



VÄIKE-MAARJA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Väike-Maarja

28. mai 2025 nr 215

Sundvalduse seadmine ja eratee avalikult kasutatavaks määramine, Uuemehe tee

Väike-Maarja vallas Liigvalla külas asub Uuemehe tee (teeregistri numbriga 6600707), mis on juurdepääsuteeks avalikult kasutatavale riigimaanteele 15124 Kapu-Rakke-Paasvere tee. Uuemehe tee kulgeb eraomandis olevate kinnistute maa-alal. Avalikult kasutatavale teele omavad ainukest juurdepääsu Uuemehe teed mööda 8 hoonestusega kinnistut: Jõe (katastritunnus 66001:001:0511), Inti (katastritunnus 66001:001:0960), Saare (katastritunnus 66001:001:0155), Saeveski (katastritunnus 66001:001:0061), Haavli (katastritunnus 66001:001:0082), Sillamaa (katastritunnus 66001:001:0405), Otsa (katastritunnus 66001:001:0880), Väike-Ööbiku (katastritunnus 66001:001:0098), Oja (katastritunnus 66001:001:0520), Palmi (katastritunnus 66001:001:0343), Kalevi (katastritunnus 92801:001:0654). Neist 5 hoonestusega kinnistut on aastaringses kasutuses ja rahvastikuregistri andmetel registreeritud elukohana. Uuemehe tee on igapäevaselt kasutuses ja vajalik nimetatud kinnistutele avalikult kasutatavale teele juurdepääsuks. Kuni liitmiseni Väike-Maarja vallaga teostas Uuemehe teel teehoidu Rakke vald.

Teed kasutavate kinnistute omanikud esitasid vallavalitsusele avalduse tee avalikuks kasutamiseks määramiseks.

Uuemehe tee alune maa on läinud omandireformi algusaastatel kehtinud reeglite tõttu eraomandis olevate kinnistute koosseisu ning oli varem kehtinud õigusaktide kohaselt avalikus kasutuses vastavalt kinnistute omanike ja valla vahel sõlmitud lepingutele. Tänapäevaks on lepingud erinevate asjaolude tõttu (kinnistu omanike vahetus, katastriüksuse jagamine, vm) valdavalt lõppenud ning kehtiva seadusandluse kohaselt eratee avalikku kasutusse andmine lihtkirjaliku lepinguga, nagu varasemalt, ei ole võimalik. Eratee avaliku kasutamise leping on olemas Oja kinnistul kulgeva Uuemehe tee lõigu osas. Kuna lihtkirjalik leping ei kehti kinnistu igakordse omaniku suhtes, siis on otstarbekas seada sundvaldus tee avalikku kasutusse määramise eesmärgil ka Oja kinnistul kulgevate lõigule.

Uuemehe tee on olemasolev kruusakattega tee, mille avalikku kasutusse määramine ei muuda kinnistute kasutamise otstarvet tee alusel maa-alal. Sundvalduse seadmine on põhjendatud avalike teelõikude ühendamise ning kinnistutele avalikult teelt juurdepääsu tagamise vajadusega. Sundvalduse seadmisel jätkub maa kasutamine sarnasel viisil ning kinnisasjade senist maakasutust oluliselt ei muudeta. Juhul, kus sundvalduse seadmise eesmärgiks on olemasoleva tee avalikku kasutusse määramine, on sundvalduse seadmine kinnistu omanikku kõige vähem riivav, kuna senine maakasutusviis (tee kasutamine liiklemiseks) ei muutu. Kuna maakasutuse iseloom ei muutu ja teed kasutatakse ka edaspidi samal otstarbel, siis üldjuhul ei teki eratee avalikku kasutusse määramise eesmärgil sundvalduse seadmisest ning tee avalikku kasutusse määramisest kinnistu omanikule

kahju. Olukorras, kus eraisikule kuuluval kinnistul kulgeb tee, mis on piirkonna kinnistute jaoks ainus võimalik juurdepääsutee avalikult kasutatavale teele, oleks kõigi isikute jaoks, kes peaksid kõnealust teed kasutama juurdepääsuks avalikule teele, kõige mõistlikum lahendus, kui eratee määrataks avalikuks kasutamiseks kas piiratud asjaõiguse seadmise teel või sundvalduse seadmisega.

Ehitusseadustiku § 94 lõike 1 kohaselt määrab eratee avalikuks kasutamiseks riik või eratee asukoha kohalik omavalitsus. Tuginedes sama paragrahvi teisele lõikele peab eratee avalikuks kasutamiseks määramiseks kohalikul omavalitsusel olema õigus teealuse maa kasutamiseks. Vallavalitsus leiab, et eratee aluse kinnistu omanikku vähem koormav on kinnistu sundvaldusega koormamine, kuna sellisel juhul ei sõlmita notariaalset lepingut, mis kinnistu omanikule tähendab, et ei ole vajadust notaribüroosse tehingut vormistama minna ning ei ole vaja tasuda notariaalse lepingu sõlmimise kulusid. Samas on kinnistu omaniku soovi korral võimalik seada kinnistule piiratud asjaõigus.

Sundvaldusega või piiratud asjaõigusega koormamine ei kohusta kinnistu omanikku mingiteks aktiivseteks tegevusteks. Reeglina ei koormata kogu kinnisasja, vaid sundvaldus seatakse kinnisasja teealusele osale ja teehoiu tagamise eesmärgil tee kaitsevööndi alale. Kokkuleppel maaomanikega on Uuemehe tee kaitsevööndi ulatuseks määratud ligikaudu 2 m teekatte välimisest servast arvates.

Nii sundvaldus kui ka piiratud asjaõigus kehtivad kinnisasja igakordse omaniku suhtes ja seega jäävad kehtima ka pärast kinnisasja võõrandamist. Sundvaldus seatakse vallavalitsuse korralduse alusel. Kinnistu sundvaldusega või piiratud asjaõigusega koormamise järel saab vallavalitsus määrata eratee avalikuks kasutamiseks.

Eratee avalikuks kasutamiseks määramisega kaasnevad maaomanikele seadusest tulenevad soodustused. Avalikult kasutatava tee aluse maa osas ei ole maaomanikel maamaksuseaduse kohaselt maamaksukohustust alates tee avalikku kasutusse määramise aastale järgnevast aastast. Samuti lähevad eratee avalikuks kasutamiseks määramisega tee omanikelt kohalikule omavalitsusele üle kõik teemaniku kohustused, õigused ja vastutus. Eratee avalikuks kasutamiseks määramine ei tähenda kohest tee korda tegemist, vaid tagab liiklemise võimaluse igapäevale. Teede remontimine sõltub valla eelarvelistest võimalustest ja lähtub valla teehoiukavast.

Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse § 39 lõike 5 alusel makstakse kinnisasja omanikule sundvalduse seadmise korral sundvalduse tasu, kui ei lepita kokku teisiti. Arvestades eelnevalt nimetatud maamaksuvabastust ja asjaolu, et tee seisundinõuete tagamisega (sh vajadusel tolmu- ja lumetõrje) kaasnevad kulutused katab vald ning maaomanikele ei kaasne tee korrashoiu ja remondiga seotud kulusid, mis kaasneksid olukorras, kui tee ei oleks avalikus kasutuses, on põhjendatud Väike-Maarja Vallavalitsuse ettepanek koormata kinnistud tasuta ja tähtjatu sundvaldusega.

Vallavalitsus on seisukohal, et Uuemehe tee kasutamiseks on olemas avalik huvi ja täidetud on Väike-Maarja valla üldplaneeringus (seletuskiri p 5.1.2) toodud tingimused Uuemehe tee avalikku kasutusse määramiseks. Avalikust huvist tulenevalt on põhjendatud määrata Uuemehe tee avalikult kasutatavaks kuni Otsa katastriüksuse 66001:001:0880 piirini.

Uuemehe tee avalikuks kasutamiseks määramise eesmärgil sundvalduse ala ruumikuju moodustamisel arvestatakse, et kui naaberkatastriüksuse piir asub ligikaudu 2 m kaugusel teekatte servast, siis kulgeb sundvalduse ala piir katastriüksuse piiri mööda, vastasel juhul kulgeb sundvalduse ala piir ligikaudu 2 m kaugusel teekattest. Sundvalduse ala ruumiandmed kantakse piiratud asjaõiguste ruumiandmete infosüsteemi PARI, kus antakse alale unikaalne ruumiandmete tunnus (PARI ID). Korraldusega määratakse sundvalduse alaks maa-ala, mis hõlmab Uuemehe tee alust ja teehoiu tagamiseks vajalikku teekoridori.

Kinnisasja avalikes huvides omandamise seadusest tulenevalt (§ 39 lg 8¹) määratakse ja registreeritakse sundvalduse ruumiandmed maakatastris.

Vastavalt kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse § 39 lõigetele 3 ja 4 teavitab vallavalitsus kinnisasjade omanikke sundvalduse seadmise menetlusest ning edastas tutvumiseks käesoleva

korralduse eelnõu (25.04.2025. a kirjad nr 7-3/78-22, 7-3/78-23, 7-3/78-24). Kinnisasjade omanikel oli õigus nelja nädala jooksul teate kättesaamisest arvates esitada vallavalitsusele oma arvamus. Arvamusi ei esitatud.

Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse § 2 lõike 2, § 39 lõigete 1, 7 ja 9, ehitusseadustiku § 94 lõiked 1 ja 2, Väike-Maarja Vallavolikogu 25.01.2018 määruse nr 4 „Ehitusseadustikust, planeerimisest ja kinnisasja avalikes huvides omandamise seadusest tulenevate ülesannete volitamine“ § 5 punktide 7 ja 12, Väike-Maarja Vallavolikogu 13.03.2025 määruse nr 50 „Erateede avalikuks kasutamiseks määramise kord“ ning eelneva alusel annab Väike-Maarja Vallavalitsus korralduse:

1. Seada tähtajatu tasuta sundvaldus Väike-Maarja valla (registrikood 7506194) kasuks Liigvalla külas Vikerkaare kinnistul (registriosa nr 4182131, katastritunnus 66001:001:0132), asuvale Uuemehe tee (teeregistri nr 6600707) osale (PARI ID 786835, sundvalduse ala pindala on 814 m²) vastavalt korraldusele lisatud sundvalduse ala asendiplaanile (Lisa 1).
2. Seada tähtajatu tasuta sundvaldus Väike-Maarja valla (registrikood 7506194) kasuks Liigvalla külas Kobra kinnistul (registriosa nr 3845831, katastritunnus 66001:001:0128), asuvale Uuemehe tee (teeregistri nr 6600707) osale (PARI ID 786838, sundvalduse ala pindala on 866 m²) vastavalt korraldusele lisatud sundvalduse ala asendiplaanile (Lisa 2).
3. Seada tähtajatu tasuta sundvaldus Väike-Maarja valla (registrikood 7506194) kasuks Liigvalla külas Uuemehe tee kinnistul (registriosa nr 4365250, katastritunnus 66001:001:0408), asuvale Uuemehe tee (teeregistri nr 6600707) osale (PARI ID 786839, sundvalduse alaks on katastriüksuse 66001:001:0408 maa-ala tervikuna) vastavalt korraldusele lisatud sundvalduse ala asendiplaanile (Lisa 3).
4. Seada tähtajatu tasuta sundvaldus Väike-Maarja valla (registrikood 7506194) kasuks Liigvalla külas Heinaste kinnistul (registriosa nr 245231, katastritunnus 66001:001:0280), asuvale Uuemehe tee (teeregistri nr 6600707) osale (PARI ID 786844, sundvalduse ala pindala on 2559 m²) vastavalt korraldusele lisatud sundvalduse ala asendiplaanile (Lisa 4).
5. Seada tähtajatu tasuta sundvaldus Väike-Maarja valla (registrikood 7506194) kasuks Liigvalla külas Vainu kinnistul (registriosa nr 18931, katastritunnus 66001:001:0130), asuvale Uuemehe tee (teeregistri nr 6600707) osale (PARI ID 786846, sundvalduse ala pindala on 1611 m²) vastavalt korraldusele lisatud sundvalduse ala asendiplaanile (Lisa 5).
6. Seada tähtajatu tasuta sundvaldus Väike-Maarja valla (registrikood 7506194) kasuks Liigvalla külas Kuldi kinnistul (registriosa nr 4190531, katastritunnus 66001:001:0144), asuvale Uuemehe tee (teeregistri nr 6600707) osale (PARI ID 787825, sundvalduse ala pindala on 3660 m²) vastavalt korraldusele lisatud sundvalduse ala asendiplaanile (Lisa 6).
7. Seada tähtajatu tasuta sundvaldus Väike-Maarja valla (registrikood 7506194) kasuks Liigvalla külas Oja kinnistul (registriosa nr 1183831, katastritunnus 66001:001:0520), asuvale Uuemehe tee (teeregistri nr 6600707) osale (PARI ID 787841, sundvalduse ala pindala on 54 m²) vastavalt korraldusele lisatud sundvalduse ala asendiplaanile (Lisa 7).
8. Määrata Liigvalla külas asuv Uuemehe tee (teeregistri nr 6600707) avalikult kasutatavaks 15124 Kapu-Rakke-Paasvere tee katastriüksuse 66001:001:0810 piirist kuni Otsa katastriüksuse 66001:001:0880 ja Oja katastriüksuse 66001:001:0520 vahelise piirini.
9. Sundvalduse seadmisega peab koormatud kinnisasja omanik tagama sundvaldusega kaetud kinnisasja osa avaliku kasutamise, sh ei või teha takistusi kinnisasja läbiva tee kasutamiseks ööpäevaringselt nii sõidukitega kui ka jalgsi. Kinnisasja omanik võib anda sundvalduse alale muid kasutusõigusi, mis ei takista sundvalduse teostamist.

10. Eratee avalikult kasutatavaks määramisega lähevad Väike-Maarja vallale üle kõik tee omaniku kohustused, õigused ja vastutus.
11. Sundvalduse ala ulatuses vabastatakse koormatud kinnistu omanik maamaksukohustusest.
12. Väike-Maarja Vallavalitsus esitab seitsme päeva jooksul korralduse andmisest arvates sundvalduse seadmise korralduse maakatastrile.
13. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
14. Korraldust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest, esitades vaide Väike-Maarja Vallavalitsusele või kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

/allkirjastatud digitaalselt/

Indrek Kesküla
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Maris Kõrgmäe-Kruusamägi
vallasekretär