

KOHTUMÄÄRUS

|  |  |
| --- | --- |
| **Kohus** | Viru Maakohus, Rakvere kohtumaja |
| **Kohtunik** | Marika Leimann |
| **Määruse tegemise aeg ja koht** | 05.detsember 2025, Rakvere |
| **Tsiviilasja number** | 2-22-13412 |
| **Tsiviilasi** | **Kaire Karu avaldus juurdepääsu määramiseks avalikule teele** |
| **Menetlustoiming** | Avalduse lahendamine |
| **Menetlusosalised ja nende esindajad** | Avaldaja:  **Kaire Karu**, ik 45911075715  (Lepiku kinnistu omanik), lepinguline esindaja vandeadvokaat Küllike Namm  Puudutatud isikud:  **1. StyleTower OÜ,** rk 14058285  (Mäe kinnistu omanik),lepinguline esindaja vandeadvokaat Viktor Särgava  **2**. **Kristin Karu**, ik 48306272745  (Männiku kinnistu omanik), lepinguline esindaja vandeadvokaat Küllike Namm  **3. Kaire Karu**, ik 45911075715  (Ranna kinnistu omanik), lepinguline esindaja vandeadvokaat Küllike Namm  **4.** **Kairi Aaslaid**, ik, 47611080220  **5.** **Kaidi Liiv**, ik 47903230245  **6.** **Kaspar-Villu Aaslaid**, ik 38504170245  (Lille kinnistu omanikud)  **7**. **Eesti Vabariik, Riigimetsa Majandamise Keskuse kaudu**, rk 70004459  (Sagadi metskond nr 70 kinnistu omanik)  **8. Haljala Vald,** vallavalitsuse kaudu |
| **Asja läbivaatamine** | Suuline menetlus, 01.10.2025 |

**RESOLUTSIOON**

**1. Rahuldada avaldus.**

**2. Määrata Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriossa nr 1024631 kantud Lepiku kinnistu igakordse omaniku kasuks 3 meetri laiune ning 195,06 meetri pikkune tähtajatu ning ööpäevaringne juurdepääs avalikult kasutatavale teele nii jalgsi kui võimalusel sõiduvahendiga üle Tartu Maakohtu kinnistuosakonna registriossa nr 974631 sisse kantud Männiku kinnistu, üle registriossa nr 974731 sisse kantud Sagadi metskond 70 kinnistu ja üle registriossa nr 1637331 sisse kantud Ranna kinnistu vastavalt käesoleva määruse kohustuslikuks lisaks olevale plaanile (juurdepääsutee on plaanil märgistatud tugevdatult).**

**3. Juurdepääsu kasutamise eest makstavaks tasuks Sagadi metskond 70 kinnistu (registriosa nr 974731) igakordsele omanikule on 0,45 eurot aastas, millele lisandub käibemaks, mis tuleb Lepiku kinnistu (registriosa 1024631) igakordsel omanikul tasuda iga jooksva aasta 1.veebruariks Sagadi metskond 70 kinnistu igakordse omaniku arvelduskontole vastavalt viimase poolt Lepiku kinnistu omanikule esitatud arvele.**

**3.1. Lisaks punktis 3 nimetatud juurdepääsu tasule tuleb Lepiku kinnistu igakordsel omanikul iga-aastaselt tasuda maamaks Sagadi metskond 70 kinnistule langeva juurdepääsu aluse maa-alana 15 m2 katteks vastavalt makse teostamise hetkel kehtivale maamaksu suurusele. Maamaksu tasumiseks vajalikud andmed edastab koormatud kinnistu omanik koormava kinnistu omanikule selliselt, et makset oleks võimalik tasuda maamaksu tasumiseks seaduses ettenähtut tähtajaks.**

**4. Juurdepääsu kasutamise eest makstavaks tasuks Männiku kinnistu (registriosa nr 974631) igakordsele omanikule on 200 eurot aastas, mis tuleb Lepiku kinnistu (registriosa 1024631) igakordsel omanikul tasuda iga jooksva aasta 1.veebruariks Männiku kinnistu igakordse omaniku arvelduskontole.**

**4.1. Lisaks punktis 4 nimetatud juurdepääsu tasule tuleb Lepiku kinnistu igakordsel omanikul iga-aastaselt tasuda maamaks Männiku kinnistule langeva juurdepääsu aluse maa-ala suuruse katteks vastavalt makse teostamise hetkel kehtivale maamaksu suurusele. Maamaksu tasumiseks vajalikud andmed, sh maa-ala suuruse, edastab koormatud kinnistu omanik koormava kinnistu omanikule selliselt, et makset oleks võimalik tasuda maamaksu tasumiseks seaduses ettenähtut tähtajaks.**

**5. Juurdepääsu tasu ja maksude maksmise kohustus tekib alates seda kindlaksmäärava kohtulahendi jõustumisest.**

**6. Kanda juurdepääs ja määruse p. 3 nimetatud tasu maksmise tingimus märkusena kinnistusraamatu III jakku 1. vabale järjekohale määruse punktis 2 nimetatud registriosadesse ja lugeda, et kohtumäärus asendab selliselt Männiku, Sagadi metskond 70 ja Ranna kinnistute igakordsete omanike tahteavaldusi KRS § 34¹ lg 1 tähenduses käesoleva määruse ja selle kohustuslikuks lisaks oleva plaani alusel juurdepääsu ja määruse p.3 nimetatud tasu maksmise tingimust märkusena sissekandmiseks kinnistusraamatu III jakku 1. vabale järjekohale määruse punktis 2 nimetatud registriosadesse.**

**7. Jätta menetluskulud menetlusosaliste endi kanda. Menetluskulude rahaliselt kindlaksmääramist ei toimu.**

**Edasikaebamise kord**

Määrusele võib esitada määruskaebuse Tartu Ringkonnakohtule Viru Maakohtu kaudu 15 päeva jooksul alates määruse kätte toimetamisele järgnevast päevast.

**Senine menetlus**

Kaire Karu ja Heino-Hillar Oruli esitatud avaldus lahendati maakohtu 08.03.2024 määrusega selliselt, et juurdepääs avaldajatele anti Männiku, Ranna ja Sagadi metskond 70 kinnistu kaudu.

Lahend tühistati Tartu Ringkonnakohtu 03.07.2024 määrusega

Maakohtu 10.12.2024 määrusega eemaldati menetlusest avaldaja Heino-Hillar Orul seoses tema surmaga ja eemaldati puudutatud isik Eerik Kõuts, kelle asemel kaasati Mäe kinnistu uus omanik StyleTower OÜ.

**Avaldaja nõue ja põhjendused**

1. Avaldaja ei ole oma 09.09.2022 esitatud nõuet menetluse käigus muutnud.

Kohus refereerib siinkohal avalduse algse teksti, korrigeerides/kajastades tekstisiseselt siiski nii avaldajate kui puudutatud isikute ringi osas toimunud muudatusi.

Avaldajale (seoses H-H.Oruli surmaga on algselt ühisomandis olnud kinnistu täna Kaire Karu ainuomandis) kuulub Lepiku kinnistu, mille kohta on avatud kinnistusraamatus registriosa nr.1024631 (I kd tlk 11). //Avalduse resolutsioonis on ekslik nr 1024831//.

Lepiku kinnistu omanik on ajalooliselt oma kinnistule juurdepääsuna avalikult teelt kasutanud Mäe kinnistul olevat pinnasteed kuna vahetult Lepiku kinnistult juurdepääs avalikule teele puudub.

01.05.2022 tegi Kaire Karu Mäe kinnistu, registriosa nr. 33713 (I kd tlk 9), toonasele omanikule E. Kõutsile (tänane omanik on StyleTower OÜ) ettepaneku teeservituudi seadmiseks ja selle kandmiseks kinnistusraamatusse. Ettepanekule oli lisatud plaan, milline võiks olla servituudi ala, mille kaudu juurdepääs Lepiku kinnistuni oleks tagatud nii jalgsi kui sõidukitega.

10.05.2022 vastas E. Kõuts, et ta on nõus, et ainult H-H. Orul võib seni kasutusel olnud juurdepääsuteed kasutada oma elupäevade lõpuni. Seda kokkulepet ta pikendada ei soovi, sest Lepiku kinnistule pääseb ka mere poolt üle Männiku maa (I kd tlk 12-13).

07.07.2022 saatis avaldajate esindaja E. Kõutsile e-kirja (I kd tlk 14), kus veelkordselt kordas ettepanekut servituudi seadmiseks ja selgitas, et juurdepääs Lepiku kinnistu merepoolsest küljest ei ole võimalik ja seda muuhulgas looduskaitseliste piirangute tõttu. Juurdepääsuna tuleks sellisel juhul kasutada Männiku kinnistu õueala, riigile kuuluvat kinnistut ja Ranna kinnistut. Rannaäärses riigimetsas ja Ranna kinnistu metsamaal on autodega sõitmine keelatud ja see on ka objektiivselt võimatu, sest tegemist on pehme pinnasega. Samuti ei saa seda juurdepääsu kasutada päästetehnika ja kiirabi.

14.07.2022 vastas E. Kõutsi esindaja (I kd tlk 15) keeldumisega servituudi seadmisest, põhjendades seda, et juurdepääs Lepiku kinnistule on tagatud muuhulgas Ranna kinnistu ja Männiku kinnistu kaudu. Esindaja märkis ühtlasi, „et antud juhul Teie klientide poolt palutud servituudi seadmine tekitaks meie kliendile märkimisväärse kahju. Nimelt metsarada tuleks tee nõuetele välja ehitada. See eeldab teepõhjasid ja kaitsevööndit. Selline tegevus kahjustaks hulgalisel arvul lähedal asuvate puude juuri, mistõttu need hävineksid. Lisaks sellele on meie klient Mäe kinnistu arvelt moodustamas eraldi krunti ja kõnealune metsarada lõikaks selle moodustatava krundi sisuliselt pooleks. Sinna ei saaks midagi mõistlikku ehitada. Teisisõnu moodustatav krunt muutuks reaalses elus kasutuskõlbmatuks.

Eerik Kõuts on heatahtlikult lubanud Heino-Hillar Orulil üle Mäe kinnistu sõita, et Lepiku kinnistule saada. Samas kuivõrd nüüd on Eerik Kõuts moodustamas Mäe kinnistust eraldi krunti ning see tee lõikaks moodustatava krundi pooleks, siis ei pea Eerik Kõuts enam võimalikuks lubada Heino-Hillar Orul üle Mäe kinnistu sõita, et Lepiku kinnistule saada.

Servituuti ei saa seada ka põhjusel, et kellegi arvates on tal oma kinnistule mugavam sõita üle võõra kinnistu ja tal on seda mingil perioodil teha lubatud, kuigi kõrval asub hõlbus võimalus kasutada alternatiivset võimalust. Seega, kuigi Eerik Kõuts on heatahtlikult lubanud Heino-Hillar Orul üle Mäe kinnistu sõita, siis see ei saanud Eerik Kõutsile „kinnistada“ kohustust Lepiku kinnistule üle Mäe kinnistu igavesti juurdepääs tagada. Nüüd ongi olukord muutunud, mistõttu Eerik Kõuts palub Mäe kinnistu kasutamine juurdepääsuks Lepiku kinnistule lõpetada.

Eeltoodust tulenevalt palub Eerik Kõuts Mäe kinnistu kasutamine Lepiku kinnistule juurdepääsuks lõpetada hiljemalt 30.09.2022. See on piisav aeg, et vajadusel Männiku kinnistu ja Ranna kinnistul asuvaid teed korrastada ning vajadusel riigilt Sagadi metskond 70 kinnistu kasutamiseks nõusolek saada.“

01.08.2022 pöördus Kaire Karu Keskkonnaameti poole e-kirjaga ja küsis, kas juurdepääsu rajamine Ranna kinnistule on võimalik ja lubatav.

24.08.2022 vastas Keskkonnaamet kirjaga nr.7-9/22/14833-2 (I kd tlk 16), et Keskkonnaamet ei pea võimalikuks tee rajamist Ranna kinnistule. Eeltoodust tulenevalt on ainus võimalik juurdepääs Lepiku kinnistule üle Mäe kinnistu või üle Mäe kinnistu jagamise teel moodustatud kinnistute.

26.08.2022 saatis avaldaja esindaja, E. Kõutsi esindajalt Keskkonnaameti 24.08.2022 kirjas sedastatust tulenevalt, korduva ettepaneku (I kd tlk 17) servituudi seadmiseks ja palus sellele ettepanekule vastata hiljemalt 02.09.2022. Esindaja kinnitas kirja kättesaamist 29.08.2022, kuid ei olnud avalduse kohtusse esitamise hetkeni vastanud.

Lepiku kinnistule pääsuks kasutab avaldaja, kokkuleppel Lille ja Männiku kinnistu omanikega, mahasõitu avalikult kasutatavalt Mustoja-Haili-Vihula teelt nr. 8870138 Mäe kinnistuni ja sealt edasi pinnasteed, milline kulgeb mööda Mäe kinnistut. Tee asukoht, mille suhtes avaldus on esitatud, on kantud Maa-ameti kaardirakendusest tehtud väljatrükile (I kd tlk 18) oranži värviga.

Lepiku kinnistu on avaldaja elukoht ajal, mil seal on võimalik elada - tavapäraselt kevadest sügiseni.

Lepiku kinnistule on vajalik pääseda nii elanikel, kinnistu kasutajatel, kui avalike teenuste osutajatel, mh jäätmevedu ja vajadusel kiirabil ning päästetehnikal.

Kuivõrd avaldajale kuuluvale kinnisasjale puudub juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt, on põhjendatud ning kõige otstarbekam nõuda juurdepääsu selliselt nagu ajalooliselt on alati olnud, seega on põhjendatud määrata kinnistule tähtajatu, ööpäevaringne juurdepääs ning juurdepääsu kasutamine nii jalgsi kui sõidukitega.

Avaldaja palub teha juurdepääsutee kohta AÕS § 63 lg 1 p 4 ja § 141 lg 3 alusel kinnistusraamatusse märkuse. Eeltoodust tulenevalt taotleb avaldaja kohustada E. Kõutsi (nüüd StyleTower OÜ) andma nõusolek märkuse kandmiseks Mäe kinnistu asukohaga Mustoja küla Haljala vald kinnistu kohta kinnistusraamatus avatud registriosa III jakku juurdepääsu kohta Lepiku kinnistu asukohaga Mustoja küla Haljala vald kinnistu igakordse omaniku kasuks kohtumääruses märgitud tingimustel. Vastav kohtumäärus asendab puudutatud isiku tahteavaldust.

17.07.2023 esitati III alternatiiv juurdepääsuks (II kd tlk 1), millise kohaselt toimuks Lepiku kinnistult juurdepääs avalikule teele mööda Mäe ja Aasa kinnistute piiri vastavalt lisatud skeemile ja fotole (II kd tlk 5-6). Skeem ja foto on vaatega Lepiku kinnistu väravast mööda Mäe Aasa kinnistu piiri. Rohelise joonega on tähistatud tee osa, mida Mäe kinnistu omanik kasutab ka ise oma maja juurde sõitmiseks ja sinise punktiirjoonega uus osa.

Vajalik rajatava tee pikkus on umbes 39 m (lisaks sellele, mida Mäe kinnistu ise kasutab), tähistatud sinise punktiirjoonega. Olemasoleva tee pikkus üle rohumaa on 185 m, (tee, mida Mäe kinnistu praegu kasutab), tähistatud rohelise joonega. Kui sõita otsejoones, siis oleks tee pikkus 169 m.

Esitatud alternatiivseks juurdepääsuks ei ole vajalik tee ehitus. Vajalik oleks üksnes ühe peenikese puu läbimõõduga kuni 8 cm ja põõsa eemaldamine (pildil nähtav). Avaldaja on nõus kandma vastavad kulud.

Avaldaja on 15.09.2023 (II kd tlk 130) esitanud tasu arvestuse esimese ja kolmanda alternatiivi osas.

2. **Puudutatud isik** Eerik Kõutsi asemel menetlusse kaasatud Mäe kinnistu uus omanik **StyleTower OÜ** kinnitab, et jääb E. Kõutsi poolt varasemalt esitatud seisukohtade juurde (dtl 801) ningleiab 05.10.2022 esitatu kohaselt (I kd tlk 27 jj), etpuudub õiguslik alus määrata avaldajale juurdepääs üle Mäe kinnistu kuna Lepiku kinnistule on olemas alternatiivne juurdepääs, läbimata Mäe kinnistut. Ajalooliselt on Lepiku kinnistule juurdepääs toimunud just üle Männiku ja Ranna kinnistu. Olukorrast parema visuaalse ülevaate saamiseks esitab puudutatud isik asendskeemi (I kd tlk 38**),** millel on toodud Lepiku kinnistule juurdepääs üle Mäe kinnistu ja üle Männiku ja Ranna kinnistu. Kui vaadata ka aerofotot (I kd tlk 36), siis on näha, et üle Mäe kinnistu kulgeb tee läbi tiheda metsa, kuid üle Männiku ja Ranna kinnistu on näha lagedal pinnasel teepõhi.

Männiku kinnistu kuulub Kristin Karule (I kd tlk 43) (ta on avaldajate lähikondne, puudutatud isikule 1 teadaolevalt on ta varasema kaasavaldaja Oruli 1 tütar) ning Ranna kinnistu kuulub avaldajale endale (I kd tlk 45).

Vastavalt Vihula Vallavalitsuse 01.03.1999 korralduse nr 73 p-le 3.1 (I kd tlk 47) peab üle Männiku kinnistut läbiv tee avalikuks kasutamiseks jääma. Seega Männiku kinnistu on terves pikkuses niikuinii avalikuks kasutuseks määratud. Üle Männiku nurga on võimalik pääseda Ranna kinnistule, millelt on lage ja mugav juurdepääs ka Lepiku kinnistule.

Asjaolu, et Kristin Karu kõnealust haldusakti täita ei kavatse ja KOV on sunnitud seetõttu algatama sundvalduse seadmise menetluse, ei tähenda, et haldusakt oleks ebaõigesti antud või et üle Männiku kinnistu juurdepääsu määramine oleks alusetu.

Avaldaja soovib juurdepääsu Lepiku kinnistule üle Mäe kinnistu vaid seetõttu, et sellelt on Lepiku kinnistule ca 70m võrra lühem maa. See ei saa olla õigustuseks üle teise kinnistu juurdepääsu määramiseks.

Eerik Kõuts omandas Mäe kinnistu 1996. Siis pöördus tema poole H. Orul palvega, et kas ta võib sõita Lepiku kinnistule üle Mäe kinnistu. E. Kõuts andis selleks suulise nõusoleku tingimusel, et kuni pole tekkinud mingeid uusi asjaolusid.

Keskkonnaameti 24.08.2022 kirjaga on jäänud ekslik mulje, et kuivõrd Ranna kinnistule ei ole tee ehitamine lubatud, siis justkui on Lepiku kinnistule juurdepääs üle Mäe kinnistu ainuvõimalik. See ei ole nii. Puudutatud isik märgib, et juurdepääsuks Lepiku kinnistule ei ole vajalik üle Ranna kinnistu teed ehitada (mis eeldab maapinna välja kaevamist, süvendamist, pinnase laotamist jne). Aerofotolt on näha, et üle Ranna kinnistu on võimalik sõita ilma, et seal peaks üldse mingit teed ehitama. Analoogselt üle Mäe kinnistu ei ole teed ehitatud, kuid see ei ole üle selle sõitmist takistanud. Avaldaja ei ole tõendanud, et üle Ranna kinnistu ei ole võimalik autoga sõita.

Nii Ranna kui ka Mäe kinnistu paiknevad Lahemaa rahvuspargi Lahemaa piiranguvööndis. Avaldaja ei ole tõendanud, et üle Mäe kinnistu on tee ehitamine lubatud. Kui nii Ranna kui Mäe kinnistule on tee ehitamine keelatud, siis puudub alus üht teisele eelistada.

Avaldaja on selgitanud, et Lepiku kinnistule ei ole mere poolt juurdepääsu, sh looduskaitseliste piirangute tõttu. Samuti selgitatakse, et Ranna kinnistu metsamaal on autodega sõitmine keelatud ning objektiivselt võimatu, kuivõrd tegemist on pehme pinnasega. Samas aga avaldaja ei ole oma väiteid ühtegi tõendiga tõendanud. Avaldaja poolt, puudutatud isikute rollis olemisena, esitatud 17.07.2023 seisukohale lisatud foto vee all olevast rajast Ranna kinnistul (II lk 16) on tehtud 2005 aastal (II kd tlk 111), mil üleriigiliste ekstreemsete ilmaolude tõttu ulatuski merevesi välja ka Mäe ja Männiku kinnistuni, ehk tegemist ei ole sesoonse vihmaveega, vaid erakordsete oludega. Tavaolukorda seevastu tõendab E. Kõutsi esitatud 2023 tehtud foto (II kd tlk 115).

Puudutatud isik esitab Keskkonnaametile tehtud päringu vastuse, millest nähtub, et Lepiku maaüksusele on juurdepääs võimalik tagada nii Mäe ja Aasa kaudu lõunas kui ka Männiku, Lille Sagadi metskond 70 ja Ranna maaüksuste kaudu põhjas (I kd tlk 70).

Avaldaja on asunud taotlema juurdepääsu läbi Mäe kinnistu olukorras, kus tegelikult juba on olemas tee, mis viib Lepiku kinnistuni. Seega alternatiivse juurdepääsu puudumine on tõendamata.

Avaldaja ei ole tõendanud taotletava juurdepääsu maakorraldusliku võimalikkust.

Mäe kinnistut läbiva juurdepääsu puhul on tegemist üksnes korrastamata puude vahel kulgeva metsarajaga. Tegemist ei ole ametliku ega registris oleva teega, vaid see on üksnes puude vahel sisse sõidetud rada. Selline rada ei ole läbitav jäätmeveokitele, kiirabile ega ka päästetehnikatele. Seejuures oma avalduses ei ole avaldaja esile toonud, et Mäe kinnistul, mis samuti kaitsealal asub, on Keskkonnaameti poolt lubatud tee rajada.

Keskkonnaamet oma vastuses avaldajale on juba selgitanud, et amet ei pea võimalikuks tee rajamist Ranna kinnistule. Samuti Keskkonnaamet selgitas, et kaitsealal ehitamine on üldjuhul keelatud (LKS § 31 lg 2 p 8) ning Lahemaa rahvuspargi eeskiri võimaldab erandjuhul ehitamist kui kavandatu on kooskõlas kaitseala kaitse-eesmärgiga ega ohusta kaitseala seisundit. Arusaadavalt Mäe kinnistule tee ehitamine tooks kaasa paljude puude juurte kahjustamise ja läbi selle nende vältimatu hävinemise. Praegusel hetkel on avaldaja poolt taotletav tee ääristatud sedavõrd paljude puudega, et aerofotolt pole metsasihti isegi näha. Seega üle Mäe/Aasa kinnistu tee rajamisel oleks kahju loodusele ja kaitsealale märkimisväärselt suurem, kui avaldaja poolt kasutada üle Männiku ja Ranna kinnistu kulgevat lagedal alal juba olemasolevat teed.

Kristin Karu poolt esitatud väidetavat nn ajaloolist ligipääsu tõendava ja väidetavalt maa-ameti 1989 kaardilt ei ole võimalik aru saada, kus asub see juurdepääs Mäe kinnistul, mida mööda on käidud Lepikule. Tartu Ringkonnakohtu lahend tsiviilasjas 2-17-9840 määras juurdepääsu justnimelt mitte üle Mäe, vaid üle Männiku kinnistu.

Ka Viru Maakohtu 24.01.2019 määrusega tsiviilasjas 2-17-16430 kinnitatud kompromissi kohaselt kulgeb juurdepääs Prillupi kinnistule justnimelt Männiku kinnistu kaudu (II kd tlk 117). Samal trajektooril Männiku kinnistul kaudu juba toimuvat juurdepääsu kasutades on ka avaldajal võimalik minna edasi Männiku kinnistu lõpuni veel ca 20 m ulatuses, seejärel pöörata üle Sagadi metskond 70 kinnistus Ranna kinnistule kuni Lepiku kinnistu nurgani.

Juurdepääsu määramisega avalduses soovitud viisil tekiks Mäe kinnistu omanikule suur varaline kahju. E. Kõuts lubas Lepiku kinnistu omanikul üle Mäe kinnistu sõita, sest see teda ei häirinud. Metsarada asub eluhoonetest kaugel ja häiritus oli minimaalne. Samas see heatahtlikkus ei saa kujuneda Mäe kinnistu omaniku jaoks kohustuseks lubada seda igavesti teha. Nüüdseks on asjaolud muutunud – Mäe kinnistu on jagatud kaheks katastriüksuseks ja taotletav juurdepääs lõikab tekkiva Aasa katastriüksuse maakorralduslikult sisuliselt kaheks.

E. Kõuts on Mäe kinnistu jaganud, eesmärgiga müüa uus tekkinud Aasa katastriüksus StyleTower OÜ-le (I kd tlk 48). Selleks tarbeks on eelkokkulepped sõlmitud. Aasa üksuse müügihinnaks on kokku lepitud 105 158 eurot. Seejuures StyleTower OÜ on ostu-müügi tehingust huvitatud üksnes tingimusel, et Aasa üksust ei hakka servituut koormama.

Seega juhul, kui tekkinud Aasa katastriüksust hakkab läbima ööpäevaringne piiramatu juurdepääs Lepiku kinnistuni, siis enam ei osutu võimalikuks Aasa katastriüksust StyleTower OÜ-le müüa. E. Kõuts on pensioniealine isik, kelle jaoks on 105 158 eurot suur summa ning selle saamisest otseselt sõltub tema edasine eluolu.

Avaldajate taotluse rahuldamisel tekib pensioniealisest E. Kõutsile suur kahju ja seda olukorras, kus avaldajal on tegelikult hõlbus alternatiivne juurdepääs Lepiku kinnistule olemas.

3. **Kristin Karu** (kaasatud 15.11.2022 määrusega)oma 05.12.2022 seisukohas (I kd tlk 98) nõustub avaldusega, kuna Lepiku kinnistule puudub avalikult kasutatavalt teelt juurdepääs ja seni on Lepiku kinnistu omanikud kasutanud avalikule teele juurdepääsemiseks Mäe kinnistul asuvat pinnaseteed, millise kasutamine keelati Eerik Kõutsi poolt alates 30.09.2022 seoses Mäe kinnistu jagamisega kaheks katastriüksuseks – Aasa (19101:001:0736) ja Mäe (19101:001:0737). Aasa kinnistul asuv pinnasetee kulgeb mööda kinnistu ida serva, tee laius on üle 3 m ning selle kasutamine läbipääsuna ei nõuaks mingeid täiendavaid töid – ei pinnase täitmist, puude eemaldamist vms, erinevalt nt RMK ja Ranna kinnistust.

Vale on E. Kõutsi poolt 05.10.2022 seisukoha punktis 2.6 esitatud väide nagu oleks ajalooliselt toimunud Lepiku kinnistule juurdepääs üle Männiku ja Ranna kinnistu. Tegelikkuses on ajalooliselt Lepiku kinnistule toimunud juurdepääs üle Mäe (Aasa) kinnistu. Seda tõendab Maa-ameti kaart aastast 1989, kuhu on märgitud juurdepääs Lepiku kinnistule üle Mäe kinnistu (I kd tlk 101).

Eksitav on ka Haljala Vallavalitsuse 07.10.2022 väide, et „varasemalt on kohus Männiku kinnistut läbiva tee juba teises kohtumenetluses juurdepääsuteeks määranud. Nimelt määras Tartu Ringkonnakohus oma 05.11.2018 määrusega nr 2-17-9840 Mustoja külas Lille kinnistule juurdepääsu läbi Männiku kinnistu. Juurdepääs määrati mööda kõnealust Männiku kinnistut läbivat teed. Vastavalt kohtumäärusele oli läbipääs lubatud jalgsi ja kuni 3,5 t täismassiga sõidukiga. Ühtlasi selgub kohtumääruses toodud selgitustest, et Männiku kinnistu omanik lubab pinnaseteed kasutad ka Prillupi kinnistu omanikul juurdepääsuks.” Tegelikkuses on Tartu Ringkonnakohus teinud 5.11.2018 määruse tsiviilasjas nr 2-17-9840, millisega määrati Lille kinnistule juurdepääs üle Männiku kinnistu mitte kogu kinnistu ulatuses, vaid üksnes kuni piiripunktini 5, st kuni Männiku õueväravani (vt kohtumääruse resolutsiooni p 4). Prillupi kinnistu ei kasuta samuti teed kogu ulatuses, vaid osaliselt kuni Prillupi kinnistu väravani (I kd tlk 102).

Lepiku kinnistule mere poolt üle Männiku kinnistu ei pääse ja seda muuhulgas looduskaitseliste piirangute tõttu. Juurdepääsuna tuleks sellisel juhul kasutada Männiku ja Lille kinnistu õueala, riigile kuuluvat kinnistut ja Ranna kinnistut. Rannaäärses riigimetsas ja Ranna kinnistu metsamaal on autodega sõitmine keelatud ja see on ka objektiivselt võimatu, sest tegemist on pehme pinnasega.

Vihula Vallavalitsuse 01.03.1999 korralduse nr. 73 „Õigusvastaselt võõrandatud maa tagastamine“ punktis 3. on kohustus Männiku kinnistu katastriüksust läbiv tee jätta avalikku kasutusse. Nii E. Kõuts kui Vald leiavad, et seetõttu on Lepiku kinnistule tagatud juurdepääs avalikult kasutatavale teele läbi Männiku kinnistu. Seisukoht on ebaõige ja seda tõendab ka valla enda tegevus, kes on alustanud haldusmenetlust Männiku kinnistule piiratud asjaõiguse seadmiseks või sundvalduse seadmiseks. Kuni nõuetekohast haldusmenetlust ei ole lõpuni viidud, ei ole ka eelviidatud valla 01.03.1999 korraldust nõuetekohaselt kehtestatud ja see ei anna kolmandatele isikutele nõudeõigust Männiku kinnistu kasutamiseks juurdepääsuna avalikule teele.

Vald on edastanud Männiku kinnistu omanikule, Kristin Karule, ettepaneku isikliku kasutusõiguse või kokkuleppelise sundvalduse seadmiseks, lisades, et „tänaseks on Männiku kinnistu omanik ettepanekule vastanud. Haljala Vallavalitsus analüüsib vastuses toodut ja otsustab, millised saavad olema järgmised tegevused“.

Ehkki nii E. Kõuts kui ka Vald on välja pakkunud alternatiivse avaliku juurdepääsu üle Männiku kinnistu, viidates 01.03.1999 valla korraldusele, mida vald ei ole seni kehtestanud läbi nõuetekohase haldusmenetluse, on Kristin Karu avaldanud 07.11.2022 vastuses vallale (I kd tlk 106), et ta ei ole nõus valla 07.10.2022 ettepanekus sätestatud tingimustel sõlmima asjaõiguslepingut Männiku kinnistu koormamiseks isikliku kasutusõigusega Haljala valla kasuks või kokkuleppelise sundvalduse seadmisega.

Keskkonnaameti 31.10.2022 vastuses on rõhutatud, et „kallasrajale juurdepääsu tagamine ei pea alati eeldama tee rajamist, tegemist võib olla nt olemasoleva metsaraja või niidualale sissetallatud pinnasrajaga, mille kasutamiseks maaomanike poolt ei tehta takistusi“.

Lähtudes eeltoodust, ei ole E. Kõutsi poolt 05.10.2022 seisukohas avaldatud vastuväited selle kohta, et „Mäe kinnistut läbiva juurdepääsu puhul on tegemist üksnes korrastamata puude vahel kulgeva metsarajaga. Tegemist ei ole ametliku ega registris oleva teega, vaid see on üksnes puude vahel sisse sõidetud rada“.

Kristin Karul on ka informatsioon selle kohta, et Haljala Vallavalitsusele on edastatud ettepanek alustada Mäe/Aasa kinnistu omaniku E. Kõutsiga läbirääkimisi eesmärgiga osta Aasa kinnistu vallale, kuivõrd Aasa kinnistu on käesoleval ajal müügis. Aasa kinnistu ost valla poolt võimaldaks nimelt tulemuslikult lahendada arvukalt Mustoja külas tõusetunud probleeme - soetada vallal vajalik maa Haljala valla üldplaneeringus planeeritud avalikuks läbipääsuks randa; vähendada üldplaneeringu protsessis võimalikke kulukaid vaidlusi; võimaldada avalikkusel ja külakogukonnal mugava pääsu randa kõige lühemat teed pidi; säilitada küla miljööväärtust; taastada Lepiku kinnistu juurdepääsu avalikult teelt Lepiku kinnistule, mida Lepiku kinnistu omanikud said aastakümneid kasutusel olnud tee kaudu Mäe/Aasa kinnistu omaniku loal kuni 30.09.22 kasutada.

4. **Kaire Karu** ja Heino-Hillar Orul olidkaasatud Ranna kinnistu omanikena/puudutatud isikutena 03.07.2023 määrusega.

Ringkonnakohus märkis oma lahendi p.24, et nende nn topelt kaasamine ei olnud põhjendatud, seega loeb kohus Kaire Karu kui puudutatud isiku poolt esitatud seisukoha avaldaja seisukohaks, eelkõige põhjusel, et K. Karu on ka menetluslikult teises staatuses olnuna täies ulatuses nõustunud avalduses esitatuga.

Lisaks avalduses olnule märgib K. Karu täiendavalt 17.07.2023 seisukohas (II kd tlk 12), et OÜ Lacados poolt 17.07.2023 Lepiku kinnistu juurdepääsutee eskiisprojekti (II kd tlk 33) üldiseks eesmärgiks oli rajada Lepiku (88703:002:1911) kinnistule juurdepääs läbi Ranna (88703:002:2300) ja Sagadi metskond 70 (88703:002:1870) kinnistu ning selgitada välja orienteeruv tee ehitusmaksumus. OÜ Lacados on orienteeruvaks tee ehitusmaksumuseks märkinud 7651,20 eurot.

Eskiisprojekti punktis 2 on märgitud, et „Senine juurdepääs Lepiku kinnistule on läbi Aasa (19101:001:0736) ja Mäe (19101:001:0737) kinnistute. Senine juurdepääs ei vaja täiendavaid teedeehituslikke kulutusi“.

Eskiisprojektis on rõhutatud, et juurdepääs rajatakse Lahemaa looduspargi alal. Sellest tulenevalt tuleb ehitusprojekt ja ehitamine kooskõlastada Lääne-Viru maakonna Keskkonnateenistusega. Sõltuvalt Keskkonnateenistuse kooskõlastusest võib olla vajalik keskkonnamõjude eelhinnangu läbiviimine. Selles osas saab kujundada lõpliku seisukoha oma ala spetsialist.

Kaire Karu palub rahuldada avaldaja taotlus juurdepääsu saamiseks Lepiku kinnistule avaldaja poolt taotletud viisil ning jätta menetluskulud E. Kõutsi (nüüd StyleTower OÜ) kanda.

5. **Kairi Aaslaid, Kaidi Liiv ja Kaspar-Villu Aaslaid** (kaasatud 03.07.2023 määrusega)leiavad oma 17.07.2023 seisukohas (II kd tlk 8), et juurdepääs Lepiku kinnistule on ainumõistlik määrata trajektooril Männiku, Sagadi metskond 70 kinnistu ja Ranna kinnistu. Ranna kinnistu kuulub avaldajale endale. Ei usu, et Sagadi metskond 70 kinnistul ehk riigil oleks mingit muret, et selle kinnistu nurka keegi koju sõiduks kasutab. Ainuke nn protestija on Männiku kinnistu.

Kuigi avaldajate poolt soovitud trajektoor üle Lille kinnistu olulisi ebamugavusi ei tekita, ei ole see mõistlik.

Männiku kinnistu omanikuks on Sander Karu tütar Kristin Karu, kuid faktiline peremees on Sander Karu.

Lille kinnistu omanikud on oma silmaga aastaid näinud, kuidas kõike Männiku kinnistuga seonduvaid küsimusi otsustab ja majandab ainuisikuliselt Sander Karu.

Ranna kinnistut saab suurepäraselt juurdepääsuks Lepiku kinnistule kasutada. See, kui üle Aasa kinnistu oma Lepiku kinnistule mugavam pääseda ja Lepiku kinnistu omanik on sellega harjunud, ei tähenda, et see peaks igavesti sedasi jääma. Olukorrad ja inimeste soovid võivad muutuda.

Üle Ranna kinnistu on sõidetud küll ja küll. See kui Ranna kinnistu ülesõit on unarusse jäänud ja seda ei ole aktiivselt kasutatud, ei tähenda, et see kasutuskõlbmatu oleks. Näiteks Sander Karu on ise ühel korral tünnisauna haagisega sõidutanud Männiku kinnistult Ranna kinnistule ja Lepiku kinnistule. Seetõttu üle Ranna kinnistu kulgev tee on faktiliselt kasutatav ja seda on probleemideta kasutatud. Soovi korral ja vajadusel on võimalik sinna tuua paar koormat liiva, et seda veel mugavamaks teha.

Heino-Hillar Orulil on võimalik oma faktilise esindajaga //Sander Karuga// läbi rääkida ja kokku leppida Lepiku kinnistule juurdepääs trajektooril Männiku, Sagadi metskond 70 kinnistu ja Ranna kinnistu. Männiku kinnistu omanikuks on S. Karu tütar ja Heino-Hillar Orulit esindav Sander Karu peaks omavaheliste eelduslikult usalduslike suhete baasil suutma omavahel kokku leppida, et sõit üle Männiku kinnistu ei peaks probleem olema. On aga tekkinud kentsakas olukord, kus Sander Karu esindab Heino-Hillar Orulit eesmärgiga, et juurdepääs ei hakkaks kulgema mitte üle (tema) Männiku kinnistu, vaid üle mõne teise kinnistu. Seega ta ise aktiivselt abistab, et naaberkinnistutele probleeme tekitada ja läbi selle soovib oma kinnistut säästa – kuigi see kuulub Heino-Hillar Oruli tütrele.

Tuleb ka märkida, et kui juurdepääs Lepiku kinnistule määrata trajektooril Männiku, Sagadi metskond 70 kinnistu ja Ranna kinnistu, siis see ei sega kellegi olemasolevat elukorraldust. Esiteks on Männiku kinnistut ajalooliselt juurdepääsuks merele kasutatud. Seda tehti, kuniks Sander Karu selle tee aastaid tagasi blokeeris. Lisaks sellele kasutab Männiku kinnistut juurdepääsuks oma kinnistule juba praegusel ajal Prillupi kinnistu omanik. Samas Aasa kinnistu lõikab selline (st taotletav) juurdepääs faktiliselt pooleks. Juurdepääsu määramisel üle Aasa kinnistu ei ole võimalik seda kinnistut enam sinna nt suvila/elamu ehitamiseks ja seejärel kasutusele võtmisena ekspluateerida. Seega juurdepääsu määramine üle Aasa kinnistu võimaldaks seal edaspidi vaid metsa kasvatada, mis aga oluliselt piiraks selle kinnistu kasutusvõimalusi ja arenguperspektiive. Seda kõike vaid seetõttu, et avaldaja ja Sander Karu ei soovi, et avaldaja sõidaks oma kinnistule oma tütre Kristin Karu kinnistu kaudu. Arusaadavalt see ei ole mõistlik. Ühe inimese mugavus ei saa õigustada teise isiku kinnistu kasutust olulises osas piirata, veelgi enam olukorras, kui eksisteerib mõistlik alternatiiv. Osapoolte mõistlike huvide kaalumisel ei saa olla kahtlust, et juurdepääs üle Aasa kinnistu ei ole mõistlik.

Avaldus tuleb esitatud kujul jätta rahuldamata. Juhul, kui juurdepääs määrata, siis seda on ainumõistlik teha trajektooril Männiku, Sagadi metskond 70 kinnistu ja Ranna kinnistu.

6. **Eesti Vabariik, RMK kaudu** (kaasatud 17.08.2023 määrusega) märgib 30.08.2023 esitatud seisukohas (II kd tlk 74), et 08.08.2022 pöördus Kaire Karu RMK poole e-kirjaga küsides, kas tohib rajada teed Lahemaa Rahvuspargi mereäärsele kinnistule (88703:002:1870) Sagadi metskond 70 Mustoja küla Haljala vald. Tee rajamiseks on vajalik langetada mitmeid puid.

RMK vastas 01.09.2022 kirjaga nr 3-1.1/2022/4346, et kuna Sagadi metskond 70 kinnistu asub Lahemaa Rahvuspargi piiranguvööndis, siis peavad kõik tegevused kaitsealal olema eelnevalt kooskõlastatud kaitseala valitsejaga. Selgitati, et kui kaitseala valitseja on andnud tee ehitamiseks nõusoleku, siis saab pöörduda vastava taotlusega RMK poole.

Kuna avalduse kohaselt ei pea Keskkonnaamet võimalikuks tee rajamist Ranna kinnistule, sellest tulenevalt ilmselt ei pea Keskkonnaamet võimalikuks tee rajamist ka Sagadi metskond 70 kinnistule.

Kui Keskkonnaamet nõustuks Sagadi metskond 70 kinnisasjale uue tee rajamisega, siis oleks RMK nõus Sagadi metskond 70 kinnistut koormama reaalservituudiga Lepiku kinnistu igakordse omaniku kasuks. Reaalservituut on tasuline. Tasu suurus ei tohi olla väiksem tasu harilikust väärtusest. Kasutusõiguse tasu on 0,03 eurot ühe ruutmeetri kohta aastas, mis vastab varasemalt sarnasel eesmärgil kasutatava kinnisasja eest tasutavale aastatasu suurusele. Nimetud tasule lisandub käibemaks õigusaktidega sätestatud korras ja suuruses. Lisaks aastatasule tuleb juurdepääsutee kasutajal tasuda kõik juurdepääsutee kasutamisega seotud seadusest tulenevad maksud ja koormised. Samuti teostab kasutaja omal kulul kõiki töid, mis on vajalikud juurdepääsutee projekteerimiseks, ehitamiseks ja hooldamiseks.

7. **Haljala Vald** nõustub 07.10.2022 seisukohas (I kd tlk 51), et Lepiku kinnistule peab juurdepääs toimuma läbi Männiku ja Ranna kinnistu (I kd tlk 54), mitte läbi Aasa ja Mäe kinnistute.

Vallavalitsus on alustanud Männiku kinnistut läbiva tee avalikku kasutusse määramist. Männiku kinnistut läbiva tee kohta on kehtiv Vihula Vallavalitsuse 01.03.1999 korraldus nr 73 (I kd tlk 61), millega õigusvastaselt võõrandatud maa tagastamisel määrati korralduse punktis 3.1. tagastatava maa (antud juhul Männiku kinnistu) kasutamisel kohustus jätta katastriüksust läbiv tee avalikuks kasutamiseks. Haldusmenetluse seaduse § 61 lõige 2 tähenduses on Vihula Vallavalitsuse 01.03.1999 korraldus nr 73 kehtiv ning tuleb pöörata täitmiseks.

Menetluses olev Haljala valla üldplaneeringu kohaselt on Männiku kinnistut läbiv tee planeeritud avalikku kasutusse, et avalikkusel oleks võimalik pääseda randa, sest menetluses oleva Haljala valla üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu avalikul väljapanekul ajavahemikus 21.02.2022 kuni 25.03.2022 esitati Mustoja küla elanike poolt 8 arvamust, millega sooviti säilitada juurdepääs kallasrajale läbi Männiku kinnistu.

Vastavalt keskkonnaseadustiku üldosa seaduse (KeÜS) § 38 lõikele 7 on kallasrajale avaliku juurdepääsu tagamine läbi planeeringute kohaliku omavalitsuse kohustus. Avalik juurdepääs läbi Männiku kinnistu sai valitud, tuginedes üldplaneeringu menetluses tehtud ettepanekutele ning reaalselt kohapeal välja kujunenud olukorrale, mille kohaselt juurdepääs läbi Männiku kinnistu on kõige mõistlikum lahendus. Valla seisukohalt ei pea avalik juurdepääs olema mootorsõidukitega, sest rannaäärsel riigi omandis oleval kinnistul ei ole võimalik parkida, kuid läbipääs peab olema tagatud vähemalt jalgsi, rataste vms liiklusvahenditega liiklejatele. Küll aga võimaldab välja kujunenud olukord ja Männiku kinnistut läbiv tee sõita ka mootorsõidukitega, mistõttu läbipääsuks Lepiku kinnistule oleks avalik juurdepääs kasutatav.

Õiguskantsler on oma 14.06.2019 kirjas nr 14-5/190907/1903059 (I kd tlk 62) selgitanud, et kui kohalik omavalitsus leiab, et tee kasutamise vastu on avalik huvi, on kohalikul omavalitsusel kohustus tagada avalikkusele tee kasutamise võimalus.

Männiku, Ranna ja Lepiku kinnistud kuuluvad kõik ühele perekonnale, mistõttu juurdepääs Lepiku kinnistule läbi Männiku ja Ranna kinnistute on eelduslikult lihtsamini lahendatav ja menetlusosalisi kõige vähem koormavam.

Haljala Vallavalitsus märgib, et varasemalt on kohus Männiku kinnistut läbiva tee juba teises kohtumenetluses juurdepääsuteeks määranud. Nimelt määras Tartu Ringkonnakohus oma 05.11.2018 määrusega nr 2-17-9840 Mustoja külas Lille kinnistule juurdepääsu läbi Männiku kinnistu. Juurdepääs määrati mööda kõnealust Männiku kinnistut läbivat teed. Vastavalt kohtumäärusele oli läbipääs lubatud jalgsi ja kuni 3,5 t täismassiga sõidukiga. Ühtlasi selgub kohtumääruses toodud selgitustest, et Männiku kinnistu omanik lubab pinnaseteed kasutada ka Prillupi kinnistu omanikul juurdepääsuks.

Kuna Männiku kinnistut läbiv tee määratakse avalikku kasutusse, et seda oleks võimalik vähemalt jalgsi, rataste vms liiklusvahenditega kasutada kallasrajale pääsemiseks, ei ole põhjendatud avaldajate nõue seada servituut läbi Aasa ja Mäe kinnistute Lepiku kinnistu kasuks.

Haljala Vallavalitsus on teinud kirjalikult Männiku kinnistu omanikule ettepaneku seada Haljala Vallavalitsuse kasuks isiklik kasutusõigus või kokkuleppeliselt sundvaldus. Kui pooled kokkulepet ei saavuta, tuleb algatada kokkuleppeta sundvalduse seadmise menetlus.

Kuna:

--Männiku kinnistut läbiv tee avalikku kasutusse määramine tuleb lõpule viia;

--nimetatud tee on juba teise kinnistu jaoks juurdepääsuks;

--seda on võimalik muu hulgas väiksema sõidukiga kasutada;

--Männiku, Ranna ja Lepiku kinnistud kuuluvad ühele perekonnale,

on juurdepääs Lepiku kinnistule kõige mõistlikum lahendada läbi Männiku ja Ranna kinnistute.

21.12.2022 seisukohas (I kd tlk 124) märgitakse seoses Aasa kinnistu võimaliku ostuga, et Aasa kinnistu pindala on 8089 m², mis ei ole ilmselgelt kogu ulatuses randa ja kallasrajale juurdepääsu tagamiseks vajalik. Põhjendamatu ja ebaotstarbekas omandada avalike vahendite eest niivõrd suure pindalaga kinnisasi, millest enamik ei ole vajalik avalike huvide teostamiseks. Antud juhul on Aasa kinnistu omandamine üksnes avaliku juurdepääsu tagamiseks randa ebaproportsionaalne taotletava eesmärgiga ja selle tulemusel saadava võimaliku kasuga. Soovitud eesmärki on vaadeldavas piirkonnas võimalik saavutada väiksemate kuludega (nt sundvalduse seadmisega või piiratud asjaõiguse seadmisega valla kasuks, selleks kõige sobivamas ja mõistlikumas asukohas Mustoja külas) ning vähem ressursse nõudvate menetluslike toimingutega. Haljala valla eelarves ega lähiaastate eelarvestrateegias, ei ole ettenähtud vahendeid Mustoja külas kinnisasjade omandamiseks.

20.03.2023 teatas Haljala vald (I kd tlk 160), et lõpetas Männiku kinnistule isikliku kasutusõiguse või kokkuleppelise sundvalduse seadmise haldusmenetluse Männiku kinnistule vastavalt haldusmenetluse seaduse § 43 lõike 1 punktis 2 ja lõikes 2 sätestatule haldusakti andmata.

**Kohtumääruse põhjendused**

8. AÕS § 156 lg 1 järgi annab õiguse juurdepääsu taotleda juurdepääsu taotleja kinnisasjal avalikule teele juurdepääsu puudumine, taotletava juurdepääsu maakorralduslik võimalikkus ja juurdepääsu taotleja juurdepääsu vastu omatava huvi ülekaalukus, võrreldes kinnisasja, mille kaudu juurdepääsu soovitakse, omaniku õiguste juurdepääsust tuleneva kitsendusega

9. Kohus leiab jätkuvalt, et taotlus juurdepääsu saamiseks kuulub rahuldamisele, kuid mitte avaldaja soovitud viisil.

10. Vaidlust ei ole selles osas, et avaldajatel puudub juurdepääs avalikult kasutatavale teele.

11. Avaldaja peamine (algses avalduses) soov juurdepääsuna on Männiku kinnistu nurgast alates pikki Lille kinnistuga külgnevat Aasa kinnistut ning trajektoori lõpuotsas üle Mäe kinnistu. See on edaspidiselt käsitletud esimese alternatiivina.

Puudutatud isik StyleTower OÜ (endine omanik E. Kõuts), ja seda toetavad ka Lille, Sagadi metskond 70 kinnistu ja Vald, on teise alternatiivina pakkunud piki Männiku kinnistu lääneserva - pöörangu ulatuses Sagadi metskond 70 kinnistult ja piki Ranna kinnistu lõunaserva.

Avaldaja on kolmanda alternatiivina pakkunud trajektoori piki Mäe -Aasa katastriüksuste piiri.

Kohus selgitab alljärgnevalt kõigepealt, miks on avalduse rahuldamisena valitud teine alternatiiv, sh arvestades kohtu seisukohta sõidukiga juurdepääsu saamise osas ja seejärel selgitab, miks ei lange kaalukauss esimese ja kolmanda alternatiivi kasuks. Seejärel selgitab kohus tasuga seonduvat ja määrab menetluskulude jaotuse.

I

12. Kohtu hinnangul on asjaolusid ja ümbritsevaid kinnistuid arvestades juurdepääs kõige mõistlikum ja optimaalsem trajektooril Männiku kinnistu - Sagadi metskond 70 kinnistu - Ranna kinnistu ehk nn **teine alternatiiv**.

13. Kohus peab asja lahendamisel kaalukaks argumendiks asjaolu, et piki Männiku kinnistu lääneserva mere poole liikudes on Lille kinnistu lõpus asuvale Prillupi kinnistule juba antud juurdepääs varasema kohtulahendiga. Seega on tegemist kulgemisega, mille mõjudega on Männiku kinnistu omanikud aastate jooksul arvestanud ja millel on väljakujunenud kasutamisjäljed.

14. Vähemoluline pole ka see, et sama rada pidi peaks, vähemalt hüpoteetiliselt, hakkama kulgema Valla kehtiva korralduse alusel mereni juurdepääsu tagamine avaliku kasutusena ja avalikes huvides.

Asjaolu, et käesoleva menetluse raames selgunult sundvalduse küsimusega ei ole hetkel edasi mindud, ei tähenda, et Valla 1999 kehtivat korraldust oleks tühistatud. Seeläbi on jätkuvalt võimalik, et vaatamata Männiku kinnistu inimlikult mõistetavale vastuseisule, hakkab x hetkel piki Männiku kinnistu läänepoolset piiri kulgema ka avalik juurdepääsu kasutus mereni.

15. Kui avaldaja väide on olnud, et keskkonnanõuded ei võimalda Ranna kinnistule teed rajada, siis Keskkonnaamet (edaspidi Amet) on algselt tõesti teatanud, et teed rajada ei tohi (I kd tlk 16), st teed ehitusseadustiku § 91 jj tähenduses.

Lisaks on StyleTower OÜ (edaspidi ST OÜ) poolt esitatud Ameti 17.02.2025 vastuse kohaselt (IV kd tlk 12) võimalik tagada juurdepääs ka sõiduautoga trajektooril Männiku- Sagadi MK 70- Ranna ja seda ilma täiendava tee-ehituseta.

16. Kohus märgib, et ST OÜ 18.02.2025 seisukohale lisatud foto nr 2 (IV kd tlk 6) ei kinnita avaldaja poolt OÜ Lacados eskiisi baasil esitatud väidet, et nõutava pöörderaadiuse saavutamiseks on vaja maha võtta 15 puud. Fotot analüüsides äärmisel juhul tuleks maha võtta fotol markeeritud joone otsa juures olevad paar puud, aga paari puu eemaldamiseks on Amet oma 17.02.2025 seisukohas (IV kd tlk 12) loa andnud, öeldes, et Metsaelupaikade looduskaitse alana kuuluvad Ranna ja Sagadi metskond 70 NATURA võrgustikku, kus üldiselt on raietegevus keelatud, kuid seda ei välista siiski LKS § 14 lg 8 tingimused ehk Sagadi metskond 70 kinnistul on võimalik raiuda üksikuid puid.

Lisaks märgib Amet, et Maa- ja Ruumiameti (edaspidi MARU) 2022 ortofotol on nähtav Männiku kinnistu lääne servast ning Ranna kinnistu kagu nurgast loode nurgani suunduv sõidurada, mis viib Lepiku kinnistuni. Tegemist on olemasoleva pinnasteega, kus on lubatud mootorsõidukiga sõita ning mis on oluline- „vajadusel seda parendada ja laiendada.“

16.1. Prillupi kinnistu omanik on 11.05.2025 (IV kd tlk 92) seisukohas kinnitanud, et olemasolevas laiuses teelõiguga (st talle antud juurdepääsuna) on hakkama saadud, samuti Männiku kinnistult 90 kraadise pöördega Prillupi kinnistule.

Eeltoodu kinnistab kohtu valikut ja arusaama, et kui ühel omanikul on võimalik teha 90 kraadine pööre ilma 9m laiust tee-ehitus eeldamata, siis sama on võimalik teha ka teisel omanikul.

17. Sellele seisukohale vastu protestinud avaldaja väidab, et ortofotolt ei ole võimalik tuvastada mitte autoraja rööpaid vaid tegemist on jalgrajaga ja et seda tuvastas kohus ka paikvaatlusel 2023.aastal.

Kohtu arvates tugineb Ameti 17.02.2025 seisukoht lisaks 2012, 2013, 2016, 2020 (IV kd tlk 25) ortofotodele siiski ka paikvaatlusele (IV kd, tlk 12, ülevalt 2.lõik).

Samuti märgib Amet (sama lk viide), et „teerada on laiemalt jäetud niitmata“, mistõttu kohus ei arvesta avaldaja väitega, et autorööpalist rada ei ole tuvastatud ja leiab, et sõiduraja esiletoomiseks on vaja seda üksnes laiemalt niita.

18. Avaldaja väitel ei ole teda Ameti 13.03.2025 vastuses viidatud 07.09.2022 paikvaatlusele kutsutud ja kuna ilma kinnistu omanikku teavitamata ei ole tema kinnistul paikvaatluse teostamine lubatud, ei saa seda ka tõendina arvestada.

Avaldaja ei ole küll viidanud menetlusnormile, mis välistaks selle tõendiga arvestamise, kuid kohtu arvates on avaldaja eeldatavalt silmas pidanud TsMS § 238 lg 3 p 1 ja lg 5 koosmõju, mille alusel on võimalik leida, et selles osas, mida tõend väidab seoses paikvaatlusega, on kohtul tõepoolest alust jätta tõendiga arvestamata kuna kinnistul vaatluse läbiviimine, sellest omanikku teavitamata, mahub põhiõiguse – omandi puutumatus - rikkumise alla.

19. See aga ei tähenda, et oleks takistusi arvestada Ameti nende väidetega, mis on esitatud ortofotodelt ilmneva baasil. Kuna ortofoto tehakse avalikust õhuruumist, mitte füüsiliselt kinnistule sisenedes, siis omaniku luba pildistamiseks on vaja üksnes juhul kui fotod selgelt riivaks privaatsust. Ameti 13.03.2025 seisukohas olevad 2012 ja 2020 ajalooliste kaartide kaardirakendusest ekraanilõikena esitatud ortofotod kohtu hinnangul privaatsusõigust ei riiva ja seega on ortofotosid võimalik tõendina kasutada.

20. Kohus nõustub Ameti poolt ortofotode baasil antud järeldusega, et neist on näha Ranna kinnistul sõidurööpad.

21. Amet leiab oma 13.10.2022 seisukoha lk 3 (I kd tlk 72), et :

-- juurdepääsu Lepiku kinnistule läbi Mäe (tänaseks Mäe ja Aasa) ei ole põhikaardile kantud. Seal on metsamaa.

-- Männiku maaüksuse läänepiiril olev avalikuks kasutuseks jäetud tee on põhikaardil kuvatud õuemaana.

-- Ranna maaüksuse piiril olev teerada on põhikaardil kuvatud rohumaana, teerada on niidetud üksnes 1-2 niiduki laiuselt.

Eeltoodut arvestades leiab Amet asjakohaselt, et tee ehitamist Lepiku maaüksusele juurdepääsuks vaja teha ei ole.

22. Kohtu hinnangul on seetõttu ootuspärane et Amet ei pidanudki nõustuma OÜ Lacados eskiisis esitatuga/ tee ehitamise tingimustega, ja seda põhjusel, et juurdepääsuks on vajalikus ulatuses ajalooliselt väljakujunenud looduslik teerada juba olemas.

23. Avaldaja ei ole kohtu arvates põhistanud, miks ei saa arvestada MARUs oleva ajaloolise kaardirakenduse andmebaasis olevate ortofotodega, mis selgelt kinnitavad Ameti väidet Lepiku kinnistule juurdepääsu võimalikkust trajektooril Männiku- Sagadi MK 70- Ranna. Asjaolu, et Ameti poolt tehtud paikvaatlusel tuvastatut on alust kõrvale jätta, ei elimineeri kohtu poolt paikvaatlustel nähtut, et piki Männiku kinnistu piiri juba olevat teerada kasutades on võimalik Sagadi MK 70 kinnistu nurka marginaalselt ületades piki Ranna kinnistu piiri jõuda Lepiku kinnistuni.

24. Avaldaja poolt menetluse käigus 17.07.2023 esitatud ja määruskaebusele lisatud OÜ Lacados eskiisprojekti täiendus (III kd lk 65) ei veena kohut iseenesest selles, et kohtu poolt eelmise lahendiga määratud trajektooril ja viisil oleks juurdepääs välistatud.

25. Küll aga peab kohus asjakohaseks arvestada puudutatud isikute Aaslaidide poolt avaldaja määruskaebusele vastamisel esitatud väidet (III kd tlk 116), et looduskaitselisel alal ei tohigi autoga liikuda (Lahemaa rahvuspargi kaitse eeskirja § 6 lg 3). See omakorda tähendab, et puudub ka vajadus arvestada OÜ Lacados eskiisis nimetatud minimaalsete pöörderaadiustega ja mahavõetavate puude arvuga.

26. Selles osas pole vaidlust, et ühelgi käesoleva menetlusega hõlmatud kinnistul ei ole avalikult teelt nn mahakeeramisel ja kinnistu(te) piires edasi liikumiseks teed ehitusseadustiku tähenduses ning seda ei ole lubatud ega ka plaanitud ehitada, tegemist on metsapindadel/õuealadel väljakujunenud radadega.

27. Seega Lahemaa rahvuspargis, kus asetsevad ka kõik asjaomased kinnistud, kehtivate looduskaitseliste piirangute kohaselt tohib sõidukiga sõita ainult teedel ja kuna neid teid ei ole, siis ka Lepiku kinnistu juurde sõidukiga sõita ei tohigi.

28. Samal seisukohal on ka ST OÜ, et looduskaitseliste piirangute mõttes on kõik kinnistud võrdsed ehk et samaväärselt tuleb seda säästa nii avalduses taotletud juurdepääsu korral kui kohtu poolt varasemalt määratud alternatiiv nr 2 korral.

29. Pakutud kolmanda alternatiivi osas kohus möönab, et see võibolla kohtu poolt eelmisele lahendile lisatud asendiplaanil märgistatud/kantud ehk liigselt kinnistu keskele (ettepaneku tegijad pidasid silmas kulgemist kinnistu piiriserva), kuid see ei muuda kohtu seisukohta ja motiive, miks huvide kaalumisena on mõistlik anda juurdepääs Männiku- Ranna- Sagadi MK 70 kaudu.

30. Lahemaa Rahvuspargi kaitse-eeskiri võimaldab küll ka sõidukitega liikumist väljaspool teid (ehk käesoleva kaasuse mõttes looduses ajalooliselt väljakujunenud metsaradadel), kuid seda üksnes järelevalve-, pääste- ja hooldustöödeks (§ 6 lg 3 p 2 ja 4) ning kalapüügiga seonduvalt veesõiduki veekogusse viimiseks (§ 6 lg 3 p 3).

31. Kuna sõidukiga juurdepääsu andmise õigust, lähtudes Lahemaa Rahvuspargi kaitse-eeskirjast ei saagi anda ja seeläbi pöörderaadiuse küsimust ei tõusetu (jalgsi või ka kergliikuriga kulgemiseks ei ole ka 90% kraadise nurga all oma kinnistu suunas pööramiseks vajalik teeraja laiust rohkem kui looduses täna juba olemas on), siis muutub ainetuks ka avaldaja väide, et 2. alternatiivsel viisil määratud juurdepääs ei ole võimalik seetõttu, et see tooks kaasa 15 puu mahavõtmise, mida omakorda Amet ei luba.

Kohus ei leidnud avaldaja esitatud OÜ Lacados eskiisprojektist seda infot, millal ja kelle poolt loeti üle puud, mida väidetavalt tuleb eemaldada, st et miks selleks arvuks nimetati just 15 ja mitte 5 või 20. Kohtupoolse paikvaatluse fotomaterjali baasil kohus leiab, et väide 15 puu mahavõtmise vajadusest on utreeritud.

32. Olukorras, kus juurdepääsu saab looduskaitseliste piirangute alusel anda üksnes jalgsi, on kohus jätkuvalt seisukohal, et optimaalseim, kõigi huve kõige vähem riivav, juurdepääs on piki Männiku kinnistu piiri, pöördega marginaalses ulatuses üle Sagadi MK 70 kinnistu nurga ja edasi piki Ranna kinnistu piiri kuni Lepiku kinnistu alguspunktini.

33. Ennetades avaldaja väidet, et sellise juurdepääsu korral ei pääse Lepiku kinnistu juurde Päästeamet jms masinapark, siis kohus selgitab, et üldteadaolevalt on päästeametil päästesündmuse korral lubatud sõita igal pool, sh ka Lahemaa kaitse-eeskirja piirangutega alal.

34. Huvide kaalumise aspektist kohus leiab, et juurdepääsu lubamine kohtu valitud viisil ei takista juurdepääsuga hõlmatud puudutatud isikutel oma kinnistute sihipärast kasutamist ning avaldaja ja osade puudutatud isikute põhjendused juurdepääsu keelamiseks ei kaalu üles ka avaldaja huvi pääseda oma kinnisasjale ja tagada selle korrapärane majandamine.

35. Avaldaja on väitnud, et Ranna kinnistut planeeritakse teha looduskaitseliseks objektiks (II kd tlk 140 pöördel) ja et selles osas toimub inventuur (II kd tlk 143).

36. Kohus leiab, et see siiski ei mõjuta täna juurdepääsu vaidluse lahendamist. Ameti selgitusest nähtuvalt pidanuks viidatud inventuuri andmed olema esitatud juba 01. oktoobriks 2023.

Avaldaja on 10.01.2024 esitanud Ameti seisukoha samast inventuurist lähtuvate keskkonnakaitseliste piirangute kohta Ranna, Mäe, Aasa, Männiku ja Lille kinnistutel ning Ameti 09.11.2023 vastusest nähtuvalt (II kd tlk 180) läheb piirkond range kaitse alla, mis tähendab eelkõige raiete keeldu, samuti ei tohi seal toimuda ehitustegevust. Lisaks tuleneb Ameti 30.11.2023 vastusest (II kd tlk 184), et Mäe ja Aasa kinnistul ei ole metsaelupaika inventeeritud.

Kohus lähtub sellest, et Ameti 17.02.2025 esitatud seisukohas on küll märgitud, et „Metsaelupaikade looduskaitse alana kuuluvad Ranna ja Sagadi metskond 70 NATURA võrgustikku“, kuid samal ajal on Amet korduvalt kinnitanud, et eeltoodule vaatamata on Lepiku kinnistule juurdepääsu andmine võimalik muuhulgas ka Ranna kinnistu kaudu.

37. Visuaalsel vaatlusel tuvastatu kohaselt ei eelda kohtu määratud viisil juurdepääs Männiku - Sagadi MK 70 - Ranna kaudu puude raiumist (äärmisel juhul tuleb eemaldada 3-4 puud), samuti ei ole vaja (seda kinnitab ka Amet oma 13.10.2022 seisukohas (I kd tlk 72)) ehituslikult teed rajada, vaid juurdepääs seisneb olemasoleva ja inimtekkeliselt juba väljakujunenud raja kasutamises.

38. Printsiibis ei saa inimese huve jätta kaitseta looduslikust olukorrast tulenevalt. Maailm areneb ja meeldib see või mitte, tuleb tunnustada inimese vajaduste prioriteetsust loodushuvide kaitsmise vajaduste ees. Analoogne dilemma on õiguslikult kerkinud ka muinsuskaitse objektide puhul ehk et ongi keerukas otsustada, kas toetada tuleks piirkonna arengut ja lubada arenguid või säilitada museaale.

Seda arvestades leiab kohus, et vaatamata eelkäsitletud Lahemaa Rahvuspargi kaitse -eeskirjale, saab juurdepääsu anda ka sõiduautole, kuna selleks on piisavas ulatuses (laiuses-pikkuses) väljakujunenud looduslik rada, mida tuleb osaliselt üksnes mõnevõrra korrastada-kohendada.

39. Prillupi kinnistu omanik on kasutanud piki Männiku kinnistut kulgevat loodusliku aluspinnasega piisavalt tugevat, selgelt markeerunud, väljakujunenult nähtavate autojälgedega teerada 2019 pärineva tsiviilasjas 2-17-16430 tehtud kohtumääruse alusel (II kd tlk 117).

Puudub mistahes takistus, et seda ei saaks kasutada oma kinnistuni jõudmiseks ka avaldaja ning on oluline, et vaatamata eelviidatud Ameti 09.11.2023 ja 30.11.2023 seisukohtadele, on Sagadi MK 70 kinnistu omaniku esindaja viimasel istungil kinnitanud, et juurdepääs Männiku - Sagadi MK 70 - Ranna kaudu on mõistlik ja võimalik lahendus (III kd tlk 8). Ehk et ka looduskaitselised piirangud ei ole sealtkaudu kulgemisel takistuseks, kuni sinna ei ehitata teed ehitusseadustiku mõistes.

40. Kohus leiab, et paikvaatluste (II kd tlk 122 ja IV kd tl 37) tulemina on võimalik sedastada, et Ranna kinnistu nurgast Lepiku kinnistu esimese kokkupuuteni, on läbitav tee ja seda kinnitab ka juba enne esimese paikvaatluse toimumist E. Kõutsi poolt esitatud foto (I kd tlk 41). Kohus nõustub Lille kinnistu omanike selgitusega, et isegi kui see rada on aastate jooksul jäetud unarusse, siis seda on võimalik kohendada - renoveerida paari liivakoormaga. Avaldaja ei ole ka ümber lükanud Lille kinnistu omanike väidet, et avaldaja on ise seda rada kasutanud, sh küllalt raske ja gabariitideltki suure veosena tünnisauna transportimiseks. Seega avaldaja väide, et see tee on pehmuse ja vesisuse tõttu mittekasutatav, ei ole aluseks jätta see juurdepääsuna kõrvale. Kohus peab eluliselt usutavaks ka E. Kõutsi väidet, et avaldaja poolt esitatud foto Ranna kinnistu üleujutusest on tehtud aastal, mil olidki ekstreemsed ilmaolud. Ehk et see ühekordne ajutine teeraja läbimatus ei saa olla aluseks sealtkaudu juurdepääsu lugemisel teostamatuks.

41. Teise alternatiivina pakutud Männiku kinnistult juurdepääsu alguse kasutamine ei tükelda Männiku kinnistut, rada kulgeb kinnistu servas. Looduskaitseliselt on Sagadi MK 70 kinnistu omaniku esindaja andnud nõusoleku tema kinnistu kasutamiseks, st Männiku ja Ranna kinnistu nurka jääval Sagadi MK 70 kinnistul pöörangu tegemiseks vajaliku raadiuse ulatuses ning ei välista ka looduskaitseliselt Ranna kinnistu kasutamist juurdepääsuna. Ranna kinnistu omaniku väide, et sinna ei tohi teed rajada, ei kuulu arvestamisele, kuna *jalgsi* juurdepääsuks selles piirkonnas piisab samasugused rajast nagu juba on olemas samaväärselt looduskaitse alal asuval Männiku kinnistul, ehk et ka see pole „tee“ ja et sellisel kujul ja asukohas juurdepääs on lubatav ja toimiv, on läbi väideldud varasemas kohtuasjas.

Sõiduautoga juurdepääsu andmist ei takista avaldaja väidetud ebapiisav pöörderaadius ja taotleja soovimatus teha Ranna kinnistu omanikuga (tänasel päeval iseendaga) koostööd raja laiemalt lahti niitmiseks ja parendamiseks.

42. Seega on ainumõistlik kasutada juba väljakujunenud teerada piki Männiku kinnistut, mida mööda on juurdepääsu õigus varasemalt antud ka (Ranna ja Lepiku kinnistutega külgnevale) Prillupi kinnistule, üle Sagadi MK 70 kinnistu nurga ning piki Ranna kinnistu serva. Selle teekonna puhul ei tükeldata ühtegi kinnistut (majandamist ja elukondlikult häirivalt) keskelt pooleks, rada kulgeb piki kinnistute piire ja on rohkem kui pooles ulatuses juba ka varasemalt juurdepääsuna kasutusel.

43. Määratav juurdepääs on küll mõistetavalt Männiku, Sagadi metskond 70 ja Ranna kinnistute omanikke mõneti piirav ja koormav, kuid see oleks kompenseeritav juurdepääsu tasuga.

II

44. Kohus leiab, et avaldaja poolt **kolmanda alternatiivina** pakutud juurdepääs piki Mäe ja Aasa kinnistu piiri ei ole mõistlik. Esiteks ei ole seal sellist täies pikkuses vajadusel autoga läbimiseks võimalikku rada nagu on võrdlusena olemas Männiku kinnistu lääne piiril. Teiseks tuleks sealtkaudu juurdepääsu rajamisel maha võtta puid, mida ilma vältimatu vajaduseta ei peaks looduskaitselisel alal siiski tegema. Kolmandaks tuleb arvestada, et algselt on olnud tegemist ühtse Mäe kinnistuga, mis on alles käesoleva menetluse ajal jagatud eraldi katastriüksusteks. On tõepoolest võimalus, et see toiming - katastriüksuste müük - tehti selleks et avaldajale sealtkaudu juurdepääsu mitteandmist põhistada.

45. Kohtu arvates pole aga katastriüksuste eraldamisel ja ära müümisel ka juurdepääsu valikule mõju. Sealtkaudu juurdepääsu saamise soovi ei olnuks põhjendatud kaaluda ka ajal, mil Mäe kinnistu mõlemad katastriüksused olid veel sama isiku omandis, sest juurdepääsu kolmas alternatiiv lõiganuks sel juhul kinnistu sisuliselt suures osas keskelt pooleks.

46. Kinnistu jagamise tulemina erinevate katastriüksuste teke tähendab aga seda, et Aasa kinnistu suurust ja kujundit arvestades tähendaks juurdepääsu andmine pikki Aasa kinnistu läänepoolset piiri küllalt suure osa kinnistust juurdepääsu alla jätmist, mis omakorda oluliselt vähendab selle kinnistu edaspidise majandamise võimalusi.

Kui rajada juurdepääs Mäe ja Aasa kinnistute piirjoonelt selliselt, et see langeks piirjoonelt võrdses ulatuses mõlema kinnistu peale, siis Aasa kinnistu majandamise võimalus küll veidi paraneks, aga mitte sel määral, et õigustada juurdepääsu andmist.

Kui rajada juurdepääs piki kahe kinnistu piiri selliselt, et see kulgeks üksnes Mäe kinnistu peal, siis Mäe kinnistu suurust arvestades see ülemääraselt kinnistu kasutamist ei häiriks, kuid siiski puudub vajadus rajada uut rada looduses ainuüksi sellepärast, et avaldajale tundub see olevat mugav.

III

47. Avalduses taotletud nn **esimene juurdepääsu alternatiiv**, ehk ligipääs, mida on väidetavalt aastaid kasutatud, on erinevate kinnistute omanike huvide tasakaalustamise mõttes kõige keerukam.

48. Juurdepääs eeldaks Männiku, Lille, Aasa, Mäe kinnistu kasutamist. Nii Lille kui Mäe puhul küll suhteliselt marginaalses mahus, kuid siiski. Seda juurdepääsu varianti peab võimalikuks vaid Männiku kinnistu, kelle kaudu juurdepääsu lubamisel kasutaks avaldaja kinnistut sisuliselt/visuaalselt vaid ca ühe autopikkuse ulatuses alates avalikult kasutatavalt teelt mahakeeramisest. Nii Mäe kui Aasa (aga ka Lille kinnistu, kes eelnimetatutega külgneb ja kelle kinnistu avaliku tee poolset kolmnurka tuleks diagonaalselt ületada) kinnistute omanikud on selle juurdepääsu välistanud.

49. Kui neljast potentsiaalselt koormatava kinnistu omanikust kolm ei näe põhjust ega alust sealtkaudu juurdepääsu võimaldada, tähendab see inimeste vaheliste emotsionaalsete pingete eskaleerumist, mida ei peaks tolereerima piirkonnas, kuhu minnaksegi eelkõige suveperioodiks lõõgastumise ja toreda koosolemise eesmärgil. Raskused suhtlemisel raskendavad ka juurdepääsu eest õiglases tasus üksmeelele jõudmist.

50. Esimene alternatiiv võis olla mõistlik ja toimis, kuni inimeste vahelised suhted olid head. Inimeste soovid ja tahtmised paraku võivad ajateljel erinevate asjaolude tõttu ka muutuda.

Kohus peab eluliselt usutavaks ja arvestamist väärivaks Eerik Kõutsi selgitusi, et avaldajale Heino-Hillar Orulile anti küll aastaid tagasi suuliselt luba juurdepääsuks üle tema kinnistu, kuid seda seniks kuni asjaolud muutuvad. Kuna Eerik Kõutsi jaoks muutus elu siis kui tema abikaasa suri, ehk vaja oli hakata planeerima, mida ja kuidas kujundada kinnistu suhtes edasi, jõudes seeläbi selle võõrandamiseni, siis on mõistetav, et enne selle toimingu tegemist pidas ta vajalikuks lõpetada senise juurdepääsu lubamine.

Sellest on ajendatud ka tänane vaidlus ehk tuleb leida teisi mooduseid juurdepääsu tagamiseks. Avaldaja ei saa ega saanud eeldada, et ta saab igavesti jätkata samal viisil oma kinnistule juurdepääsemist nagu seni oli toimunud.

IV

**Juurdepääsu viis.**

51. Avaldaja on juurdepääsu määramist soovinud tähtajatult, ööpäevaringselt ning juurdepääsu kasutamiseks nii jalgsi kui sõidukitega.

Puuduvad argumendid ja vastuväited, miks peaks jätma rahuldamata tähtajatult, ööpäevaringselt ja jalgsi juurdepääsu kasutamise taotlused.

52. Sõidukiga kasutamise osas on E. Kõuts oma 12.01.2024 seisukohas väitnud (II kd tlk 188), et avaldus tuleks jätta rahuldamata formaalsetel põhjustel: avaldaja ei ole tõendanud, et nende soovitud trajektooril on ehitusseadustikus reguleeritud tee faktiliselt olemas või selle ehitamine on lubatud. Ehk et puudub tee, mida saaks kasutada ja mille kasutamine oleks seadusega lubatud. Seega taotletakse avalduses õigust sõita mootorsõidukiga läbi Lahemaa rahvuspargis asuva Aasa kinnistul olevast metsast. Edasi järeldabki puudutatud isik, et kuna Lahemaa rahvuspargi kaitse-eeskiri § 6 lg 3 kohaselt ei ole mootorsõidukiga metsas sõitmine lubatud, siis on taotlus vastuolus looduskaitseala nõuetega.

53. Kohus leiab, et eeltoodu siiski ei takista juurdepääsu lubamist ka sõiduautoga.

Lahemaa rahvuspargi kaitse-eeskirja /<https://www.riigiteataja.ee/akt/126022015033/> § 6 lg 3 p 2 nimetatud „sõidukiga sõitmine väljaspool teid ning maastikusõidukiga sõitmine üksnes järelevalve- ja päästetöödel, kaitseala valitsemise ja kaitse korraldamisega seotud tegevusel ning kaitse-eeskirjaga lubatud, *kaitseala valitseja nõusolekul teostataval tegevusel*“ on „tegevus“ laias tähenduses tõlgendatav sellise juurdepääsu kasutamisena kinnistu igapäevaseks elukondlikuks teenindamiseks, milleks kaitseala valitseja- Amet- ei ole näinud takistust ehk ta on andnud nõusoleku, leides, et olemasolevat teerada on võimalik laiendada/parendada, sh pöörderaadiuse jaoks ka mõni üksik puu maha võtta.

Selliselt looduskaitseala piiranguid arvestavalt säästlikult tegutsedes, on tagatud ka selle üldpõhimõtte järgmine, mis piirab ja minimeerib sõidukiga looduskaitseala viibimist.

Õiguskirjanduse (AÕS I, komm, 2014, § 156 komm. 3.3.2) kohaselt AÕS § 156 alusel määratav juurdepääs sisaldab eelduslikult õigust kasutada teed jalgsi liikumiseks ning autoga juurdepääs ei pea saama igal juhul tagatud (RK lahend nr 3-2-1-33-04). Õiguspraktikas märgitakse siiski ka seda, et elamiseks kasutatava kinnisasja puhul peab vähemalt üks autoga juurdepääsu võimalus olema (RK lahend 3-2-1-85-05).

Normi - AÕS § 156 - sõnastus reguleerib siiski üksnes juurdepääsu ja mitte imperatiivselt autoga juurdepääsu.

Seega ka siis, kui avaldaja leiab, et autoga juurdepääs 2.alternatiivi kaudu ikkagi võimalik ei ole ja et see annab talle jätkuvalt õiguse taotleda juurdepääsu määramist seni kasutatud trajektoori kaudu, siis sellega kohus ei nõustu. Jalgsi on juurdepääs olemas ja ka autoga juurdepääsu tegelik saamine alternatiivtrajektoori nr 2 osas sõltub üksnes avaldajast, kui avaldaja teeb olemasoleva sõiduraja sobivasse konditsiooni (niita laiemalt, tasandada, parendada) viimiseks koostööd Ranna, Sagadi MK 70 kinnistu omanikega ja Ametiga. Praegu on selle võimaluse mittekasutamine takerdunud avaldaja enda tõrksuse taha.

Arvestades asjaolu, et kõik käesolevas menetluses kaasatud kinnistud asuvad looduskaitseliste piirangute tähenduses samaväärsetes olukordades, ei saa avaldajal olla garantiid, et ta muude alternatiivide puhul ilmtingimata saaks juurdepääsu autoga.

Poolte huvisid kaaludes leiab kohus, et avaldajal tuleb endal teadmiseks ja juhindumiseks võtta, et tegemist on juurdepääsu andmise viisi reguleerimise tähenduses sellise erandliku olukorraga, kus looduskaitselisi piiranguid arvesse võttes tuleb juhinduda kohtupraktikana tsiviilasjas 3-2-1-33-04 riigikohtu antud seisukohast, et iga juurdepääs ei pea olema tagatud autoga.

Eeltoodut silmas pidas annab kohus juurdepääsu „jalgsi/võimalusel autoga.“

V

**Juurdepääsu tasu**.

54. Tasu osas on kohus kursis arvestatavalt mahuka riigikohtu praktikaga, mis on juurdepääsu vaidlustes tasu määramise kujundanud ebamõistlikult keerukaks, valemi jaoks vajalike erinevate algandmete kogumist eeldavaks mõneti omaette menetluseks (RK 01.06.2022 lahend tsiviilasjas 2-19-20416).

55. Algsed avaldajad on esitanud andmeid tasu arvutamiseks ja on arvutuse ka teinud (II kd tlk 131), kuid see on nende enda poolt soovitud esimese ja kolmanda alternatiivi kohta.

Kuna teise alternatiivi osas, millena kohus juurdepääsu saamise avalduse eelmise määrusega rahuldas, ei olnud analoogset algandmestikku esitatud (kuna nii avaldajad kui sama isikud puudutatud isikutena leidsid, et nad ei soovi tasu) ja kohus leidis, et see on ka ülemääraselt koormav, siis määras kohus tasu TsMS § 233 alusel.

Kohus leiab, et selle normi alusel tasu määramine kohaldub ka praegu, seda enam, et sellele on viidanud ka Männiku kinnistu oma tasu kohta esitatud seisukohas.

56. ST OÜ märgib, et Männiku/Ranna alternatiivi korral tuleks tasuda üksnes Männiku kinnistule ja 200 eurot aastas. Suures osas sama trajektoori juurdepääsuna juba kasutav Prillupi kinnistu maksab oma kohtulahendi alusel Männiku kinnistu omanikule 150 eurot aastas ja kuna avaldajale vajalik tee pikeneb ca 20 m võrra, siis võiks tasu olla ka mõnevõrra suurem ehk 200 eurot (IV kd tlk 179).

57. Ükski kolmest kinnistu omanikust - Männiku, Ranna, Sagadi metskond 70 - keda määratav juurdepääs hõlmab, ei ole esile toonud, kui suures ulatuses igaühel koormatava kinnistu väärtus juurdepääsu tõttu väheneks, milline oleks kinnistu väärtus ilma koormatiseta ja milline võiks sellest tulenevalt, diskontomäära arvestades, olla õiglane juurdepääsu tasu. Ehk esitatud ei ole arvestust lähtuvalt riigikohtu suunistest.

Kohus leiab, et menetluse uues etapis on kõigil olnud võimalik anda seisukoht juurdepääsu teise alternatiivi osas ehk kanda endas teadmist, et kohus võib taas siiski sellise valiku teha, siis nende kinnistute omanikud, kes on sellega hõlmatud, said võimaluse oma nägemuse ja arvestuse tasu osas esitada.

Kohtul puuduvad andmed, et Ranna kinnistu omanik oleks tasu määramist taotlenud ja/või selle suurust pakkunud/väljaarvestanud.

Ranna kinnistu omaniku poolt tasuarvestuse mitteesitamine on kohtu hinnangul muuhulgas selgitatav sellega, et ta ei soovigi avaldajalt ehk iseendalt juurdepääsu tasu saada.

Sundkorras pole alust tasu määrata.

58. Menetluse uues etapis esitas 09.01.2025 Männiku kinnistu omanik Kristin Karu nägemuse tasu suuruses. Kui juurdepääs jääb samaks nagu kohus korra juba määras, siis tuleb Männiku kinnistu omanikele välja mõista juurdepääsu kasutamise eest makstava tasuna 2000 eurot aastas. Selle summa tuletas ta Mäe kinnistu omaniku poolt 05.09.2023 kohtule esitatud teatest, et kui juurdepääs läheb üle Mäe kinnistu, siis mõistlikuks tasuks on 1000 eurot aastas.

58.1. Kristin Karu väitel tegemist ei ole samaväärsete kinnistutega - Mäe on 100% maatulundusmaa, Männiku on 100% elamumaa. Erinevus ilmneb ka maa maksustamishindades (IV kd tlk161-163). Kuna Männiku kaudu määratav juurdepääs kulgeb õuealal elumajade kõrvalt, siis on võrreldes Mäe kinnistuga ka põhjendatud 2x suurem tasu, kuna see juurdepääs oleks oluliselt häirivam.

Kuna Maa-Ameti tehingute andmebaasi väljavõtte kohaselt on hoonestatud maaga perioodil 01.01.2021- 31.12.2024 ehk 4 a kestel üksnes 3 tehingut, siis võrdlustehingud sisuliselt puuduvad, mistõttu ei ole võimalik koormatiste vaba ja koormatud kinnisasja väärtuste vahet objektiivselt kindlaks teha. See annab kohtule aluse määrata hind TsMS § 233 lg 1 alusel.

58.2. Kohus leiab, TsMS § 233 lg 1, kui diskretsiooniõigust sisaldava normi baasil, et põhjendatud ja õiglane on Männiku kinnistu omanikule juurdepääsu tasu määramisel lähtuda sellest, et kuna varasema kohtumenetluse raames on suures osas sama juurdepääsuna sama trajektoori kasutavale Prillupi kinnistu omanikule juba määratud kohustus tasuda Männiku kinnistu omanikule 150 eurot aastas ja kuna käesolevas menetluses avaldajale vajalik tee pikeneb ca 20 m võrra, siis sobilik talumistasu suurus on 200 eurot aastas, millele lisandub piirkondlik maamaks.

58.3. Maamaksu suuruse määramiseks vajaliku, Männiku kinnistu piires juurdepääsu alla jääva, maa-ala konkreetse ulatuse saavad asjaomased isikud kohtu hinnangul mõõdistada koostöös ja kokkuleppel käesoleva kohtumenetluse väliselt.

59. Sagadi MK 70 kinnistu omanik on omapoolse nägemuse tasuarvestusest esitanud 17.08.2023 (II kd tlk 74) ja leiab, et tasu suurus ei tohi olla väiksem tasu harilikust väärtusest. Kasutusõiguse tasu on 0,03 eurot ühe ruutmeetri kohta aastas, mis vastab varasemate sarnasel eesmärgil kasutatud kinnisasja eest tasutava aastatasu suurusele. Sellele lisandub käibemaks. Lisaks aastatasule tuleb tasuda maksud ja koormised. Samuti tuleb kasutajal teostada omal kulul kõik tööd, mis on vajalikud juurdepääsu tee projekteerimiseks, ehitamiseks ja hooldamiseks.

59.1. Kohus jääb siinkohal eelmisel lahendis avaldatud seisukoha juurde: tasu arvutamine Sagadi MK 70 kinnistule jäävas ulatuses juurdepääsu kasutamise määramise eest Riigikohtu vastava kohtupraktika suuniste kohaselt on ebamõistlikult koormav. Ja seetõttu, vaatamata sellele, et Sagadi MK 70 seisukohast ei nähtu seda algandmestikku, kus sarnase kasutuse eest on määratud aastatasuks 0,03 eurot/m2 aastas, peab kohus võimalikuks käsitleda Sagadi MK 70 moodust tasuarvestuse alusena, lähtudes sealjuures ka TsMS § 233. Põhimõtet - 0,03 eurot aastas ühe ruutmeetri kohta - pidasid menetluse eelmises etapis põhjendatuks ka avaldajad, kui esitasid arvestuse esimese ja kolmanda juurdepääsu alternatiivi tasu jaoks.

59.2. Selle osa, mis juurdepääsuna langeb Sagadi MK 70 kinnistule, saab tuletada Ranna kinnistu omanike poolt 17.07.2023 esitatud seisukohale lisatud OÜ Lacados hinnapakkumises (II kd tlk 34) olevast nn maastikuplaanist, kus juurdepääs on värviliselt markeeritud. Sama dokumendi 3. lehel (II kd tlk 28) on kogu juurdepääsu teepikkuseks märgitud 195,06 meetrit. Ka siis, kui kohus ei ole paikvaatlusel tõepoolest mõõtnud meetreid ühest nurgast teiseni, on nimetatud hinnapakkumise kahest erinevast plaanist võrdlusena võimalik tuletada, et see osa juurdepääsust, mis kulgeb Sagadi MK 70 ja Ranna kinnistul, on ca 1/5 kogu juurdepääsu pikkusest. Omakorda sellest 1/5-st langeb Sagadi MK 70 maale ca ühe autopikkuse jagu maad. Suuremat pinda nõudvalt on nn kurvi võtmiseks vajalik kulgemine selle projekti järgi planeeritud mitte Sagadi MK 70 kinnistul vaid Ranna kinnistul.

59.3. Ehk, et Sagadi MK 70 kinnistut riivab juurdepääs äärmiselt marginaalselt.

Tsiviilasjas 2-17-16430 (II kd tlk 117) Prillupi kinnistule juurdepääsu kulgemine, samal joonel praegu määratava juurdepääsuga, on kogupikkus alates avalikult kasutavast teest kuni Prillupi kinnistu väravani ca 130 meetrit. On eluliselt usutav, et Prillupi kinnistu väravast edasi kuni Männiku kinnistu lõpuni ja sealt piki Ranna kinnistut kulgevana Lepiku kinnistu esimese punktini on 195,06 -130 = ca 65 meetrit. Sellest 65 meetrist võib lugeda, et 5 meetrit langeb Sagadi MK 70 kinnistule ja 60 meetrit Ranna kinnistule.

59.4. Kohus arvestab Sagadi MK 70 kinnistule langeva juurdepääsuga hõlmatud maa-ala suuruseks 5 m (ca üks autopikkus) x 3 m (teeraja minimaalne laius, mis on samas laiuses ka lahendis 2-17-16430 määratud Prillupi kinnistu omanikule) ehk 15 ruutmeetrit.

Võttes aluseks selle kinnistu omaniku poolt soovitud tavalise kasutustasu printsiipi - 0,03 eurot ruutmeetri eest aastas - on Sagadi MK 70 kinnistule määratavaks talumistasuks 0,45 eurot aastas, millele lisandub käibemaks ja vastav piirkondlik maamaks 15 ruutmeetri eest.

60. Juurdepääsutasude maksmise kohustus tekib alates seda kindlaksmäärava lahendi jõustumisest (RK lahend 2-18-12098, p.17.3).

61. Mis puudutab Sagadi MK 70 omaniku väidetud tööde teostamise kulu hüvitamist, siis on kohus eespool märkinud, et kuna ehitusseadustiku tähenduses teed sinna rajada ei tohi, siis langevad ära ka *tee* projekteerimise, ehitamise ja hooldamise kulud.

62. Kuivõrd juurdepääsust hõlmatud kinnistute omanikud ei ole väitnud ega tuginenud sellele, et juurdepääsu tõttu nende kinnistu väärtus väheneks, siis ei pea kohus põhjendatuks kohaldada kohtupraktikas (nt RK lahend 2-18-12098) selgitatud diskontomäära rakendamist ehk kohus määrab juurdepääsu aastasumma kindla rahasummana, mitte indekseeritavana.

VI

Tõendid.

63. Kohus märgib, et asja lahendamisel arvestatud dokumentaalsed tõendid on lehekülje-viiteliselt esitatud vastava menetlusosalise seisukohti esitavas blokis ja neid on arvestatud ka siis, kui neile eraldi leheküljeliselt lahendi põhistavas osas viidatud ei ole. Kohus on kõik tõendid vastu võtnud, st ka sellised, mille sisu osas vaidlust ei ole (nt kinnistusregistri väljavõtted) ja arvestab nendega kogumis.

Paikvaatluse protokolli osaks oleva ja I kd tlk 187 asuva plaani loeb ja vormistab kohus käesoleva lahendi resolutsiooni kohustuslikuks lisaks ning markeerib-märgistab seal tugevdatult kohtu poolt antud juurdepääsu.

*Menetluskulud*

64. TsMS § 172 lg 1 esimese lause kohaselt kannab hagita menetluses menetluskulud isik, kelle huvides lahend tehakse.

Kohus leiab, et antud juhul tehakse lahend nii avaldaja kui ka puudutatud isikute jaoks saabuva õigusselguse huvides ja seetõttu jäävad iga menetlusosalise menetluskulud sama sätte alusel iga menetlusosalise enda kanda.

Avaldaja poolt 01.10.2025 istungil viidatud TsMS § 166 ei kohaldu hagita asja menetluses.

Kuna kohus menetluskulusid rahaliselt kindlaks ei määra, puudub menetlusökonoomiline vajadus nende kohta menetluskulude nimekirjades toodud arvulist suurust analüüsida.

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Marika Leimann

kohtunik