



Õiguskantsleri Kantselei

Sergei Šmigol
KÜ Luha 30
luha30ku@gmail.com

Teie 14.03.2026 nr

Meie 13.04.2026 nr 14-5/260877/2603131

Lugupeetud juhatusse liige

Pöördusite korteriühistu Luha 30 nimel õiguskantsleri poole murega, et Luha 28 ja 32 korteriühistus on paigaldanud enda kinnistul asuvatele teedele füüsilisi takistusi, mille tõttu ei ole võimalik KÜ Luha 30 elanikel pääseda oma kinnistule. Leiate, et nii rikuvad need kaks korteriühistus Tallinna Linnavalitsuse korraldusi (nr 7765-k ja nr 4354-k), mille kohaselt tuleb neil tagada ligipääs kõrvalkinnistule. Teie hinnangul ei suuda Tallinna Linnaplaneerimise Amet tagada omaenda korralduste täitmist. Seetõttu palusite õiguskantsleril kontrollida, kas ameti tegevus vastab hea halduse tavale.

[Maareformi seaduse](#) kohaselt tuli maa tagastamisel ja ka erastamisel järgida maakorralduse nõudeid (§ 6 lg 1, § 22¹ lg 6). Maakorralduse üks nõue on olnud ka kinnisasjale otstarbeka juurdepääsutee tagamine ([maakorraldusseaduse](#) § 5 lg 2 p 4). Riigikohus on märkinud, et maareformi läbiviimisel peab püüdma vältida selliste kinnistute moodustamist, millel pole ühendust avalikult kasutatava teega (Riigikohtu 26.11.2001 otsus asjas nr [3-3-1-53-01](#), p 6; 12.11.2007 otsus asjas nr [3-3-1-57-07](#), p 13). Juurdepääs oli võimalik tagada nii, et omavalitsus jättis maatüki vastava osa erastamata. Kui kohalik omavalitsus erastas maa mitmele isikule koos teega, siis on selle tee lõigud eri omanike omandis.

[Asjaõigusseaduse](#) (AÕS) järgi on omanikul õigus enda asja vallata, kasutada ja käsutada ning nõuda kõigilt teistelt isikutelt nende õiguste rikkumise vältimist ja rikkumise tagajärgede kõrvaldamist (AÕS § 68 lg 1). Kinnisomandi kitsendused on seadusjärgsed või need seatakse haldusakti, kohtulahendi või tehinguga (AÕS § 140). Seega võib kinnisomandi kitsenduseks olla ka haldusakt: näiteks kui haldusaktiga seatakse sundvaldus avalikes huvides kasutatava tehnovõrgu või -rajatise talumiseks või eratee avalikuks kasutamiseks.

Maa erastamise haldusakt ei ole sundvalduse seadmise alus (Riigikohtu 14.06.2017 otsus asjas nr [3-3-1-6-17](#), p 13). Maa ostueesõigusega erastamise korralduses oli võimalik märkida üksnes avalik-õiguslikud seadusjärgsed kitsendused, mitte aga eraõiguslikke seadusjärgseid kitsendusi (näiteks AÕS §-s 156 sätestatud juurdepääsuõigus avalikult kasutatavale teele; vt [Vabariigi Valitsuse määrus maa ostueesõigusega erastamise korra kinnitamise kohta](#); Riigikohtu 23.11.2003 otsus asjas nr [3-3-1-73-03](#), p 11).

Olukorda, kus tee kasutamine on takistatud, saab avaliku huvi korral lahendada kohalik omavalitsus. Kohalik omavalitsus saab kaaluda selle tee omandamist või teele sundvalduse seadmist ja avalikuks kasutamiseks määramist (eratee avalikuks kasutamiseks määramise, avalikes huvides omandamise või sundvalduse seadmise kohta vt AÕS § 155 lg 3, [ehitusseadustiku](#) § 94, [kinnisasja](#)

[avalikes huvides omandamise seaduse](#) § 2 lõiked 1 ja 2). Kui kohalik omavalitsus keeldub avaliku huvi korral tegutsemast, võib pöörduda halduskohtusse.

Kui avalik huvi puudub, on Luha 30 korteriühistul õigus nõuda juurdepääsu avalikult kasutatavale teele (AÕS § 156 lg 1). Juurdepääsu asukoha, kasutamise tähtaja ja tasu lepivad omavahel kokku asjaosalised. Kui kokkulepet ei saavutata, võib pöörduda Harju Maakohtusse ([tsiviilkohtumenetluse seadustiku](#) (TsMS) § 120¹), kes saab sundvalduse seadmise korras määrata juurdepääsu tingimused.

Juurdepääsu avalikult kasutatavale teele lahendab kohus hagita menetluses (TsMS § 475 lg 1 p 13¹), selles menetluses on kohtul suurem omaosalus tõendite kogumisel ja asjaolude hindamisel (TsMS § 230 lg 3 ja § 477 lg 5).

Kohtusse pöördumise, menetluskulude ja menetlusabi kohta leiab teavet kohtute [veebilehelt](#).

Kuna avaldusealuses asjas on võimalus kasutada muid õiguskaitsevahendeid, piirdume selgitustega ([õiguskantsleri seaduse](#) § 25 lg 3 p 4).

Loodame, et selgitusest on kasu.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Kristel Lekko
õigusteestuse juhataja, õiguskantsleri nõunik
õiguskantsleri volitusel