



# LÜGANUSE VALLAVALITSUS

## K O R R A L D U S

Kiviõli

29. detsember 2025 nr 879

### **Sundvalduse seadmine ja eratee avalikuks kasutamiseks määramine**

Lüganeuse Vallavalitus algatab sundvalduse seadmise menetluse kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (edaspidi KAHOS) § 3 lõike 2, § 4 lõike 1 punkt 8 ja § 39 lõike 1 alusel erateede avalikuks kasutamiseks määramiseks Lüganeuse vallas.

Lüganeuse Vallavolikogu 29.05.2025 otsusega nr 245 „Lüganeuse valla kohalike tervikteede ja avaliku huviga tervikteede nimekirja kinnitamine“ lisati uued Lüganeuse valla avaliku huviga tervikteed Lüganeuse valla kohalike tervikteede nimekirja vastavalt korralduse lisale nr 2.

Ehkki põhiseaduse § 32 tagab igäühe õiguse enda omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada, võimaldab see säte teatud juhtudel ka omandiõiguse seaduslikku piiramist ning keeldu kasutada omandit üldiste huvide vastaselt. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse (TsÜS) § 138 lg 1 kohaselt tuleb õiguste teostamisel ja kohustuste täitmisel toimida heas usus ning sama paragrahvi lõike 2 kohaselt ei ole lubatud õiguse teostamine seadusvastasel viisil, samuti selliselt, et õiguse teostamise eesmärgiks on kahju tekitamine teisele isikule.

Üheks omandiõiguse kasutamise piiranguks võibki olla vajadus kasutada erateed avalikes huvides. Kohaliku omavalitsuse kohustus on selgitada välja, kas tee kasutamise vastu on avalik huvi või mitte. Lüganeuse Vallavolikogu on oma 29.05.2025 otsusega nr 245 „Lüganeuse valla kohalike tervikteede ja avaliku huviga tervikteede nimekirja kinnitamine“ kinnitanud kohalike teede nimekirja, lähtudes avalikust huvist ning eesmärgiga tagada liiklemise võimalus igäühele, vähendada tee ja liikluse negatiivset mõju keskkonnale või tagada selle tee kaudu juurdepääs kasutatavale objektile või teele, millele muu juurdepääsu võimalus puudub või on ilmselt ebamugav või ebaotstarbekas ning mõistlike kulutustega pole võimalik uut juurdepääsu rajada. Toimiva tervikliku teedevõrgu moodustamise eesmärgil kantakse tee teeregistrisse tervikteena ning sellisel juhul lähtutakse eesmärgist, et terviktee on katkematu ning algab ja lõpeb teisel tervikteel. Lüganeuse valla teedevõrgu korrastamine eeldab vajaliku hulga erateede määramist avalikult kasutatavaks teeks. Avalik huvi seisneb ka selles, et teed kasutavate kinnistute omanikud ei peaks juurdepääsu tagamiseks hakkama sõlmima kokkuleppeid erateede koormamiseks teeservituutidega, vaid juurdepääs oleks igäühele tagatud eratee avaliku kasutamise kaudu. Kui kohalik omavalitsus leiab, et tee kasutamise vastu on avalik huvi, on kohalikul omavalitsusel kohustus tagada avalikkusele ka tee kasutamise võimalus. See omakorda tähendab, et tee kasutamise kokkulepe peab olema teeomanikule siduv, sest vastasel juhul ei saa kohalik omavalitsus avalikkusele ligipääsu garanteerida – näiteks võib kinnistu vahetada omanikku, kes eelnevast suulisest kokkuleppest kinni hoida ei soovi. Kõige lihtsam ja kuluefektiivsem moodus teede avaliku kasutuse tagamiseks on kinnistutele sundvalduse seadmine.

Ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 94 lõike 1 kohaselt määrab eratee avalikuks kasutamiseks riik või eratee asukoha kohalik omavalitsus. Sama paragrahvi lõige 2 sätestab, et eratee avalikes huvides omandamise või erateele sundvalduse seadmise otsustab riik või eratee asukoha kohaliku omavalitsuse üksus KAHOSes sätestatud korras. Eratee avalikuks kasutamiseks määramiseks seatakse sundvaldus osaliselt, kinnisasjal asuvale teele, mitte kinnisasjale tervikuna. Sundvalduse seadmine seisneb kinnisasja koormamises sellise kinnisomandi kitsendusega, mis oma sisult vastab isiklikule kasutusõigusele. Sundvalduse puhul on tegemist kinnistusraamatusse mitte kantava piiratud asjaõigusega, vaid haldusaktiga seatava avalik-õigusliku (seadusjärgse) kitsendusega, mis

kehtib kinnisasja igakordse omaniku suhtes. Sundvaldus kantakse Maa-ameti kitsenduste kaardile, lisaks võib selle kanda ka kinnistusraamatusse.

EhS § 94 lõike 3 alusel lähevad eratee avalikuks kasutamiseks määramisega kohalikule omavalitsusele üle kõik teeomaniku kohustused, õigused ja vastutus, sealhulgas vastutus vara majandusliku säilimise eest. Seega ei kaasne maaomanikule tee korrashoiu ja remondiga seotud kulusid. Kui eratee ei ole avalikuks kasutamiseks määratud, siis ei ole võimalik Lüganuse valla eelarvest eratee remondiks ja hoolduseks vahendeid kasutada.

Sundvalduse ala määratakse vastavalt korralduse lisadeks olevatele asendiplaanidele teemaa ulatuses. Maamaksuseaduse § 4 lõike 1 punkti 11 alusel ei maksta maamaksu avalikuks kasutamiseks määratud eratee teemaalt.

KAHOS § 39 lõike 3 järgi on sundvalduse seadjal kohustus teavitada kinnisasja omanikke sundvalduse seadmise menetluse algatamisest. Korteriomandi omanikku võib sundvalduse seadmise menetlusest teavitada korteriühistu kaudu. Kui teavitus on korteriühistule kätte toimetatud, loetakse teavitus kättetoimetatuks korteriomandi omanikule. Sama paragrahvi lõike 4 kohaselt on kinnisasja omanikul õigus nelja nädala jooksul käesoleva paragrahvi lõikes 3 nimetatud teate kättesaamisest arvates esitada sundvalduse seadjale oma arvamus.

KAHOS § 39 lõike 5 alusel makstakse sundvalduse seadmise korral sundvalduse tasu, kui ei lepita kokku teisiti. Vallavalitsus on teinud ettepaneku sundvalduse tasu mitte maksta, kuna sundvalduse tasud oleksid väikesed ja mõistlikum oleks see raha investeerida tee säilimiseks ja parendamiseks. Eratee avalikuks kasutamiseks määramisega lähevad maaomanikult kohaliku omavalitsuse üksusele üle kõik teeomaniku kohustused, õigused ja vastutus. Mitteavalike erateede teehoiu kohustus on tee eraomanikul.

Lüganuse Vallavalitsus teavitas KAHOS § 39 lõike 3 alusel 23.09.2025 kirjaga nr 4-7/1634 Võidu tn 10 kinnistul tegutsevat korteriühistut sundvalduse seadmise menetluse alustamisest andes KAHOS § 39 lõike 4 alusel arvamuse esitamiseks aega neli nädalat kirja kättesaamisest arvates. Korterühistu edastas Lüganuse Vallavalitusele 06.10.2025 vastuskirja, milles teavitas, et Lüganuse vald, Kiviõli linn, Võidu tn 10 korteriühistu ei ole nõus vallavalituse ettepanekuga seada tasuta sundvaldus ning tegi ettepaneku kehtestada sundvalduse eest ebamõistlikult suur tasu. Lüganuse Vallavalitus kaalus antud ettepanekut ning ei nõustu sellega. Lüganuse Vallavalitus selgitas 31.10.2025 kirjas nr 4-7/1634-2, et Lüganuse vald, Kiviõli linn, Võidu tn 10 korteriühistu kinnistul katastritunnusega 30901:008:0006 paiknev sõidutee on ehitatud, hoitud korras ja remonditud Lüganuse valla eelarvest. Samuti on Lüganuse vald ehitanud ja hoidnud korras ka Võidu tn 10 korterelamu juures asuvat sõiduteed ja parklat (katastritunnus 30901:001:0061), mida kasutavad ainult Võidu tn 10 korterelamu elanikud. Eeltoodust tulenevalt pakkus Lüganuse Vallavalitsus sundvalduse aastatasu kompensatsioonina ainult Võidu tn 10 korterelamu elanike kasutatava sõidutee ja parkla (katastritunnus 30901:001:0061) hooldamise, korrashoiu ja remondi jätkamist. Selle pakkumisega korteriühistu vaikimisi nõustus.

Võttes aluseks eeltoodu ja lähtudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punkti 4, kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse § 2 lõike 2, § 4 lõike 1 punkti 8, § 39 lõiked 1 ja 2, ehitusseadustiku § 94, Lüganuse Vallavolikogu 07.06.2018 otsuse nr 78 „Ülesannete täitmise delegeerimine“ punkti 5, Lüganuse Vallavalitsus annab

#### **k o r r a l d u s e:**

1. Seada sundvaldus Lüganuse vallas Kiviõli linnas asuvale korteriomandis olevale kinnisasjale Võidu tn 10 (katastritunnus 30901:008:0005, PARI ID 795079) pindalaga

ligikaudu 455 m<sup>2</sup>, eratee avalikuks kasutamiseks määramiseks Lüganuse valla (edaspidi õigustatud isik) kasuks.

2. Määrata korralduse punktis 1 nimetatud kinnisasjal paiknev eratee vastavalt korralduse lisas näidatud piiranguale ning tee nimetusele ja numbrile avalikuks kasutamiseks.
3. Võtta eratee avalikuks kasutamiseks määramisega üle kõik teeomaniku kohustused, õigused ja vastutus, sealhulgas vastutus vara majandusliku säilimise eest. Sundvalduse tasu ega täiendavaid hüvitisi ei maksta.
4. Sundvalduse seadmisel kohustub õigustatud isik:
  - 4.1.remontima teed, täitma teel kehtestatud seisundinõudeid aastaringselt, hooldama ja kandma nimetatud töödega seotud kulud;
  - 4.2.eratee avalikuks kasutamiseks määramisega on õigustatud isikul õigus teed hoida avalikult kasutatavana ööpäevaringselt;
  - 4.3.heakorrad sundvalduse ala ja taastama ümbritseval alal omal kulul remonttööde alustamisele eelnenud olukorra ning iga liiki hooldus-, remondi- ja rekonstrueerimistööde lõpetamisel taastama oma kulul tööde alustamisele eelnenud olukorra;
  - 4.4.vajaduse korral paigaldama tee liikluskorraldusvahendeid.
5. Sundvalduse seadmisel kohustub kinnisasja omanik:
  - 5.1.hoiduma tegevusest, mis takistaks sundvalduse ala sihipärasest kasutamist;
  - 5.2.kinnisasja koormamisel piiratud asjaõigustega teavitama isikuid, kelle kasuks kinnisasi koormatakse, käesolevas korralduses nimetatud sundvaldusest;
  - 5.3.järgima õigusaktidest tulenevaid piiranguid rajatise suhtes, sh mitte takistama tee, kaasa arvatud tee kaitsevööndis sihtotstarbelist kasutamist, mitte kahjustama tee seisundit ega ohustama liiklemist;
  - 5.4.kinnisasja võõrandamisel teavitama sundvaldusest kinnisasja omandajat.
6. Sundvalduse ruumiandmed määratakse ja registreeritakse maakatastris ruumiandmetena. Sundvalduse seadja esitab maakatastrile sundvalduse seadmise otsuse seitsme päeva jooksul otsuse vastuvõtmisest arvates.
7. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
8. Käesoleva korralduse peale võib esitada Lüganuse Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule, Jõhvi kohtumajas Kooli 2a, 41532 Jõhvi, halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse jõustumisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Dmitri Dmitrijev  
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Tiina Urban  
vallasekretär