



HAAPSALU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Haapsalu

30. september 2026 nr 766

Sundvalduse seadmine ja eratee avalikuks kasutamiseks määramine
(Kivi-Jursu, Tanska küla, Haapsalu linn)

Haapsalu linnas Tanska külas asuva Kivi-Jursu kinnisasja (registriosa nr 525532, katastritunnus 67401:006:0188) koosseisu kuulub eraomandis olev Veepiiri tee (tee nr 6740131) teelõik pikkusega 111 meetrit. Tegemist on olemasoleva ja väljakujunenud teega, mis tagab igapäevase juurdepääsu piirkonna kinnisasjadele.

Maareformi läbiviimisel on paljud kohaliku tähtsusega teelõigud jäänud eraomandis olevate kinnisasjade koosseisu. Selliste teede hooldamine on kinnisasja omaniku kohustus juhul, kui teed ei ole määratud avalikku kasutusse. Haapsalu Linnavolikogu 27.09.2024 otsusega nr 62 kehtestatud Haapsalu linna üldplaneeringu kohaselt on kõnealune teelõik määratud avaliku kasutusega erateena. Eratee avalikku kasutusse määramine on põhjendatud, kuna Kivi-Jursu kinnisasjal paiknev teelõik ühendab avalikult kasutatavaid Veepiiri tee (tee nr 6740131) ja Jursu tee (tee nr 6740062) teelõike ning on ajalooliselt väljakujunenud (tuvastatav Maa- ja Ruumiameti ajaloolistel kaartidel). Kõnealune teelõik tagab juurdepääsu Veepiiri, Ranniku, Tamme, Retke ja Kivi tee ääres asuvatele kinnistutele. Eratee avalikuks kasutamiseks määramine toimub õigusaktides sätestatud korras.

Haapsalu linna eesmärk on tagada turvaline, toimiv ja terviklik liikumiskeskond. Sundvalduse seadmise eesmärk on määrata Kivi-Jursu kinnisasjal paiknev eratee avalikult kasutatavaks teeks, tagada selle korrashoid ja nõuetele vastavus. Kavandatav lahendus parandab piirkonna liiklusohutust ning ühendab olemasolevad liikumisteed ühtseks võrgustikuks.

Sundvaldus seatakse olemasolevale teealale. Kinnisasja senine kasutus teealana ei muutu ning sundvalduse seadmisega ei kaasne võrreldes senise olukorraga olulisi täiendavaid piiranguid kinnisasja kasutamisele. Seetõttu on omandiõiguse riive minimaalne, vajalik ja proportsionaalne avaliku huvi eesmärgiga tagada toimiv ning ohutu liiklustrahvi.

Ehitusseadustiku § 92 lõike 5 kohaselt võib avalikult kasutatavat teed kasutada igaüks õigusaktides sätestatud piiranguid järgides. Teedevõrk peab moodustama tervikliku ühendatud võrgustiku. Veepiiri tee terviklikuks avalikuks kasutamiseks on vajalik määrata avalikuks kasutamiseks ka selle koosseisu kuuluv eratee lõik. Ehitusseadustiku § 94 lõike 3 kohaselt lähevad eratee avalikuks kasutamiseks määramisel kohalikele omavalitsusele üle teeomaniku õigused, kohustused ja vastutus. Avalikuks kasutamiseks määratud eratee alune maa on maamaksust vabastatud vastavalt maamaksuseaduse § 4 lõike 1 punktile 11.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1 kohaselt on kohaliku omavalitsuse ülesanne muu hulgas kohalike teede ehitamine ja korrashoid. Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (edaspidi KAHOS) § 2 lõike 2 kohaselt seisneb sundvalduse seadmine kinnisasja koormamises sellise kinnisomandi kitsendusega, mis oma sisult vastab isiklikule kasutusõigusele. Sundvalduse andmed kantakse Piiratud Asjaõiguste Ruumiandmete Infosüsteemi (PARI).

KAHOS § 39 lõike 8¹ kohaselt määratakse ja registreeritakse sundvalduse ruumiandmed maakatastris ruumiandmetena. KAHOS § 39 lõike 9 kohaselt esitab sundvalduse seadja sundvalduse seadmise otsuse maakatastrile seitsme päeva jooksul otsuse vastuvõtmisest arvates.

KAHOS § 39 lõike 1 kohaselt otsustab sundvalduse seadmise isik, kelle pädevuses on otsustada eratee avalikuks kasutamiseks määramine. Ehitusseadustiku § 94 lõigete 1 ja 2 kohaselt määrab eratee avalikuks kasutamiseks ja otsustab selleks vajaliku sundvalduse seadmise kohaliku omavalitsuse üksus. Haapsalu Linnavolikogu 28.06.2019 otsusega nr 155 „Volituste andmine“ on KAHOS-ga kohaliku omavalitsuse pädevusse antud küsimuste lahendamine delegeeritud Haapsalu Linnavalitsusele. Seetõttu kuulub sundvalduse seadmise otsustamine Haapsalu Linnavalitsuse pädevusse.

KAHOS § 39 lõike 2 kohaselt kohaldatakse sundvalduse seadmisele kinnisasja sundvõõrandamise sätteid, kui KAHOS-ist ei tulene teisiti. Sundvalduse seadmise avaliku huvi olemasolu hindamisel tuleb lähtuda KAHOS § 4 lõike 1 punktist 8, mille kohaselt on kinnisasja omandamine või sundvalduse seadmine lubatud eratee avalikuks kasutamiseks.

KAHOS § 39 lõike 5 kohaselt makstakse kinnisasja omanikule sundvalduse seadmise korral sundvalduse tasu, mis määratakse KAHOS § 12 lõikes 2 sätestatud korras. Sundvalduse tasu määramisel on aluseks võetud riigivaraseaduse § 46 lõike 2 punkt 1, mille kohaselt võib hariliku väärtuse hinnata Maa- ja Ruumiamet, ning kinnisasja erakorralise hindamise korra § 12 lõige 4, mis võimaldab aktiivse turu puudumisel kasutada maa väärtusena maa maksustamishinda juhul, kui maa sihtotstarve vastab parimale kasutusele.

Maa- ja Ruumiamet on teatanud, et kuigi hoonestamata maade müügiturg on piirkonnas üldiselt keskmise aktiivsusega, on olemasoleva tee kõlvikuga või muu maa kõlvikuga kinnisasjade turutehingud väga harvad ja juhuslikud. Seetõttu ei ole võimalik nende põhjal harilikku väärtust usaldusväärselt hinnata. Sellest tulenevalt on põhjendatud võtta asjaomase maa väärtuse määramise aluseks maa hindamise seaduse alusel läbiviidud 2022. aasta maa korralise hindamise tulemused. Sundvalduse ala, pindalaga 550 m², paikneb muu maa kõlvikul, mille väärtus on 2022. aasta maa korralise hindamise tulemuste kohaselt 0,04 eurot/m². Sellest tulenevalt kujuneb sundvalduse tasuks 22,00 eurot (550 m² × 0,04 eurot/m²).

KAHOS § 39 lõike 3 kohaselt teavitab sundvalduse seadja kinnisasja omanikku sundvalduse seadmise menetlusest. Kinnisasja omanikule anti KAHOS § 39 lõikes 4 sätestatud võimalus esitada sundvalduse seadmise kohta oma arvamus. Kinnisasja omanik ei ole ettenähtud tähtaja jooksul esitanud linnavalitsusele arvamust, vastuväiteid ega muid märkusi. Seetõttu puuduvad menetluses esitatud asjaolud, mis takistaksid sundvalduse seadmise otsustamist.

KAHOS § 39 lõike 10 kohaselt võib isik, kelle kasuks sundvaldus seatakse, kasutada kinnisasja üksnes sundvalduse seadmise otsuses ettenähtud eesmärgil.

Lähtudes eeltoodust ning võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1 ja § 30 lõike 1 punkti 2, kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse § 2 lõike 2, § 4 lõike 1 punkti 8 ja lõike 2, § 11 lõike 6, § 12 lõike 2, § 39 lõiked 1-5 ja 7-10, ehitusseadustiku § 92 lõike 5, § 94 lõiked 1-3, Haapsalu Linnavolikogu 28.06.2019 otsuse nr 155 „Volituste andmine“, Haapsalu Linnavolikogu 20.12.2024 otsuse nr 174 „Kohalike teede andmete määramiseks ja teeregistrisse andmete esitamiseks volituste andmine“ ning haldusmenetluse seaduse, Haapsalu Linnavalitsus

k o r r a l d a b:

1. Seada tähtajatu sundvaldus Haapsalu linna kasuks Haapsalu linnas Tanska külas Kivi-Jursu kinnisasjale (registriora nr 525532, katastritunnus 67401:006:0188) vastavalt sundvalduse ala asendiplaanile (lisa). Sundvalduse ala (piiranguala ID 1110654) suurus on ligikaudu 550 m². Sundvaldus seatakse tee avaliku kasutuse tagamiseks.

2. Määrata korralduse punktis 1 nimetatud sundvalduse tingimused järgmiselt:

2.1 Haapsalu linnal on õigus vallata ja kasutada sundvalduse ala avalikult kasutatava teena. Tee avalik kasutamine on lubatud ööpäevaringselt, järgides õigusaktides sätestatud piiranguid.

2.2 Haapsalu linn korraldab sundvalduse alal teehoidu, sealhulgas tee ehitamist, rekonstrueerimist, remonti ja hooldust. Eratee avalikuks kasutamiseks määramisega lähevad Haapsalu linnale üle teeomaniku õigused, kohustused ja vastutus ning Haapsalu linn kannab kõik teeomaniku kohustuste täitmisega seotud kulud.

2.3 Kinnisasja igakordne omanik on kohustatud taluma tee ning selle teenindamiseks vajaliku maa avalikku kasutamist Haapsalu linna ja kõigi liiklejate poolt.

2.4. Kinnisasja igakordsel omanikul on õigus koormata sundvalduse ala muude õigustega tingimusel, et nende teostamine ei takista ega piira sundvalduse teostamist ega tee avalikku kasutamist.

3. Määrata sundvalduse ühekordseks tasuks 22 (kakskümmend kaks) eurot.

4. Finantsosakonnal maksta välja korralduse punktis 3 nimetatud sundvalduse tasu kinnisasja omaniku arvelduskontole 30 päeva jooksul arvates käesoleva korralduse teatavakstegemisest.

5. Määrata Kivi-Jursu kinnisasjal paiknev Veepiiri tee (tee nr 6740131) eratee lõik km 2,124 kuni km 2,235 (pikkus 111 meetrit) avalikult kasutatavaks teeks.

6. Maaspetsialistil esitada käesolev korraldus maakatastri pidajale Piiratud Asjaõiguste Ruumiandmete Infosüsteemis (PARI) seitsme päeva jooksul korralduse jõustumise päevast arvates.

7. Maaspetsialistil esitada käesolev korraldus Transpordiametile järgmiste teelõikude registreerimiseks teeregistris avalikult kasutatavate kohalike teedena:

6.1 Haapsalu linnas Tanska külas Kivi-Jursu kinnisasjal (registriora nr 525532, katastritunnus 67401:006:0188) paiknev Veepiiri tee (tee nr 6740131) lõik pikkusega 111 meetrit, algusega km 2,124 ja lõpuga km 2,235;

6.2 Haapsalu linnas Tanska külas Jursu tee kinnisasjal (registriora nr 2754332, katastritunnus 67401:006:0322) paiknev Veepiiri tee (tee nr 6740131) lõik pikkusega 3 meetrit, algusega km 2,235 ja lõpuga 2,238.

8. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

9. Korraldust on õigus vaidlustada 30 päeva jooksul, arvates päevast, millal vaiet esitama õigustatud isik korraldusest teada sai või oleks pidanud teada saama, esitades vaide Haapsalu Linnavalitsusele haldusmenetluse seadusega vaidemenetlusele kehtestatud korras. Korralduse peale on kaebeõigusega isikul õigus esitada kaebus Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustiku §-s 46 sätestatud tähtaegadel ja halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

/allkirjastatud digitaalselt/

Olavi Seisonen
Linnapea

/allkirjastatud digitaalselt/

Erko Kalev
Linnasekretär