



LÄÄNE-HARJU VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Paldiski

30. märts 2021 nr 33

Isikliku kasutusõiguse lepingu sõlmimine

Padise Vallavolikogu 25.04.2002 määrusega nr 35 kehtestatud Padise valla üldplaneeringu kohaselt on kolme küla ja arvukalt erinevatele eraomanikele kuuluvaid kinnisasju läbiv Kibru tee (teeregistri nr 5620144) kohalik üldkasutatav tee. Kibru tee on olnud kohalike teede nimekirjas alates Padise Vallavolikogu 12.05.2004 määruse nr 19 kehtestamisest. Teeseaduse kehtetuks muutumisega 01.07.2015 tunnistati teeseaduse alusel vastu võetud Padise Vallavolikogu 19.12.2012 määrus nr 49 „Padise valla kohalike teede nimekiri“ Lääne-Harju Vallavolikogu 30.04.2018 määrusega nr 10 kehtetuks. Uus sama sisuga Padise piirkonna kohalike teede nimekiri kinnitati Lääne-Harju Vallavolikogu 25.09.2018 otsusega nr 121. Kuigi otsuse vastuvõtmise ajal ei olnud sõlmitud kõigi maaomanikega notariaalseid lepinguid, kanti Kibru tee teeregistrisse tervikteena. Tee kasutamiseks kehtis suuline kokkulepe ja tava. Vallavalitsus sõlmis 2019. a ja 2020. a kinnistu omanikega arvukalt notariaalseid lepinguid ja määras eratee teelõigud eraldi otsustega avalikku kasutusse. Kibru tee teelõigud määrati avalikku kasutusse Lääne-Harju Vallavolikogu otsustega 30.09.2019 nr 83, 28.01.2020 nr 4 ja 31.08.2020 nr 56.

Kibru tee (teeregistri nr 5620144) paikneb rannavallil ja 2005. a jaanuaritorm uhtus suures ulatuses rannavalli pinnasest koos teega Kolviku järvede kohalt ära, mille tagajärjel Kibru tee muutus Päärbi kinnistust ida suunas läbimatuks. Terviktee põhimõttest tulenevalt antakse Kibru teest eraldunud teele uus nimi ja number, milleks on Sadama tee (nr 5621144) ja mis kantakse teeregistrisse eraldi teena.

Kibru teest eraldatav 1773 m pikkune Sadama tee (nr 5621144) ühendab omavahel Alliklepa tee (nr 5620055) Alliklepa sadamaga tagades mitmetele kinnistutele juurdepääsu. Tee läbib Kibru tee L1 kinnisasja (registriosa nr 6296602, katastritunnus 56201:001:0207) avalikku kasutusse määratud eratee teelõiku, Vihterpalu metskond 2 kinnisasja (registriosa nr 14427250, katastritunnus 56201:001:0440) riigi omandis olevat avalikku kasutusse määratud teelõiku, Perbi-Vanatoa kinnisasja (registriosa nr 491702, katastritunnus 56201:001:0325) eratee teelõiku, mille kasutamiseks võetakse vastu käesolev otsus ja Kibru tee kinnisasjal (registriosa nr 6697650, katastritunnus 56201:001:0643) asuvat avalikku kasutusse määratud eratee lõiku. Sadama tee teelõikude avalik kasutusõigus on lahendatud v.a Perbi-Vanatoa kinnistu eratee kasutusõigus. Ilma Perbi-Vanatoa teelõigu avaliku kasutusega ei ole võimalik järgneva avaliku teelõigu kasutamine.

Lääne-Harju Vallavalitsus tegi Perbi-Vanatoa kinnistu omanikule 04.09.2020 kirjaga nr 4-17/2812 ettepaneku notariaalse isikliku kasutusõiguse lepingu sõlmimiseks. Kinnistu omanik 22.09.2020 vastuses (4-17/2812-1) lepingu sõlmimisega ei nõustunud ja tõi välja vastuväited. 24.09.2020 ja 30.09.2020 toimusid vallavalitsuses kokkusaamised, kus kuulati ära kinnistu omaniku seisukohad ja algatati läbirääkimised alternatiivsete lahenduste leidmiseks. Perbi-Vanatoa kinnistu omanik esitas kompromissettepaneku 29.09.2020 (4-17/2812-2), milles soovis lahendada tee kasutuse eraõigusliku teeservituudiga. Menetlusse kaasati juurdepääsu vajavate kinnistute omanikud, kuid 05.11.2020 oli selge, et eraõiguslikult Perbi-Vanatoa kinnistul asuva teelõigu kasutamist ei ole võimalik lahendada.

Lääne-Harju Vallavalitsus algatas 12.11.2020 kirjaga nr 4-17/2812-6 sundvalduse menetluse. 09.12.2020 (4-17/2812-7) kinnistu omanik kordas vastuväited ja leidis, et tee on liiga koormav ja puudub avalik huvi. Sundvalduse menetluse ajal vähendati esialgset kasutusala ja lisandusid Perbi-Vanatoa kinnistu omanikena Kasemetsa Päikesejaam TÜ (registrikood 14847243) ja ANKIV Invest OÜ (registrikood 11470246). Lääne-Harju Vallavalitsus kaasas menetlusse uued kinnistu omanikud ja teavitas neid sundvaldusest 28.01.2021 kirjaga nr 4-6/87-22. Samuti saatis 18.01.2021 Lahe Kinnisvara Hindamine OÜ eksperthinnangu nr 007-21P, mille kohaselt on sundvalduse talumistasu ühekordne hüvitis 6900 eurot. Uued omanikud vastasid 25.02.2021 (4-6/87-24), et jäävad eelnevalt esitatud seisukohtade juurde ja ei nõustunud sundvalduse seadmisega.

Lääne-Harju Vallavalitsus viis läbi sundvalduse menetluse, koostas sundvalduse eelnõu ja arutas eelnõu 16.03.2021 vallavalitsuse istungil, kus leidis, et sundvalduse seadmine ja avalik huvi on põhjendatud 25.04.2002 kehtestatud Padise Valla üldplaneeringuga ja sellega kooskõlas oleva Päärbi ja Pertanina kinnistute detailplaneeringuga 14.09.2005. Üldplaneeringuga on määratletud muuhulgas Alliklepa sadama asukoht ja Sadama tee avalik kasutus. Üldplaneeringuga on kohalik omavalitsus võtnud kohustused ja tekitanud õiguspärase ootuse määrata tee avalikuks teeks. Sadama tee Kibru tee osana on alates Padise Vallavolikogu 12.05.2004 määruse nr 19 kehtestamisest olnud avalik tee ja avalik huvi ei ole möödunud. Lääne-Harju vald on sõlminud mõlemale poole Perbi-Vanatoa kinnistut jäävate teelõikude avalikuks kasutamiseks lepingud ja määranud teelõigud avalikku kasutusse. Avalike teelõikude ühendamiseks on vajalik kasutada Perbi-Vanatoa kinnistul asuvat teelõiku.

Vallavalitsus saatis kinnistu omanikule 18.03.2021 sundvalduse eelnõu koos põhjendusi ja vastuseid sisaldava seletuskirjaga. 22.03.2021 kinnistu omanik nõustus sõlmima Lääne-Harju valla kasuks notariaalset isikliku kasutusõiguse lepingut tingimusel, kui talle tasutakse isikliku kasutusõiguse eest ühekordne hüvitis 6900 eurot ja ta saab kaasa rääkida kinnistu liikluskorralduses. Kinnistu omanik soovis 20 km liikluspääs piirangu kehtestamist, kiirusetõkkeid, peatumiskeeldu, parkimise piiramise tõkkesid. Kinnistu omanik nõustus lepingusse märkima, et kinnistu omanikul puudub õigus lepingut lõpetada, välja arvatud juhul, kui üldplaneering on muutunud ja see ei näe enam ette kinnistul asuva Sadama tee avalikku kasutamist.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 2, kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse § 1 lõike 4, § 2 lõike 2, § 4 lõike 1 punkti 8, ehitusseadustiku § 94 lõike 2, asjaõigusseaduse § 225, § 226, § 228 ja Eesti territooriumi haldusjaotuse seaduse § 14¹ lõike 4⁴ alusel ning lähtudes Padise Vallavolikogu 25.04.2002 määrusega nr 35 kehtestatud Padise valla üldplaneeringust, arvestades vallavalitsuse poolt läbiviidud menetluse tulemusi ning vallavolikogu alatise keskkonna- ja planeerimiskomisjoni 22.03.2021 seisukohta

1. Sõlmida kinnistu omanikega, Andres Kivistik (isikukood 36607030219), Kasemetsa Päikesejaam TÜ (registrikood 14847243), ANKIV Invest OÜ (registrikood 11470246), tähtajatu isikliku kasutusõiguse seadmise leping Lääne-Harju valla kasuks Harju maakonnas Lääne-Harju vallas Alliklepa külas Perbi-Vanatoa kinnisasja (registriosa nr 491702, katastritunnus 56201:001:0325) läbiva Padise valla üldplaneeringukohase avalikult kasutatava tee (teelõigu pikkus 441 m, laius 8 m, kasutusala 3553 m²) avalikuks kasutamiseks vastavalt lisatud isikliku kasutusõiguse ala asendiplaanile.

2. Tähtajatu isikliku kasutusõigusega kohustub Perbi-Vanatoa kinnisasja igakordne omanik taluma otsuse lisas märgitud kasutusõiguse alal tee ja teemaa avalikku kasutamist Lääne-Harju valla ja kõikide kolmandate isikute poolt. Tee ja teemaa hoiab korras ning tee hooldus-, remondi-, rekonstrueerimistöde teostamisega seotud kulud kannab Lääne-Harju vald. Lääne-Harju vald arvestab kinnistu liikluskorralduses võimalusel kinnistu omaniku põhjendatud soovidega. Kinnistu omanikul puudub õigus lepingut lõpetada, välja arvatud juhul, kui üldplaneering muutub ja see ei näe enam ette kinnistul asuva tee avalikku kasutamist.

3. Isikliku kasutusõiguse eest makstakse punktis 1 nimetatud kinnisasja omanikele isikliku kasutusõiguse eest talumistasu 6900 (kuus tuhat üheksasada) eurot, mis makstakse välja kinnisasja kasutamise eest ühekordse hüvitisena järgmiselt:

3.1 Andres Kivistik 12/25 tasust (3312 eurot);

3.2 Kasemetsa Päikesejaam TÜ 2/25 tasust (552 eurot);

3.3 ANKIV Invest OÜ 11/25 tasust (3036 eurot).

4. Otsus jõustub teatavastegemisest.

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

Külli Tammur
vallavolikogu esimees