograafilises andmekogus (ETAK) olevale teejoonele. Ala täpsemaks määratlemiseks ja looduses tuvastamiseks on sundvalduse ala piirid viidud kokku piirnevate katastriüksuste olemasolevate piiripunktidega (Kadaka, Kadakavälu, Allikmetsa ja Kaasiku katastriüksuse ühine piirimärk; Allikmetsa, Kaasiku ja Metsatuka ühine piirimärk, Kadakavälu ja Allikmetsa katastriüksuse ühine piirimärk). Padise valla üldplaneeringu kohaselt on teekaitsevöönd erateel vähemalt 10 m ja kohalikul teel 20 m telgjoonest. Allikmetsa kinnistule jääv sundvalduse ala on tee telgjoonest 5 m ja kinnistu kuju tõttu nurgast pisut laiem, tee kasutusala on kooskõlas üldplaneeringuga.

Sundvalduse seadmine Kolviku tee avalikuks kasutamiseks on põhjendatud üldplaneeringu, piirkonna detailplaneeringute ja ka erastamise eelse korraldusega ning asjaoluga, et Kolviku tee on kohalike teede nimekirjas alates 2004. aastast. Allikmetsa kinnistule jääv 6 m pikkune Kolviku tee teelõik ühendab avalikud teelõigud: Kolviku tee avalikuks kasutuseks on seatud sundvaldus Kuusiku-Antsu, Kadakaoksa, Kadakavälu, Kaasiku ja Kadaka kinnisasjadele Lääne-Harju Vallavolikogu 26.01.2021 otsusega nr 7 „Sundvalduse seadmine ja eratee avalikuks kasutamiseks määramine“. Notariaalsete lepingute alusel on avalikus kasutuses Perbi-Kuuse, Kolviku tee L1, Kolviku tee (katastritunnus 56201:001:0644) ja Kolviku tee L3 kinnisasjad. Lääne-Harju vallale kuulub avalikult kasutatav Kolviku tee kinnisasi (katastritunnus 56201:001:1002). Allikmetsa kinnistu nurka läbiva 6 m pikkuse teelõigu kasutamine on avalikes huvides vajalik, vastasel juhul puuduks ühendus avalike teelõikude vahel. Tee on olnud enne kinnistu praeguse omaniku poolt omandamist juba kohalike teede nimekirjas ja puudub alternatiivne lahendus Kolviku tee ümberehitamiseks.

Kolviku tee on alates Padise Vallavolikogu 12.05.2004 määruse nr 19 kehtestamisest olnud avalik tee ja avalik huvi ei ole möödunud. Teid ühendav terviktee puudutab teiste kinnistute omanike õigusi. Kolviku tee peab tagama ligipääsu paljudele maaüksusele, mis on ülekaalukas võrreldes kinnistu omaniku olemasoleva tee talumisest tingitud kitsendustega. Kehtiv üldplaneering on tekitanud kinnistute omanikele õigustatud ootuse ja subjektiivse õiguse pääseda oma kinnistule tasuta ja nõuetele vastavat teed mööda, mis erinevatele omanikele kuuluvate teelõikude puhul ei pruugi olla tagatud.

Tee peab tagama omandiõiguste kaitse ja liikumisvabaduse, puudutades samal ajal avalikku huvi ja subjektiivseid kinnistuomanike õigusi pääseda kinnistule. Kolviku tee läbib erinevaid kinnistuid ja ühe lõigu kasutusõiguse puudumise korral pole tee kasutatav ka ülejäänud lõikudes.

Lääne-Harju Vallavalitsus tellis kinnistu sundvalduse väärtuse hindamise seisuga 18.12.2020 Alliklepa külas Kadakaoksa, Kadakavälu ja Kaasiku kinnisasjale, mille kohaselt piirkonna elamumaa hoonestamata kinnistu keskmine turuväärtus koos tee äärde jääva 2 m ulatuses metsa hindamisega oli keskmiselt 4,21 eurot/m<sup>2</sup>. Kuna Allikmetsa kinnistu sihtotstarve on elamumaa ja kinnisasja läbiva tee kasutusala on 65 m<sup>2</sup>, on väljamakstav talumistasu ümardatult 274 eurot.

Sundvalduse menetluse käigus on vallavalitsus selgitanud välja menetluses olulised asjaolud ja kinnisasja omanike seisukohad. Kolviku tee läbib 15 maaüksust, neist 5 maaüksuse kasutamiseks on seatud sundvaldus, 5 maaüksuse kasutamiseks on sõlmitud isikliku kasutusõiguse lepingud ja üks maaüksus kuulub Lääne-Harju vallale, mis ehitusseadustiku § 92 lõigetest 5 ja 7 tulenevalt on seadusjärgselt avalikus kasutuses. Kaks kinnistu omanikku ei ole nõustunud sõlmima isikliku kasutusõiguse lepingut ja ei ole seatud ka sundvaldust. Ühe kinnistu omaniku seisukoht ei ole teada. Kolviku tee on ainus juurdepääs arvukatele maaüksusele. Sundvalduse seadmisega Allikmetsa kinnistule tekkiv talumiskohustus võimaldab ühendada omavahel avalikud teelõigud.

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 seadmisega. Kinnisasja omanike jaoks on sundvalduse seadmine vähem riivav kui sundvõõrandamine, seetõttu

lahendatakse tee avalik kasutus sundvalduse seadmisega. Kolviku tee on juurdepääsuks Allikmetsa kinnistule, kuid kinnistu kasuks ei ole seatud teeservituute, 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. Lääne-Harju vald hooldab teed ja kasutusala võrra väheneb kinnisasja 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 punkti 8 ja lõike 2, § 39 lõike 2, ehitusseadustiku § 94 lõike 2, Eesti territooriumi haldusjaotuse seaduse § 14<sup>1</sup> lõike 4<sup>4</sup> 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 keskkonna- ja planeerimiskomisjoni 22.03.2021 seisukohta

1. Seada Lääne-Harju valla kasuks tähtajatu sundvaldus Lääne-Harju valla Alliklepa küla Allikmetsa kinnisasja (registriosa nr 10236902, katastritunnus 56201:001:0354) läbivale Padise valla üldplaneeringukohasele avalikult kasutatavale Kolviku tee (teeregistri nr 5620002) teelõigule pikkusega 6 meetrit, laiusega 10 meetrit, kasutusala 65 m<sup>2</sup> vastavalt lisatud sundvalduse ala plaanile.

2. Sundvalduse seadmisega 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-, rekonstrueerimistööde teostamisega seotud kulud kannab Lääne-Harju vald.

3. Määrata käesoleva otsuse punktis 1 nimetatud kinnisasja talumistasuks 274 eurot, mis makstakse välja ühekordse hüvitisena.

4. Määrata avalikku kasutusse ja kanda teeregistrisse kohaliku teena Lääne-Harju vallas Alliklepa külas Allikmetsa kinnisasjal (registriosa nr 10236902, katastritunnus 56201:001:0354) asuv Kolviku tee kuue meetri pikkune teelõik, km 0,423–0,429.

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