



LÜGANUSE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Kiviõli

29. detsember 2025 nr 878

Sundvalduse seadmine ja eratee avalikuks kasutamiseks määramine

Lüganuse Vallavalitsus algatab sundvalduse seadmise menetluse kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (edaspidi KAHOS) § 3 lõike 2, § 4 lõike 1 punkt 8 ja § 39 lõike 1 alusel eratee 7510072 Sauna tee avalikuks kasutamiseks määramiseks Lüganuse vallas, Sonda alevikus.

Lüganuse Vallavolikogu 29.05.2025 otsusega nr 245 „Lüganuse valla kohalike tervikteede ja avaliku huviga tervikteede nimekirja kinnitamine“ kinnitati Lüganuse valla avaliku huviga tervikteed Lüganuse valla kohalike tervikteede nimekirja vastavalt korralduse lisale nr 1, nende hulgas ka 7510072 Sauna tee.

Ehkki põhiseaduse § 32 tagab igaühe 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. Lüganuse Vallavolikogu on oma 29.05.2025 otsusega nr 245 „Lüganuse valla kohalike tervikteede ja avaliku huviga tervikteede nimekirja kinnitamine“ kinnitanud kohalike teede nimekirja, lähtudes avalikust huvist ning eesmärgiga tagada liiklemise võimalus igaühele, vähendada tee ja liikluse negatiivset mõju keskkonnale või tagada selle tee kaudu juurdepääs kasutatavale objektile või tee, 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. Lüganuse 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 igaühele 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 teemanikule 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.

7510072 Sauna tee on terviktee, mis algab ja lõppeb riigiteel 17117 Pada-Sonda tee. Tee läbib lisaks munitsiplaalomandis olevatele kinnistutele ka kolme eraomandis kinnistut, mille ulatuses ei ole hetkel tee avalik kasutus tagatud. Sauna tee teenindab Sonda alevikus Lembitu tn 27 (katastritunnus 75101:006:0670), Lembitu tn 29 (katastritunnus 75101:006:0430), Lembitu tn 29a (katastritunnus 75101:006:0113), Lembitu tn 31 (katastritunnus 75101:006:0530), Lembitu tn 33 (katastritunnus 75101:006:0650), Lembitu tn 33a (katastritunnus 75101:006:0050) ja Lembitu tn 33b (katastritunnus 75101:006:0072) kinnistuid. Lembitu tn 29a kinnistul asub Lügänuuse valla avalikult kasutatav saun, mille ainsaks juurdepääsuteeks on Sauna tee.

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 eratele 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 teomaniku 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 Lügänuuse 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 teomaniku kohustused, õigused ja vastutus. Mitteavalike erateede teehoiu kohustus on tee eraomanikul.

Lügänuuse Vallavalitsus teavitas KAHOS § 39 lõike 3 alusel 27.11.2025 kirjaga käesoleva korralduse punktis 1 nimetatud kinnistute omanikke sundvalduse seadmise menetluse alustamisest andes KAHOS § 39 lõike 4 alusel arvamuse esitamiseks aega neli nädalat kirja kättesaamisest arvates. Kinnistute omanikud arvamust ega vastuväiteid ei esitanud.

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, Lügane Vallavolikogu 07.06.2018 otsuse nr 78 „Ülesannete täitmise delegeerimine“ punkti 5, Lügane Vallavalitsus annab

k o r r a l d u s e:

1. Seada sundvaldus Lügane vallas Sonda alevikus eraomandis olevatele kinnisasjadele eratee avalikuks kasutamiseks määramiseks Lügane valla (edaspidi õigustatud isik) kasuks alljärgnevalt:
 - 1.1. Lembitu tn 27 (katastritunnus 75101:006:0670, PARI ID 1019694) pindalaga ligikaudu 144 m²;
 - 1.2. Lembitu tn 29 (katastritunnus 75101:006:0430, PARI ID 1019699) pindalaga ligikaudu 111 m²;
 - 1.3. Lembitu tn 31 (katastritunnus 75101:006:0530, PARI ID 1019703) pindalaga ligikaudu 69 m².
2. Määrata korralduse punktides 1.1 kuni 1.3 nimetatud kinnisasjadel paiknev eratee vastavalt korralduse lisades näidatud piirangualadele ning tee nimetustele ja numbritele 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 aastaringelt, hooldama ja kandma nimetatud töödega seotud kulud;
 - 4.2. eratee avalikuks kasutamiseks määramisega on õigustatud isikul õigus teed hoida avalikult kasutatavana ööpäevaringselt;
 - 4.3. heakorrastama 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