

KOHTUMÄÄRUS

|  |  |
| --- | --- |
| **Kohus** | Harju Maakohus |
| **Kohtunik** | Laura-Liis Sarapuu |
| **Määruse tegemise aeg ja koht** | 31.01.2025.a., Tallinn, Tallinna kohtumaja |
| **Tsiviilasja number** | 2-23-1090 |
| **Tsiviilasi** | SmartBroker OÜ avaldus avalikult kasutatavale teele juurdepääsu saamiseks |
| **Menetlustoiming** | avalduse lahendamine |
| **Menetlusosalised ja nende esindajad** | Avaldaja: SmartBroker OÜ (registrikood 14700439)  Avaldaja esindaja: advokaat Charlotta Rebecca Zobel (e-post [rebecca@leno.ee](mailto:rebecca@leno.ee))  Puudutatud isik I: Sven Kotkas (isikukood 36612130237)  Puudutatud isiku I esindaja: vandeadvokaat Leon Glikman (e-post [info@glikmanalvin.ee](mailto:info@glikmanalvin.ee))  Puudutatud isik II: Kadri Kinkar (isikukood 47106010446, e-post [paulhuul@gmail.com](mailto:paulhuul@gmail.com))  Puudutatud isik III: Toomas Malleus (isikukood 37202225730, e-post [toomas.malleus@gmail.com](mailto:toomas.malleus@gmail.com))  Puudutatud isik IV: Eesti Vabariik (Maa- ja Ruumiameti kaudu, e-post [Toomas.Kutti@maaruum.ee](mailto:Toomas.Kutti@maaruum.ee))  Puudutatud isik V: Saku vald (e-post [saku@sakuvald.ee](mailto:saku@sakuvald.ee))  Puudutatud isik VI: Edelmetallkasse OÜ (registrikood 12543409, menetlusse kaasatud 16.10.2024 kohtumäärusega Hagalaz MTÜ (registrikood 80400682) asemel eriõigusjärglasena)  Puudutatud isiku VI esindajad: advokaat Helen Hääl, vandeadvokaat Ott Saame (e-post [menetlus@concordia.ee](mailto:menetlus@concordia.ee)) |
| **Asja läbivaatamine** | kirjalikus menetluses |
| **RESOLUTSIOON** |  |
| 1. **Rahuldada avaldus osaliselt.** 2. **Määrata Väljamäe kinnistu (registriosa nr 6811502) igakordsele omanikule juurdepääs avalikult kasutatavale Tallinn-Rapla-Türi riigimaanteele üle Lehtmetsa (14529702) kinnistu ja Kaarli (8405902) kinnistu, käesoleva kohtumääruse lisaks 1 oleval plaanil punasega tähistatud kohas, ca 4 m laiusel ja ca 118 m pikkusel alal (so ca 108 m üle Lehtmetsa ja ca 10 m üle Kaarli).** 3. **Käesoleva kohtumääruse resolutsiooni punktis 2 märgitud juurdepääs on** **tähtajatu ja ööpäevaringne ning juurdepääsu võib kasutada nii jalgsi kui sõiduvahenditega; juurdepääsu kasutamise õigus on Väljamäe kinnistu igakordsel omanikul ning temalt loa saanud isikutel.** 4. **Käesoleva kohtumääruse resolutsiooni punktis 2 märgitud juurdepääsu kasutamiseks vajaliku tee (so kruusatee) väljaehitamise kohustus on Väljamäe kinnistu igakordsel omanikul.** 5. **Käesoleva kohtumääruse resolutsiooni punktis 2 märgitud juurdepääsu kasutamiseks vajaliku tee hooldamise kohustus on Väljamäe kinnistu igakordsel omanikul. Teed tuleb hooldada selliselt, et see vastaks avalikuks kasutamiseks määratud erateele kohalduvatele riiklikele nõuetele, oleks sõidukiga mõistlikult läbitav, puuduksid suured augud ning täidetud oleksid tingimused ohutuks liiklemiseks.** 6. **Käesoleva kohtumääruse resolutsiooni punktis 2 märgitud juurdepääsu kasutamise eest tuleb Väljamäe kinnistu igakordsel omanikul tasuda Lehtmetsa kinnistu igakordsele omanikule tasu 10 eurot aastas ja Kaarli kinnistu igakordsele omanikule 50 eurot aastas. Tasu tuleb maksta iga jooksva aasta 1. veebruariks.** 7. **Kohustada Eesti Vabariiki andma nõusolek, et kanda kinnistusraamatusse Lehtmetsa kinnistu kohta avatud registriosasse (so 14529702) märkus juurdepääsu kohta avalikult kasutatavale teele Väljamäe kinnistu (registriosa nr 6811502) igakordse omaniku kasuks käesoleva kohtumääruse resolutsiooni p 2-6 märgitud tingimustel.** 8. **Kohustada Sven Kotkast andma nõusolek, et kanda kinnistusraamatusse Kaarli kinnistu kohta avatud registriosasse (so 8405902) märkus juurdepääsu kohta avalikult kasutatavale teele Väljamäe kinnistu (registriosa nr 6811502) igakordse omaniku kasuks käesoleva kohtumääruse resolutsiooni p 2-6 märgitud tingimustel.** 9. **Käesoleva kohtumääruse lahutamatuks lisaks on plaan, millel on tähistatud juurdepääsutee asukoht.** 10. **Jätta Sven Kotkase menetluskulud tema enda kanda ning ülejäänud menetluskulud SmartBroker OÜ kanda.** 11. **Kadri Kinkarile, Toomas Malleusele, Eesti Vabariigile (Maa- ja Ruumiameti kaudu) ja Saku vallale hüvitamisele kuuluvaid menetluskulusid ei ole.** 12. **Mõista SmartBroker OÜ-lt välja menetluskulu 1 785 eurot Hagalaz MTÜ kasuks.** 13. **Mõista SmartBroker OÜ-lt välja menetluskulu 75 eurot Edelmetallkasse OÜ kasuks.** 14. **Hagalaz MTÜ-le ja Edelmetallkasse OÜ-le hüvitamisele kuuluvatelt menetluskuludelt tuleb SmartBroker OÜ-l tasuda menetluskulude suurust kindlaks tegeva lahendi jõustumisest alates kuni täitmiseni viivist võlaõigusseaduse § 113 lõike 1 teises lauses ettenähtud määras.** | |
| **Edasikaebamise kord** |  |
| Määrusele saab esitada määruskaebuse 15 päeva jooksul, alates määruse määruskaebuse esitajale kättetoimetamisest määruse teinud kohtu kaudu Tallinna Ringkonnakohtule, kuid mitte hiljem kui 5 kuu möödumisel määruse tegemisest. | |

**Avaldaja esitatud väited ja nõue**

1. Avaldaja omandas 19.09.2022 Väljamäe kinnistu. Kinnistule ei vii ükski tee. Kinnistu kõrvalt möödub küll maantee, kuid kinnistul puudub ühendus maanteega. Avaldaja soovib rajada kinnistule elumajad, millele on vaja ka transpordivahendiga juurdepääsu. Transpordiamet eraldi mahasõitu maanteelt kinnistule teha ei lubanud. Isegi kui maa sihtotstarvet ei muudeta, siis ei saa naabrid eeldada, et suured kombainid ja traktorid suunduksid kinnistule otse maanteelt suvalises kohas maha sõites. Kinnistul oleks ka sellisel juhul vaja juurdepääsu, mis hetkel puudub. Maantee ja kinnistu vahel on hekk.

Juurdepääs on põhjendatud määrata üle Kaarli ja Lehtmetsa kinnistu. Lehtmetsa omanik on olnud servituudi seadmisega nõus, kuid Kaarli omanikuga avaldaja kokkulepet ei ole saanud. Üle Uus-Kustase kulgev juurdepääs oleks koormavam nii avaldaja kui ka Uus-Kustase omanike suhtes. See lõikaks ära suure osa Uus-Kustase kinnistust. Teiseks peaks Väljamäe kinnistu kasutaja sõitma teiste majade vahelt läbi Uus-Kustase kinnistuni ning seejärel viimast kinnistut ületama. See-eest kulgeks Lehtmetsa ja Kaarli kinnistut mööda ligipääs paralleelselt maanteega kinnistute ääres. Menetluses välja pakutud muud alternatiivid ei oleks mõistlikud, need oleksid nii naabrite kui ka avaldaja jaoks enim koormavad möödudes mitmekümnest hoonest, poolitades kinnisasja terviklikkust, eeldades mitmesajameetriste teede ehitamist jne. Juurdepääs ei ole võimalik Uus-Sihisalu kaudu, sest vastav osa kinnisasjas on liigniiske ning kinnistuid lahutab kraav. Asfalteeritud mahasõit, mille rajamise kulud on avaldaja olnud valmis ise kandma, suurendaks puudutatud isiku I kinnisasja väärtust, mitte ei vähendaks seda.

Avaldaja hinnangul on mõistlik iga-aastane tasu kokku 100 eurot. Juhul kui juurdepääsutee seatakse üle kahe kinnistu, siis vastavalt 25 ja 75 eurot. Juurdepääsutee ületaks Kaarli kinnistut vaid paar meetrit ehk riive oleks minimaalne. Lehtmetsa kinnistul jookseks juurdepääsutee paralleelselt maanteega heki äärest ehk koormaks kinnistut minimaalselt ning vaid äärealalt. Väljamäe kinnistule planeeritakse vaid paari eramaja ehk tee kasutamise koormus oleks samuti minimaalne. Tee väljaehitamise ja hooldamise kohustuse ning kulutused võtab avaldaja enda kanda. Soovitava juurdepääsu laius on 5 meetrit, selle pikkus oleks esimese alternatiivi puhul 10 m üle Kaarli ning 108 m üle Lehtmetsa; alternatiivse juurdepääsu korral oleks tee pikkus üle Uus-Kustase 160 m. Avaldaja soovib tee välja ehitada kruusateena. Avaldaja võtab kohustuse hooldada teed selliselt, et see vastab avalikule erateele kohalduvatele riiklikele nõuetele – on mõistlikult läbitav sõidukiga, puuduvad suured augud, on täidetud tingimused ohutuks liiklemiseks.

Avaldaja palub:

* 1. määrata juurdepääs Tallinn-Rapla-Türi riigimaanteelt Väljamäe kinnistule üle Kaarli ja Lehtmetsa kinnistu vastavalt avaldusele lisatud joonisele 1 (dtl 32) või alternatiivselt üle Uus-Kustase kinnistu (asukoht kaardil dtl 127);
  2. määrata juurdepääsutee tingimustel, et juurdepääs on tähtajatu ja ööpäevaringne ning juurdepääsu võib kasutada nii jalgsi kui sõiduvahenditega; juurdepääsu kasutamise õigus on Väljamäe kinnistu igakordsetel omanikel ning neilt loa saanud isikutel; Väljamäe igakordsel omanikul on kohustus maksta juurdepääsu kasutamise eest tasu 25 eurot Kaarli kinnistu omanikule ja 75 eurot Lehtmetsa kinnistu omanikule või alternatiivse juurdepääsu määramise korral 100 eurot Uus-Kustase kinnistu omanikule iga jooksva aasta 1. veebruariks;
  3. kohustada asjassepuutuvaid omanikke andma tahteavaldust Tartu Maakohtu kinnistusosakonna registriosade number 8405902 (Kaarli kinnistu) ja 14529702 (Lehtmetsa kinnistu) või 6824202 (Uus-Kustase kinnistu) kolmandasse jakku märkuse kandmiseks, mille kohaselt kinnistu registriosa numbriga 6811502 (Väljamäe) igakordse omaniku kasuks on määratud juurdepääs avaldaja nimetatud tingimustel.

**Puudutatud isiku I (Kaarli omanik) seisukoht**

1. Puudutatud isik I vaidleb avaldusele vastu. Juurdepääsu nõudmise eeldused on täitmata, sest avaldajal on juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt olemas: avaldaja kinnistu piirneb avaliku teega, so Rapla-Tallinn-Türi maantee. Avaldaja kinnistu teisel küljel paikneb avalikult kasutatav ajalooline tee, mis kulgeb piki kinnistute piire neid jagamata. Võimalikud oleksid veel teed läbi Uus-Sihisalu või Uus-Kustase piirialade. Avaldaja kinnistule on juurdepääs ka lõunasuunalt, mis sobib maatulundusmaa majandamiseks, selle tee saaks ehitada ka selliseks, millist eeldatakse elamutele juurdepääsuks. Väide, et juurdepääs Uus-Kustase kaudu oleks võrreldes Kaarliga koormavam, on ekslik. Juurdepääs on olemas põhjasuunalt läbi olemasoleva tee Põllu arenduse, mille planeeringuga on nähtud ette juurdepääs lõunapoolsetele kinnistutele.

Juurdepääs oleks võimalik puudutatud isik I õigusi rikkumata, kui lähtuda avaldusele lisatud teisest joonisest nihutades mahasõidukohta Lehtmetsa kinnistu suunas.

Väide, et avaldaja ei saa oma kinnistut sihtotstarbeliselt kasutada on vale. Avaldaja kinnisasja otstarve on maatulundusmaa. Selleks, et ehitada elumaju on vaja muuta maa sihtotstarvet, kehtestada vastav detailplaneering ning saada ehitusõigused, mis avaldajal puuduvad. Kinnistu on maatulundusmaana sihipäraselt kasutatav. Samuti ei ole täiendava mahasõidu rajamine avaldaja kinnistule välistatud. Vastavas nõudes haldusmenetlust ei ole avaldaja isegi üritanud alustada. Avaldaja ei saanud oma kinnistut omandades omada õiguspärast ootust, et ta saab nimelt sõidukitega (sõidukiga juurdepääs pole kohustuslik) juurdepääsuks kasutada just puudutatud isik I kinnistut. Maatulundusmaa puhul puudub õiguspärane ootus ehitusõiguste suhtes. Avaldaja üritab oma äririske üle kanda puudutatud isikule I. Juurdepääs kuulub lahendamisele detailplaneeringu menetluse käigus. Olemasolevas üldplaneeringus ei ole kinnistut nähtud ette elamumaa alana, ka mitte menetluses olevas üldplaneeringus. Kuni ehitusõiguse saamiseni ei vaja avaldaja taotletud juurdepääsu. Avaldaja poolt pakutud variant tähendaks planeeringuga mitte ettenähtud tee rajamist puudutatud isiku I kinnistule, ilma et oleks täidetavad tee ehitamisele esitatavad nõuded. Maa-Ameti seisukoht, justkui reeglina ei lubata lähestikku mahasõidu rajamist, on enneaegne ja seda saaks lahendada detailplaneeringu käigus.

Avaldaja on jätnud tähelepanuta järgmised kahjulikud mõjud puudutatud isikule I: liikluskoormusest tulenevad häiringud; tee kiirem lagunemine; laiema tee vajadus koos võimaliku kergliiklustee või kõnniteega; et puudutatud isik I peaks ootama koos avaldaja arenduse elanikega autoga järjekorras, et tipptundidel oma kinnistule või kinnistult teele pääseda; soovitud juurdepääsutee alandaks oluliselt puudutatud isiku I võimalust planeerida oma kinnistule elamumaa krunte.

Avaldaja taotletud juurdepääs ei ole sobiv, sest puuduvad kiirendus- ja aeglustusrada; võib eeldada, et iga elamu kohta on üle ühe sõiduauto ja tihe liiklus pöördel võib põhjustada ohtlikke olukordi; eriti ohtlik on Tallinna poolt tulev tee keskel kinnistule vasakpööret ootav sõiduk; Tallinna poolt tulles on vahetult enne pööret kurv, mis piirab suurel kiirusel liikuva sõiduki nähtavust pööret ootavale autole; mitu aastat kestev ehitusperiood ja sellel ajal toimuv ehitussõidukite liiklus; talvisel ajal on tee ääres lumevallid, mis raskendavad pööret ja tekitavad ootamatuid olukordi; tipptundidel saab olema ootejärjekord pööramaks suurt sõidukiirust võimaldavale teele, eriti vasakpööre üle vastassuuna sõiduraja. Avaldusest ei nähtu ühtegi usutavat alust selle kohta, et avaldajal lubataks puudutatud isiku I kinnistule taotletavat maantee suhtes paralleelteed rajada. Pole selge, kas avaldaja soovitud lahendus on maakorralduslikult üldse võimalik. Kui kohus rahuldaks avalduse taotletaval viisil, siis läheks see vastuollu kehtiva üldplaneeringuga, mis välistab tee rajamiseks ehitusloa saamise. Avaldaja ei ole ka tõendanud, et tema soovitavad teed oleks võimalik rajada.

Seoses juurdepääsutasuga märkis puudutatud isik I, et Saku vallas on sarnaste kinnistute väärtus 4-5 eurot ruutmeeter. Kui arvestada, et puudutatud isiku kinnistu on 9,58 hektarit ehk 95 580 m2, siis on selle väärtus 383 200 – 479 000 eurot. Ainukasutusõiguse kaotuse eest saaks mõistlik kompensatsioon olla ca 10% kinnistu väärtusest, mis on mõeldav ühekordse või perioodiliste maksetena. Kasutuseelise väärtus on ca 40 000 eurot. Kui lähtuda 10-aastasest perioodist, siis oleks mõistlik tasu 330 eurot kuus.

**Puudutatud isikute II ja III (Uus-Kustase omanikud) seisukohad**

1. Puudutatud isik II vaidleb avaldusele vastu. Avaldajal on avalikule teele juurdepääs olemas, Väljamäe kinnistu piirneb avaliku teega. See on piisav kinnistu sihtotstarbeliseks kasutamiseks. Avaldaja ei ole taotlenud transpordiametilt mahasõidu rajamist oma kinnistule. Puudutatud isik II ei soovi oma kinnistu poolitamist juurdepääsuteega, see vähendaks kinnistu väärtust ning raskendaks selle kasutamist ja haldamist. Ligipääsutee võtaks puudutud isik I kinnistu nurgast ca 27m² suuruse osa, samas kui puudutatud isikule II kuuluva Uus-Kustase kinnistu keskelt läbi kulgev ligipääsutee Väljamäe kinnistule võtaks enda alla kordades, kui mitte kümneid kordi, rohkem maad ning poolitaks kinnistu sisuliselt keskelt pooleks.

Puudutatud isik III märkis vastuses avaldusele, et ei pea ennast asjassepuutuvaks isikuks, sest temale kuulub ainult 1414/2286000 mõttelist osa kinnistust ning võimalik juurdepääs üle Uus-Kustase ei puuduta seda kinnistu osa, mis on kaasomanike kokkuleppe järgi puudutatud isiku ainuvalduses ja -kasutuses. Puudutatud isik III juhib tähelepanu seoses taotletud juurdepääsu asukoha alternatiivvariandiga, et Nõmme tee tupiktee osa on kasutusel jäätmekorje kohana, talvel kuhjatakse sinna lund. Alternatiivse variandiga kaasneksid kulud uue jäätmekorjekoha ettevalmistamiseks ning lume äraveoks.

**Puudutatud isiku IV (Lehtmetsa omanik, EV) seisukoht**

1. Puudutatud isik IV on nõus juurdepääsu määramisega üle Lehtmetsa ja Kaarli kinnistute. Juurdepääsu asukoht on Lehtmetsa kinnistu servas, koormab kinnistut võimalikult vähesel määral ja on seega mõistlik lahendus. Lehtmetsa kinnisasi on antud osaliselt rendile põllumajanduslikul eesmärgil. Rendile antud ala kattub taotletud juurdepääsutee kasutusalaga. Tee rajamisel tuleb arvestada õigusaktidest tulenevate piirangutega ja vajadusel tegevused kooskõlastada kitsendust põhjustava objekti valdajaga. Puudutatud isik IV on nõus juurdepääsuga, mille alla jääva maa laius on kuni 4 meetrit, see on piisav mh juurdepääsuks põllumajandustehnikaga.

Seoses Kaarli kinnistu omaniku ettepanekuga korraldada juurdepääs mahasõidu nihutamisega Lehtmetsa poole märkis puudutatud isik IV, et ei ole iseenesest sellele vastu, kuid uue mahasõidu rajamiseks olema Transpordiameti luba. Senine halduspraktika on näidanud, et kahe nii lähestikku paikneva mahasõidu rajamist Transpordiamet reeglina ei luba ning uue mahasõidu rajamisel tuleks vana mahasõit likvideerida. Sellisel juhul kaotaks aga Kaarli kinnisasi oma tänase vahetu ligipääsu maanteele.

Seoses kasutustasuga koostas Maa-amet hindamisaruanded. Vabariigi Valitsuse 09.03.2023 määruse nr22 “Kinnisasja erakorralise hindamise kord” § 23 lõike 6 kohaselt, juhul kui turupõhine aastane kasutustasu kujuneb väiksemaks kui 10 eurot, määratakse kasutustasuks 10 eurot või rakendatakse perioodilise tasu asemel ühekordset kasutustasu kogu kasutusperioodi kohta. Tähtajatult sõlmitavas lepingus on ühekordseks kasutustasuks kinnisasja kasutuslepinguga koormatava osa väärtus. Kuivõrd 12.11.2024 hindamisaruande järgi kujunes aastase kasutustasu suuruseks 7 eurot, siis on Lehtmetsa kinnisasjale servituudi seadmisel kasutustasu 10 eurot aastas või ühekordse maksena vastavalt kasutusala harilikule väärtusele 226 eurot. Juhul kui kohus otsustab juurdepääsu määrata üle Lehtmetsa, palub puudutatud isik IV jätta tee parendamise, korrashoiu ja hooldamise kohustus avaldajale ning määrata kasutamistasu vastavalt 18.01.2024 hindamisaruandele.

**Puudutatud isiku V (KOV) seisukoht**

1. Vald on seisukohal, et juurdepääsu asukohaks on sobivaim avaldaja poolt primaarselt taotletu, alternatiivsena võib kaaluda juurdepääsu põhja poolt, so avaldaja alternatiivne taotletud juurdepääsu asukoht. Avaldaja on pöördnud vallavalitsuse arhitekti poole küsimusega oma kinnistule ehitusõiguse saamiseks, sh mitmeks 2 ha suuruseks ühepereelamu krundiks oleks võimalik tema kinnistut jagada. Avaldajale on vastatud, et Väljamäe kinnistu saab teoreetiliselt jagada neljaks vähemalt 2 ha suuruseks katastriüksuseks, millistele saab määrata projekteerimistingimustega ehitusõiguse eluasemete rajamiseks, kui eelnevalt on tagatud juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt.

**Puudutatud isiku VI (Uus-Sihisalu omanik) seisukoht**

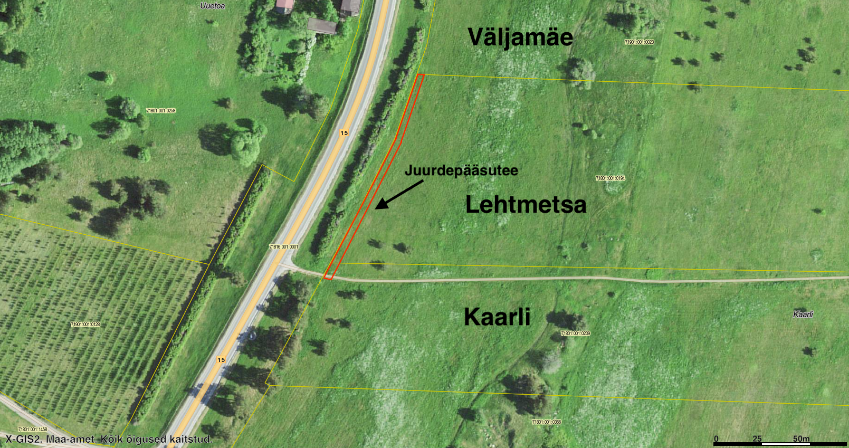
1. Puudutatud isik VI palub juurdepääsu üle Uus-Sihisalu mitte määrata. Avaldaja pole näidanud, et oleks üleüldse tõenäoline, et nähtavas tulevikus muudetaks tema kinnistu sihtotstarvet nii, et avaldaja saaks sellel kinnistul ellu viia planeeritud elamurajooni rajamise. Maatulundusmaa puhul ei saa avaldajal olla ka mingit õigustatud ootust elamurajooni rajamiseks. Avaldajal on olemas sihtotstarbe jaoks piisav juurdepääs Väljamäe kinnistule nii avalikult kasutatavalt maanteelt kui ka teelt, mis jääb Lehtmetsa kinnistule. Uus-Sihisalu kaudu on juurdepääs Väljamäe kinnistule objektiivselt võimatu, kuna kinnistuid eraldab kraav. Kraav on Väljamäe ja Uus-Sihisalu kinnistuid eraldanud põhimõtteliselt kogu aeg, st Väljamäe kinnistul pole kunagi olnud juurdepääsu avalikule teele üle Uus-Sihisalu. Kraavi eesmärgiks on laiema piirkonna maadele vajaliku drenaaži tagamine. Seetõttu ei tule ilmselt põhimõtteliselt (vähemalt mitte mõistlike kuludega) kõne alla mingi niisuguse püsiva iseloomuga ja suurema kandejõuga silla vmt ülekäigu rajamine, mida avaldaja plaanid ilmselt eeldavad.

**Kohtumääruse põhjendused**

1. Vastavalt AÕS (asjaõigusseadus) § 156 lg 1 omanikul, kelle kinnisasjale puudub vajalik juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt või kinnisasja eraldi seisvalt osalt, on õigus nõuda juurdepääsu üle võõra kinnisasja. Juurdepääsu asukoht, kasutamise tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel. Kui kokkulepet ei saavutata, määrab juurdepääsu ja selle kasutamise tasu kohus. Juurdepääsu määramisel tuleb arvestada koormatava kinnisasja omaniku huve. Riigikohus on selgitanud, et avalikult kasutatavale teele juurdepääsu nõude rahuldamise eeldusteks on AÕS § 156 lg 1 järgi 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 (3-2-1-170-12, p 9).
2. Nähtuvalt kinnistusraamatust kuulub avaldajale kinnistu nr 6811502 asukohaga Harju maakond, Saku vald, Saustinõmme küla, Väljamäe; kinnistu piirneb Uus-Kustase (6824202), Uus-Sihisalu (15960850) ning Lehtmetsa (14529702) kinnistutega ja Tallinn-Rapla-Türi maanteega:



1. Kohus leiab, et kuivõrd avaldaja kinnistu läänekülg piirneb avalikult kasutatava teega täies ulatuses, on kinnistul juurdepääs avalikule teele olemas.
2. Riigikohus on selgitanud, et vähemalt üldjuhul ei pea kinnisasjale tagama täiendavat juurdepääsu üle teise isiku kinnisasja, kuna AÕS § 156 lg 1 neljanda lause kohaselt tuleb juurdepääsu määramisel arvestada ka koormatava kinnisasja omaniku huve (3-2-1-41-08, p 21), ning et autoga juurdepääsu võimaldamine üle teise isiku kinnisasja peab olema eraldi põhjendatud, eriti kui juurdepääs avalikult teelt on kinnisasjale juba olemas (3-2-1-41-08, p 21; 3-2-1-33-04, p 18). Erandlikel asjaoludel võib täiendava juurdepääsu määramine olla õigustatud olukorras, kui taotleja kinnisasjale on juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt olemas (2-19-15916, p 13). Tähendust omab, kas kinnistut saab täiendavat juurdepääsu määramata sihtotstarbekohaselt kasutada (2-19-15916, p 14).
3. Avaldaja kinnistu sihtotstarve on kinnistusraamatu kohaselt maatulundusmaa, avaldaja on välja toonud, et soovib kinnistut arendada selliselt, et tulevikus sinna rajada elumajad. Nähtuvalt kaardiserveri väljavõttest puudub maanteelt mahasõit avaldaja kinnistule, lähimad mahasõidud on Nõmme teele põhjas ning Kaarli kinnistule lõunas. Kohtule esitatud e-kirjavahetuse (al dtl 9) kohaselt vastas Transpordiamet 30.09.2022 viitega majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrusele nr 106 „Tee projekteerimise normid“ avaldaja küsimusele Väljamäe kinnistule mahasõidu rajamise võimaluse kohta, et II klassi maanteel on lubatud kaks mahasõitu ühe kilomeetri kohta; km 11-12 vahel on juba kaks mahasõitu/ristumiskohta olemas (km 11,06 ja km 11,67), mistõttu täiendavaid mahasõite rajada ei ole lubatud; rakendada tuleb mahasõitude ühitamise põhimõtet, so mitmele kinnistule tagatakse juurdepääs läbi ühise mahasõidu. Nõuded ristmike omavahelisele minimaalsele kaugusele näeb ette ka kehtiva kliimaministri 17.11.2023 määrus nr 71 „Tee projekteerimise normid“ § 23 ja lisa 1. Kohus tuvastab viidatud e-kirjavahetuse alusel, et mahasõidu rajamine avaldaja kinnistule, selliselt, et säilivad juba olemasolevad mahasõidud, võimalik ei ole. Mahasõidu puudumine tähendab, et avaldaja kinnistule sellega külgnevalt maanteelt sõita ei saa, sõidukiga juurdepääs kinnistule puudub.
4. Kohus leiab, et kinnistu kasutamiseks on vajalik juurdepääs sõidukiga sõltumata sellest, kas selle sihtotstarvet tulevikus muudetakse. Kasutamine maatulundusmaana eeldab, et kinnistule on võimalik pääseda põllumajandustehnikaga. Et avaldaja tegevusalaks ei ole põllumajandus, ei puuduta tema kinnistu sihtotstarvet. Kohus leiab, et kinnistu sihtotstarbekohase kasutamise võimatus ilma sõidukite juurdepääsuta on erandlikuks asjaoluks, mille tõttu on avaldajal õigus nõuda juurdepääsu üle võõra kinnisasja.
5. Riigikohus on selgitanud, et vaidlus kinnisasjale juurdepääsuõiguse tagamiseks tuleb lahendada poolte huvide kaalumise teel. Juurdepääsu nõude lahendamisel tuleb kaaluda, milliseid kulutusi peab hageja tegema oma kinnisasjalt avalikule teele pääsemiseks ning kas kostja kinnisasja juurdepääsuõigusega koormamine võiks olla hageja jaoks oluliselt odavam ja kostjat kui kinnisasja omanikku vähem koormav (3-2-1-14-06, p 28). Juurdepääsu nõude lahendamisel on huvide kaalumine kohtu diskretsiooniotsus. Huvide kaalumisel tuleb arvestada ka väljakujunenud tavaga (3-2-1-45-04, p 16).
6. Avaldaja soovib juurdepääsu määramist esimese eelistusena üle Lehtmetsa ja Kaarli kinnistu järgmiselt:



1. Puudutatud isiku I väitel paikneb avaldaja kinnistu vastasküljel (maantee asukohast) tee, mille kaudu varasemalt on pääsenud avaldaja kinnistule. Kohus tuvastab, et avaldaja kinnistuga piirneb idas Uus-Sihisalu kinnistu, nähtuvalt Maa-ameti kaardilt kulgeb piki Uus-Sihisalu läänekülge tee, teest läände jääb kinnistute piir ning avaldaja kinnistul kulgeb tee ja piiriga paralleelselt Saustinõmme kraav. Kohus nõustub puudutatud isikuga VI, et püsiva iseloomuga ja põllumajandustehnika jaoks piisava kandejõuga silla vmt ülekäigu rajamine on juurdepääsu saamiseks kulukamaid variante, mis on ilmselt ebamõistlik olukorras, kus kinnistule pääsemiseks on selliseid alternatiivseid võimalusi, mis kraavi ületamist ei eelda. Seetõttu leiab kohus, et sobilikud ei ole üle Uus-Sihisalu ja Saustinõmme kraavi välja toodud võimalikud juurdepääsutee asukohad (dtl 79, 87, 90, 107).
2. Kohus leiab, et juurdepääsutee üle Lehtmetsa ja Kaarli on võrreldes võimaliku alternatiiviga üle Uus-Kustase Nõmme tee kaudu (dtl 10, 30, 91, 110, 111, 127) mõistlikum. Juurdepääs kulgeks piki Lehtmetsa kinnistu piiri ja hõlmaks Kaarli kinnistu ühe nurga, samas kui Uus-Kustase kinnistu jagaks juurdepääsutee pooleks. Lehtmetsa omanik on juurdepääsuteega üle oma kinnistu nõus. Soovitava tee pikkus üle Lehtmetsa ja Kaarli on kokku 118 m, üle Uus-Kustase oleks 160 m. Seejuures kulgeks tee üle Kaarli kinnistu üksnes 10 m ulatuses. Juhul kui juurdepääsutee on 4 m lai, jääks selle alla 40 m2 maad. Kaarli kinnistu pindala on kinnistusraamatust nähtuvalt 95 820 m2, st juurdepääsu alla jääks üksnes 0,04% kogu maatükist. Kaarli kinnistu sihtotstarve on sarnaselt avaldaja kinnistuga käesoleval ajal maatulundusmaa, mistõttu ei ole veenev, et suurenev liikluskoormus võiks oluliselt häirida kinnistu kasutamist. Veenev ei ole ka, et ainuüksi asjaolu, et Kaarli kinnistuga sama maanteelt mahasõidu kaudu toimub liiklus ka Väljamäe kinnistule, vähendaks oluliselt puudutatud isiku I võimalust planeerida oma kinnistule elamumaa krunte. Puudutatud isik I on ka ise kompromissina pakkunud juurdepääsu 10 m kruusatee kinnistu nurgast asemel juurdepääsu 413,68 m-pikkuse asfaltteena läbi kinnistu (asukoht dtl 96), tingimusel, et tee avaldaja kulul rajatakse. Juurdepääsutee hooldamine jääks avalduse rahuldamisel avaldaja kohustuseks, mistõttu ei riiva Kaarli omaniku õiguseid tee võimalik kiirem lagunemine seoses liikluskoormusega; samuti tuleks tee rajada avaldajal endal. Kohus leiab, et avaldaja huvi oma kinnistule pääsemiseks kaalub üles Kaarli omaniku õiguste riive seoses juurdepääsutee talumisega.
3. Kohus on seisukohal, et olukorras, kus nii Transpordiamet (e-kirjavahetus al dtl 9), Maa- ja Ruumiamet kui kohalik omavalitsus peavad juurdepääsutee asukohta sobilikuks, puudub mõistlik alus arvata, et tee taotletud asukohas ei oleks maakorralduslikult võimalik või et liiklust Kaarli ja Väljamäe kinnistule sama maanteelt mahasõidu kaudu ei oleks võimalik liiklusohutult korraldada. Tee rajamiseks ehitusloa saamine saab paratamatult selguda üksnes tulevikus toimuva vastavasisulise haldusmenetluse tulemusena.
4. Puudutatud isik I on alternatiivina pakkunud maanteelt uue mahasõidu rajamise Lehtmetsa kinnistule (asukoht dtl 208). Kohus nõustub puudutatud isikuga IV, et veenev ei ole, et võimalik oleks rajada mahasõit Lehtmetsale, samal ajal kui säilib ka Kaarli mahasõit. Vastavad mahasõidud paikneksid üksteise suhtes veel väiksema vahega, kui mahasõidu rajamisel avaldaja kinnistule, mida Transpordiamet võimalikuks ei pidanud. Kaarli omaniku huvidega ei oleks ilmselt kooskõlas olukord, kus tema poolt kasutatav mahasõit seoses uue rajamisega likvideeritaks.
5. Kohus rahuldab avalduse osaliselt ning määrab juurdepääsu avaldaja taotletud asukohast üle Lehtmetsa ja Kaarli kinnistute. Kohus nõustub puudutatud isikuga IV, et piisav juurdepääsutee laius on 4 m, sh juurdepääsuks põllumajandustehnikaga, avaldaja ei ole välja toonud asjaolusid, miks vajalik juurdepääsutee peaks olema laiem. Juurdepääsu pikkus üle Lehtmetsa on ca 108 m ja üle Kaarli ca 10 m. Kohus määrab juurdepääsu tingimustega, et see on tähtajatu ja ööpäevaringne ning juurdepääsu võib kasutada nii jalgsi kui sõiduvahenditega; juurdepääsu kasutamise õigus on Väljamäe kinnistu igakordsetel omanikel ning neilt loa saanud isikutel; juurdepääsu kasutamiseks vajaliku tee (so kruusatee) väljaehitamise kohustus on avaldajal; avaldajal on kohustus hooldada juurdepääsu kaustamiseks vajalikku teed selliselt, et see vastab avalikuks kasutamiseks määratud erateele kohalduvatele riiklikele nõuetele, on sõidukiga mõistlikult läbitav, puuduvad suured augud, täidetud on tingimused ohutuks liiklemiseks.
6. Riigikohus on selgitanud, et AÕS § 156 lg 1 mõtte kohaselt tuleb juurdepääsu kindlaksmääramise korral üldjuhul alati määrata teeniva kinnisasja omanikule juurdepääsu talumise eest tasu ning see koormatud kinnisasja igakordse omaniku kasuks välja mõista; tasu välja mõistmata jätmine on erandina lubatav üksnes juhul, kui teeniva kinnisasja omanik on väljendanud kohtule selgelt, et ta tasu ei soovi (3-2-1-180-15, p 42).
7. Avaldaja arvates oleks mõistlik tasu kokku 100 eurot aastas, so vastavalt 75 ja 25 eurot Lehtmetsa ja Kaarli kinnistu omanikule. Lehtmetsa omanik soovib tasu 10 eurot aastas, Kaarli omanik 330 eurot kuus.
8. Riigikohus on selgitanud, et juurdepääsu kasutamise tasu määramine on kohtu diskretsiooniotsus, mille tegemisel tuleb kohtul kaaluda tasu määramise põhjendamiseks esitatud erinevaid asjaolusid (3-2-1-170-12, p 12). Juurdepääsutasu eesmärk on hüvitada juurdepääsutee talumise kohustusega koormatava kinnisasja omanikule tema omandi kitsendamine (põhiseaduse § 32 mõttes). Seetõttu sõltub juurdepääsutasu suurus sellest, millised negatiivsed tagajärjed koormatud kinnisasja omanikule juurdepääsutee talumise kohustusega kaasnevad. Selline negatiivne tagajärg võib vastavalt asjaoludele olla kas koormatava kinnisasja mõne osa kasutuseeliste kaotus, kogu koormatava kinnisasja väärtuse vähenemine, saamata jääv tulu või juurdepääsutee korrashoiuks vajalikud kulutused (2-19-20416, p 15.4). Juurdepääsu talumise eest tuleb koormatud kinnisasja omanikule maksta tasu ka juhul, kui juurdepääs määratakse mööda olemasolevat erateed, millisel juhul ei ole põhjust rääkida koormatud kinnisasja omanikul juurdepääsutee alla jääva maatüki kasutamise võimaluse kaotusest, küll aga säästaks juurdepääsu taotleja oma vara, kui ta saaks juurdepääsuteed tasuta kasutada. Seda silmas pidades peab makstav hüvitis kõnealustel juhtudel hõlmama juurdepääsu taotleja kulutusi, mida ta on AÕS § 156 kohaldamisega koormatud kinnisasja omaniku kulul saadud kasutuseelise ulatuses säästnud, ehk saadavat kasutuseelist kui kasu TsÜS § 62 lg 1 mõttes (3-2-1-180-15, p 39). Minimaalne hüvitis, mida õigustatud kinnisasja omanik peaks maatüki kasutamise eest koormatud maatüki omanikule maksma, ei või olla väiksem, kui juurdepääsualuse maatükiosa maamaksu suurus (3-2-1-180-15, p 40).
9. Kaarli omanik selgitas seoses tasu suurusega, et Kaarli kinnistu väärtus on 383 200 – 479 000 eurot, ainukasutusõiguse kaotuse eest saaks mõistlik kompensatsioon olla ca 10% kinnistu väärtusest, kasutuseelise väärtus on ca 40 000 eurot.
10. Kohus selgitas 16.01.2024 määruses, et kui Kaarli omanik tugineb väitele, et taotletud juurdepääs vähendaks tema kinnistu väärtust, tuleb tal esitada tõendeid, mis võimaldaksid väärtuse vähenemise ulatust tuvastada, sj asjakohaseks tõendiks kinnistu väärtuse vähenemise kohta (so kinnistu väärtus ilma juurdepääsuteeta ja koos juurdepääsuteega) võiks olla asjatundja arvamus. Tõendeid Kaarli väärtuse vähenemise kohta seoses juurdepääsuteega Kaarli omanik ei esitanud. Kohus selgitas 16.10.2024 määruses, et kui Kaarli omaniku käsitluse kohaselt tuleks tasu seoses võimaliku juurdepääsuga üle Kaarli määrata vastavalt juurdepääsutee kasutamisest saadava kasutuseelise väärtusele, siis tuleb puudutatud isikul esitada tõendeid Kaarli kinnistuga sarnaste maatükkide kasutusõiguse väärtuse kohta. Kohus selgitas samas, et lähtub Riigikohtu seisukohtadest, mille kohaselt ekslik on omandiõiguse riive eest hüvitist määrates lähtumine juurdepääsutee alla jääva maatüki turuväärtusest (2-19-6901, p 15); silmas tuleb pidada mitte lihtsalt maa kasutusõiguse keskmist väärtust, vaid konkreetse kinnisasjaga võimalikult sarnaste maatükkide kasutusõiguse väärtust (3-2-1-180-15, p 39). Puudutatud isik I tõendeid sarnaste maatükkide kasutusõiguse väärtuse kohta ei esitanud.
11. Juurdepääsutee alla Kaarli kinnistul jääb 0,04% kogu maatükist (vt p 16), Maksu- ja Tolliametilt kogutud andmete kohaselt tuli 2024.a. seoses Kaarli kinnistuga tasuda 39,62 eurot maamaksu (vastus päringule dtl 283), mis teeb juurdepääsualuse maatüki osale vastavaks maamaksu suuruseks ca 2 senti aastas. Põhiseaduse § 32 mõtte järgi võib omandit omaniku nõusolekuta kitsendada vaid õiglase hüvitise eest. Kohus leiab, et hüvitis ei saa olla sümboolne, kuna muidu oleks omandi kitsendamise eest ettenähtav hüvitis üksnes näiline.
12. Kohus leiab, et kuivõrd kohtu ette ei ole toodud asjaolusid ega tõendeid, mis võimaldaksid tuvastada seoses juurdepääsuteega Kaarli kinnistul kulgevas osas kinnistu väärtuse vähenemise ulatust või juurdepääsutee kasutamisest saadava või seoses juurdepääsuteega kaotatud kasutuseelise väärtust, saamata jäävat tulu vms, tuleb kohtul otsustada juurdepääsutasu suuruse üle oma siseveendumuse alusel kohaldades analoogia alusel TsMS § 233. Kohtupraktikas tavapärane juurdepääsutasu on vahemikus 50-100 eurot aastas. Kohus leiab, et juurdepääsutee kitsendab Kaarli omaniku omandiõigust minimaalselt, sest see paikneb kinnistu ühel nurgal hõlmates üksnes 0,04% kogu maatükist; Kaarli kasutusotstarve käesoleval ajal on maatulundusmaa ning sellel elamuid ei paikne; Kaarli omanikul ei ole kohustusi seoses tee rajamise ega korrashoiuga. Seetõttu peab kohus põhjendatud juurdepääsutasuks Kaarli omanikule 50 eurot aastas.
13. Juurdepääsuteed hakkab kasutama üksnes Väljamäe kinnistu omanik. Kohus määrab, et Väljamäe igakordsel omanikul on kohustus maksta juurdepääsu kasutamise eest tasu 50 eurot aastas Kaarli kinnistu omanikule ja 10 eurot aastas Lehtmetsa kinnistu omanikule iga jooksva aasta 1. veebruariks.
14. TsÜS § 68 lg 5 kohaselt kui isik on kohustatud tegema kindla sisuga tahteavalduse, asendab tahteavaldust jõustunud või viivitamata täitmisele kuuluv kohtulahend, millega isikut kohustatakse sellist tahteavaldust andma.
15. Kohus rahuldab avalduse ka osas, milles avaldajad on palunud kohustada puudutatud isikuid I ja IV nõusolekute andmiseks, et kanda määratava juurdepääsu kohta märkused kinnistusraamatusse, et juurdepääsutee koos kasutamise tingimustega oleks siduv kinnistute igakordsete omanike jaoks.

**Menetluskulud**

1. TsMS § 172 lg 1 alusel hagita menetluses kannab menetluskulud isik, kelle huvides lahend tehakse. Kui hagita menetluses osaleb mitu isikut, võib kohus otsustada, et menetluskulud kannab täielikult või osaliselt mõni menetlusosaline, kui see on asjaolusid arvestades õiglane, muu hulgas siis, kui see menetlusosaline esitas põhjendamatu taotluse, väite või tõendi.
2. Kohus leiab, et juurdepääsu määramine on avaldaja huvides, kuid puudutatud isik I vaidles ainsana edutult täies ulatuses avaldusele vastu. Seetõttu peab kohus õiglaseks jagada menetluskulud selliselt, et puudutatud isiku I kulud jäävad tema enda kanda ning ülejäänud menetluskulud avaldaja kanda.
3. Kohus lubas 16.10.2024 kohtumäärusega Edelmetallkasse OÜ-l astuda Hagalaz MTÜ eriõigusjärglasena menetlusse ning lugeda Edelmetallkasse OÜ menetluses puudutatud isikuks VI Hagalaz MTÜ asemel. 11.12.2024 esitatud menetluskulude nimekirjade kohaselt tekkis Hagalaz MTÜ-l menetluskulu 1 785 eurot ja Edelmetallkasse OÜ-l 75 eurot, so kulu lepingulisele esindajale.
4. TsMS § 175 lg 1 kohaselt kui menetlusosaline peab menetluskulude jaotust kindlaksmäärava kohtulahendi kohaselt kandma teist menetlusosalist esindanud lepingulise esindaja kulud, mõistab kohus kulud välja põhjendatud ja vajalikus ulatuses. Lepinguline esindaja on menetlusosalist menetluses esindav advokaat või muu esindaja käesoleva seadustiku §-s 218 sätestatu kohaselt.
5. Hagalaz MTÜ väljatoodu kohaselt osutati talle õigusteenust kokku 9 tundi ja 55 minutit hinnaga 150 eurot tund (ilma käibemaksuta), detailne toimingute loend dtl 385-386; Edelmetallkasse OÜ väljatoodu kohaselt osutati talle õigusteenust kokku 30 minutit hinnaga 150 eurot tund (ilma käibemaksuta), detailne toimingute loend dtl 382. Hagalaz MTÜ ei ole käibemaksukohustuslane, mistõttu taotleb ta kulude hüvitamist koos käibemaksuga. Edelmetallkasse OÜ on käibemaksukohustuslane.
6. Kohus leiab, et kummaski menetluskulude nimekirjas välja toodud toimingud on kooskõlas menetluse käiguga ning ühtegi neist pole põhjust pidada ilmselt põhjendamatuks või seonduvalt märgitud ajakulu selgelt ülemääraseks. Tasu 150 eurot tunnis ei ületa kohtu hinnangul keskmist vandeadvokaadi poolt osutatava õigusteenuse eest makstavat tasu.
7. Hagalaz MTÜ-le hüvitamisele kuuluv menetluskulu kokku on 1 785 eurot ning Edelmetallkasse OÜ-le 75 eurot, mille kohus mõistab vastavalt menetluskulude jaotusele välja avaldajalt.
8. Puudutatud isikud II-V menetluskulude nimekirju ei esitanud, mistõttu kohus märgib, et neile hüvitamisele kuuluvaid menetluskulusid ei ole.
9. TsMS § 177 lg 4 alusel märgib kohus vastavalt taotlusele, et avaldajal tuleb tasuda hüvitamisele kuuluvatelt menetluskuludelt menetluskulude suurust kindlaks tegeva lahendi jõustumisest alates kuni täitmiseni viivist võlaõigusseaduse § 113 lõike 1 teises lauses ettenähtud ulatuses.
10. TsMS 178 lg 2 kohaselt menetluskulude kindlaksmääramise peale võib edasi kaevata menetluskulude hüvitamiseks õigustatud või menetluskulusid kandma kohustatud isik, kui vaidlustatav menetluskulude summa ületab 280 eurot.

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Laura-Liis Sarapuu

kohtunik