



TÕRVA VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Tõrva

29.05.2024 nr 2-3/2024/214

Kalmistu-Jeggeri-Vansa tee sundvalduse seadmine ja Kalmistu-Uru tee osaline avalikust kasutusest väljaarvamine

I Asjaolud ja menetluse kirjeldus

1. Tõrva vallas asuv kruusakattega Kalmistu-Jeggeri-Vansa tee (nr 2030073) kulgeb Helme kalmistust Helme jõe suunas. Tee läbib Kalmistu kinnistut (katastritunnus 20303:001:0360), Jegeri kinnistut (katastritunnus 82401:001:0618), Vansa kinnistut (katastritunnus 20303:001:0470) ja Uru kinnistut (katastritunnus 20303:001:0080). Kalmistu-Jeggeri-Vansa teed kasutatakse ligipääsuks kõigile ülalloetletud kinnistutele ning lisaks ka Oru-Mõisa kinnistule (katastritunnusega 20303:001:0480), Alaveski 1 kinnistule (katastritunnusega 20301:004:0631) ja Alaveski 2 kinnistule (katastritunnusega 20301:004:0640).
2. Kalmistu-Jeggeri-Vansa tee on ajalooline tee, mis on olnud avalikus kasutuses juba enne maareformi. Helme Vallavalitsuse 28.05.1997 korraldusega nr 157 „Õigusvastaselt võõrandatud maa tagastamine“ tagastati õigusjärgluse alusel Eha Tiivelile (sündinud 18.08.1948) 31,2 ha maad „Jegeri“ maauksuse taastamiseks. Korralduse punktis 6.1 sätestati tagastatava maa omanikule kohustus kindlustada läbipääs talu maad läbivat teed pidi.
3. Kalmistu-Jeggeri-Vansa eratee määrati avalikult kasutatavaks teeks Helme Vallavolikogu 22.11.2006 otsusega nr 47. Eratee avalikuks kasutamiseks määramise aluseks olid toona kehtinud teeseaduse § 4 lg 3 alusel tee avalikuks kasutuseks andmise lepingud erateede omanikega.
4. Kadri Hurt ja Reinart Klettenberg omandasid Jegeri kinnistu septembris 2018. Jegeri kinnistu kaasomanik Kadri Hurt avaldas 01.07.2020 Tõrva Vallavalitsusele, et Helme kalmistu nurgast Vansa kinnistu suunas ca 600 m pikkuselt kulgev Jegeri kruusatee on eratee ning palus vallavalitsusel korraldada riiklikus teeregistris Jegeri kruusateede kohta korrektse info edastamine. Andmete kontrollimisel ilmnes, et Kalmistu-Jeggeri-Vansa tee osas on olemas avalikuks kasutuseks andmise lepingud osaliselt. Puudub vastav leping Jegeri kinnistu toonase omaniku Eha Tiiveliga.

5. Tõrva Vallavalitsuse 15.07.2020 korraldusega nr 2-3/2020/307 arvati avalikust kasutusest välja Kalmistu-Jeggeri-Vansa tee Jegeri kinnistut läbivas osas 621m ulatuses, kuna Jegeri kinnistut läbiva eratee osas puudus tee avalikuks kasutamiseks andmise leping.
6. OÜ Scantimber (Vansa ja Oru-Mõisa kinnistute omanik), Jaan Loorits ja Arvo Haabjõrv (Uru kinnistu tolleaegsed kaasomanikud), Andres Kuusksalu (Alaveski 2 kinnistu omanik) ja Jaan Treufeldt (Alaveski 1 kinnistu omanik) esitasid 23.07.2020 vaide Tõrva Vallavalitsuse 15.07.2020 korralduse nr 2-3/2020/307 peale. Vaides taotleti korralduse kehtetuks tunnistamist, kuna Tõrva Vallavalitsus andis korralduse vaid Jegeri kinnistu omanike taotluse alusel, kaasamata haldusmenetluses vaidlusalust teed kasutavate naaberkinnistute omanikke. Vaide esitajate hinnangul rikkus Tõrva Vallavalitsus haldusmenetluse seadustiku § 11 lg 1 p-s 3 ja § 40 lg-s 1 sätestatud huvitatud isikute haldusmenetluses kaasamise kohustust ja jättis vaide esitajad õigusvastaselt ära kuulamata. Samuti oli vaide esitajate hinnangul korralduse andmisel rikutud HMS § 56 lg-s 1 sätestatud põhjendamiskohustust, kuna korralduses ei olnud kaalutud nende kinnistute omanike õigusi ja huve, kelle kinnistutele on Kalmistu-Jeggeri-Vansa tee ainsaks aastaringseks juurdepääsuks.
7. Jegeri kinnistu kaasomanikud Kadri Hurt ja Einar Klettenberg esitasid 15.08.2020 Tõrva Vallavalitsusele kirjaliku vastuse vaidele. Jegeri kinnistu kaasomanikud on seisukohal, et Kalmistu-Jeggeri-Vansa tee on Jegeri kinnistut ületavas osas olnud ebaseaduslikult avalikus kasutuses ning osundasid, et tee avalik kasutus põhjustab Jegeri kinnistu väärtuse vähenemist, ohtu pere lastele (kes võivad teele joosta) takistab Jegeri kinnistu omanike plaani tegeleda ettevõtlusega ja soodustab Jegeri kinnistu prügistamist. Jegeri kinnistu kaasomanikud rõhutasid, et nad ei anna oma kinnisasja kohta mitte ühtegi servituuti mitte ühelegi naaberkinnistule, mitte ühelegi eraomanikule ega juriidilisele isikule. Lisaks osundasid Jegeri kinnistu kaasomanikud, et Kalmistu-Jeggeri-Vansa tee ei ole ainsaks võimalikuks ligipääsuks naaberkinnistutele ning nad saavad kasutada alternatiivset teed Kalmistu-Uru (registrinumber 2030074). Ühtlasi osundasid Jegeri kinnistu omanikud, et sundvalduse seadmine võib takistada nende kinnistu teenindamiseks vajalike kommunikatsioonide rajamist.
8. Tõrva Vallavalitsuse esindajad teostasid 31.08.2020 paikvaatluse Kalmistu-Jeggeri-Vansa teel ja alternatiivsel Kalmistu-Uru teel, hindamaks teede seisukorda. Kalmistu – Uru tee (tee nr 2030074 pikkusega 1625m, mis kulgeb mh üle Jeggeri, Jõgeri, Uru ja Vansa kinnistute) on katteta pinnasetee, mis on läbitav kuival ajal. Vaide esitajad on vaides ja 31.08.2020 toimunud vaide arutelul kinnitanud, et Kalmistu-Jeggeri-Vansa tee on ainuke aastaringsest läbitav tee nende kinnistuteni. Kalmistu-Uru tee all on allikate tõttu pehme pinnas, mistõttu muutub tee märjal ajal kiiresti läbimatuks. Prügiveoautod ega kiirabi sealtkaudu läbi ei pääse. Jegeri kinnistu kaasomanikud 31.08.2020 vaide arutelul ei osalenud, Tõrva Vallavalitsus edastas neile vaide arutelu protokoll, millele Jegeri kinnistu kaasomanikud esitasid 05.09.2020 kirjaliku vastuse. Kaaludes poolte seisukohti ja tuvastatud asjaolusid, rahuldab Tõrva Vallavalitsus 15.09.2020 vaideotsusega (korraldus nr 2-3/2020/420) vaide ja tunnistab kehtetuks 23.07.2020 korralduse nr 2-3/2020/307. Vaideotsuse põhjenduste kohaselt jäeti 15.07.2020 korralduse nr 2-3/2020/307 andmisele eelnevas haldusmenetluses vaide esitajad õigusvastaselt kaasamata ning nende seisukoht ära kuulamata. Kaasamiskohustuse rikkumise tõttu ei ole korralduses esitatud põhjendusi ja kaalutlusi vaide esitajate õiguste võimaliku riive suhtes. Nimetatud haldusmenetluse nõuete rikkumine võis mõjutada asja otsustamist, mistõttu oli vaide rahuldamine ja korralduse kehtetuks tunnistamine põhjendatud.
9. Jegeri kinnistu kaasomanikud esitasid 14.10.2020 Tartu Halduskohtule kaebuse Tõrva Vallavalitsuse 15.09.2020 korralduse nr 2-3/2020/420 tühistamiseks ja Helme Vallavolikogu 22.11.2006 otsuse nr 47 õigusvastasuse tuvastamiseks ja Tõrva Vallavalitsuse kohustamiseks nimetatud haldusakti tühistamiseks Jegeri kinnistut puudutavas osas. 19.05.2021 haldusasjas nr 3-20-2007 tehtud määrusega jättis kohus rahuldamata kaebajate taotluse kaebuse esitamise

tähtaja ennistamiseks ning lõpetas menetluse Helme Vallavolikogu 22.11.2006 otsuse nr 47 osas. Kohus tagastas kaebuse Tõrva Vallavalitsuse 15.09.2020 korraldusele nr 2-3/2020/307 ja lõpetas haldusasja menetluse.

10. 01.09.2020 esitasid Uru ja Vansa kinnistute omanikud Tõrva Vallavalitsusele taotluse Kalmistu-Jeggeri-Vansa tee munitsipaalomandisse omandamiseks ja avalikku kasutusse määramiseks. Taotluse kohaselt on Kalmistu-Jeggeri-Vansa tee ainus aastaringelt läbitav tee Uru, Vansa, Oru-Mõisa, Alaveski 1 ja Alaveski 2 kinnistutele. Taotluses osundatakse, et antud tee on olnud avalikus kasutuses juba 2006.a saadik ning vald on teed ka järjepidevalt hooldanud, sh teostanud talvel lumekoristust. On oluline, et Kalmistu-Jeggeri-Vansa teed kasutavad juurdepääsuks ka vanemaealised isikud, kellel endal puuduvad vahendid ja võimalused tee korrashoiuks. Seega on Uru, Vansa, Oru-Mõisa, Alaveski 1 ja Alaveski 2 kinnistu omanike ning kinnistutel elavate leibkondade jaoks äärmiselt oluline, et Kalmistu-Jeggeri-Vansa tee säiliks avaliku teena ning oleks tagatud tee aastaringne hooldus valla poolt.
11. Tõrva Vallavalitsus leidis, et Kalmistu-Jeggeri-Vansa tee munitsipaalomandisse omandamine ei ole põhjendatud, kuna tee avalikku kasutusse määramist on võimalik teostada sundvalduse alusel, mis on koormatud kinnistu omanike õigusi vähem piiravam meede. Seega asus Tõrva Vallavalitsus kaaluma Kalmistu-Jeggeri-Vansa teele sundvalduse seadmise võimalikkust.
12. Kuna Kalmistu-Jeggeri-Vansa tee läbib pärast Jegeri kinnistut ka Vansa ja Uru kinnistuid, küsis Tõrva Vallavalitsus 23.11.2020 pöördumisega Uru ja Vansa kinnistute omanike nõusolekut nende kinnistuid ületava Kalmistu-Jeggeri-Vansa tee osas tasuta sundvalduse seadmiseks Tõrva Vallavalitsuse kasuks eesmärgiga määrata nende kinnistutel asuv tee avalikuks kasutuseks.
13. Uru ja Vansa kinnistute omanikud andsid 30.11.2020 vastusega nõusoleku nende kinnistutel asuvale erateele tasuta sundvalduse seadmiseks Tõrva Vallavalitsuse kasuks eesmärgiga määrata tee avalikku kasutusse.
14. EELK Helme Kogudusega on Kalmistu kinnistut ületava Kalmistu-Jeggeri-Tee osas sõlmitud kehtiv tee avalikuks kasutamiseks andmise leping. Seega on Kalmistu-Jeggeri-Vansa eratee avaliku kasutusega vabatahtlikult nõus neljast teelase kinnistu omanikust kolm.
15. Tõrva Vallavalitsus teavitas 22.01.2021 Jegeri kinnistu kaasomanikke Reinar Klettenbergi ja Kadri Hurta Jegeri kinnistul kulgevalt Kalmistu-Jeggeri-Vansa teele sundvalduse seadmise kavatsusest ning edastas sundvalduse seadmise korralduse eelnõu arvamuse avaldamiseks. Jegeri kinnistu omanikud esitasid oma seisukohad 19.02.2021.

Alaveski 1 ja Alaveski 2 kinnistutelt juurdepääs avalikule teele

16. Alaveski 1 ja Alaveski 2 kinnistute omanikud olid 04.03.2021 teavitustega algselt kaasatud käesolevasse haldusmenetlusesse, kuna nad kasutasid oma kinnistutele liikumiseks igapäevaselt Kalmistu-Jeggeri-Vansa teed. 22.07.2022 Tartu Maakohtu määrusega tsiviilasjas 2-21-11100 on Alaveski 1 ja Alaveski 2 kinnistutelt määratud tähtajatu juurdepääs avalikule Helme-Oru teele mööda Möldre-Sitermäe L1 kinnistut ja Suurepeebu kinnistut. Nimetatud tsiviilasjas jättis Tartu Ringkonnakohus 29.05.2023 määrusega Tartu Maakohtu 22.07.2022 määruse muutmata ning kohtulahend on jõustunud.
17. Kuna Alaveski 1 ja Alaveski 2 kinnistutele on kohtu poolt avalikule teele juurdepääs jalgsi ja erinevate mootorsõidukitega määratud, teavitas Tõrva Vallavalitsus 10.11.2023 kirjas nr 9-2/2023/1678-1, et Alaveski 1 ja Alaveski 2 kinnistute omanikke ei käsitleta käesolevas

haldusmenetluses avalikule teele juurdepääsu vajavatena ning neid ei kaasata enam käesolevasse haldusmenetlusse.

18. 01.04.2024 esitasid Alaveski 1 ja Alaveski 2 kinnistute omanikud taotluse olla siiski sundvalduse seadmise menetluse osalised, sest vaatamata jõustunud kohtulahendile tsiviilasjas nr 2-21-11100, mille tulemusena said nad juurdepääsule Helme-Oru teele üle Suurepeebu kinnistu, ei ole neil vesise pinnase tõttu võimalik sealtkaudu iga ilmaga liikuda ning ka nemad kasutavad liiklemiseks Kalmistu-Jeggeri-Vansa teed. Tõrva vallavalitsuse esindaja käis tutvumas üle Suurepeebu kulgeva rajaga ning tuvastas, et see võib olla märjal ajal tavasõidukiga raskesti läbitav. Alaveski 1 ja Alaveski 2 omanikud kinnitasid, et nad kasutavad ka hetkel Kalmistu-Jeggeri- Vansa ja Kalmistu-Uru teed, et jõuda Helme jõe sillani. Kuna Alaveski 1 ja Alaveski 2 kinnistuteni jõudmiseks on vajalik liikuda ka Kalmistu-Uru erateel Uru ja Vansa kinnistutel, tõusetus vajadus lahendada ka selle tee kasutamise küsimus. Tõrva Vallavalitsus tegi Vansa, Uru, Alaveski 1 ning Alaveski 2 omanikele ettepaneku leppida kokku servituudi seadmises Alaveski 1 ja Alaveski 2 kinnistute omanike kasuks, et nad saaksid liikuda mööda Kalmistu-Uru teed Helme jõe sillani. Vastav servituudi seadmise leping sõlmiti 21.05.2024. Seega puudub vajadus Kalmistu-Uru teele sundvalduse seadmiseks.

Kalmistu-Uru tee avalikust kasutusest väljaarvamise taotlus

19. Jeggeri kinnistu (katastritunnusega 20303:001:0150) omanik Olev Ilisson osundas 17.03.2021 Tõrva Vallavalitsusele esitatud vastuses, et Jeggeri ja Jõgeri kinnistute omanikud taotlesid juba aastal 2000 Valga Maavalitsuselt luba paigaldada eratee märki nende kinnistuid läbivale Kalmistu-Uru teele. Avaldusele on lisatud Valga Maavalitsuse 14.06.2000 kiri nr 1-32/915, millega anti luba paigaldada Jõgeri ja Jeggeri kinnistuid läbival Kalmistu-Uru teel liiklemise piiramiseks liiklusmärk „Eravaldis. Läbisõit omaniku loal“. Vastav liiklusmärk on Jõgeri ja Jeggeri kinnistut läbival Kalmistu-Uru teel liiklemist piiranud seega üle 23 aasta. Jeggeri kinnistu omanik märgib, et nad ei olnud teadlikud, et Helme Vallavolikogu 22.11.2006 otsusega nr 46 Kalmistu-Uru tee avalikuks teeks määrati. Jeggeri ega Jõgeri kinnistu omanikud ei ole tee avalikku kasutusse andmise kokkulepet toonase vallavalitsusega sõlminud. Jõgeri kinnistu (katastritunnusega 20303:001:0140) omanik Meelis Ilisson esitas Tõrva Vallavalitsusele 04.01.2022 taotluse Kalmistu-Uru tee (reg. nr 2030074) kohta teeregistris olevate andmete parandamiseks ja Kalmistu-Uru tee erateeks märkimist Jõgeri ja Jeggeri kinnistuid läbivas osas.
20. Tõrva Vallavalitsus on tuvastanud, et Helme Vallavolikogu 22.11.2006 otsus nr 47 on õigusvastane osas, milles Kalmistu-Uru eratee määrati avalikku kasutusse Jõgeri ja Jeggeri kinnistuid ületavas osas, kuna Jõgeri ja Jeggeri kinnistute omanikega puudub vastav leping. Kalmistu-Uru tee kulgeb Jõgeri ja Jeggeri kinnistutel asuvate elumajade vahelt. Jõgeri eluhoone asub ca 15 m kaugusel ning Jeggeri eluhoone ca 38 m kaugusel Kalmistu - Uru teest. Jõgeri ja Jeggeri kinnistutel elatakse alaliselt ning kinnistuid läbiva tee avalik kasutamine, sh ka liiklemine rasketehnikaga häirib oluliselt kinnistute omanike privaatsust, arvestades eelkõige tee paiknemist eluhoonete suhtes.
21. Jõgeri ja Jeggeri kinnistu omanikud on osundanud, et nad on oma vahenditega teed hooldanud kuni endi kinnistuteni. Jõgerist edasi Uru suunal on tegu aastaringsest läbimatu pinnasteega ning reaalselt antud teed ka aastaringsest ei kasutata. Seda on kinnitanud ka Uru ja Vansa kinnistute omanikud oma seisukohtades. Tee kulgeb künkast alla ning tulvavete tulemusel tekkinud erosioon on kandnud minema osaliselt tee pinnast ning tekitanud teele ohtlikke kraave. Reaalselt looduses enam ohutult kasutatavat ja aastaringsest läbitavat teed ei ole ning selle taastamine eeldab suuri investeeringuid. Nimetatud teelõiku ei ole ükski naaberkinnistu omanik kasutanud aastaringse juurdepääsuteena. Uru, Vansa, Oru-Mõisa, Alaveski 1 ja Alaveski 2 kinnistute omanikud on kinnitanud, et nad on igapäevaseks

liiklemiseks kasutanud Kalmistu-Jeggeri-Vansa teed. Samuti on Kalmistu-Jeggeri-Vansa tee ainus, mis võimaldab liigelda erisõidukitel (prügiveoautod, kiirabi, päästeautod jne).

Tõrva Vallavalitsuse seisukoht

22. Arvestades, et pärast sundvalduse seadmise menetluse algatamisest aastal 2020 on paralleelselt läbi viidud mitmeid käesolevat menetlust puudutavaid menetlusi (Alaveski 1 ja 2 kinnistute omanike poolt algatatud juurdepääsu määramise tsiviilasi nr 2.21.11100; Tõrva valla uue üldplaneeringu menetlus) ja esitatud menetlusosaliste poolt täiendavaid taotlusi (Kalmistu-Uru tee avalikust kasutusest väljaarvamise taotlus), edastas Tõrva Vallavalitsus 10.11.2023 menetlusosalistele täiendatud sundvalduse seadmise korralduse eelnõu, millele menetlusosalised omapoolsed vastused esitasid. Tõrva Vallavalitsus soovitas menetlusosalistel kaaluda ka eraõigusliku kokkuleppe sõlmimist Kalmistu-Jeggeri-Vansa tee kasutamise tingimustes kokkuleppimiseks ning pakkus valla poolset abi läbirääkimiste pidamisel, kuid menetlusosalised ei soostunud läbirääkimisi pidama.
23. Kaaludes Kalmistu-Jeggeri-Vansa tee avaliku kasutamise küsimuses avaldatud seisukohti, on põhjendatud Kalmistu-Jeggeri-Vansa teele sundvalduse seadmine Jeggeri, Vansa ja Uru kinnistuid läbivas lõigus Tõrva Vallavalitsuse kasuks eesmärgiga määrata tee avalikku kasutusse. Kalmistu kinnistu ulatuses on tee avalikku kasutusse määratud kehtiva kokkuleppe alusel.
24. Kuna Uru ja Vansa kinnistute omanikud on nõus tasuta sundvalduse seadmisega, määratakse neid kinnistuid ületavale Kalmistu-Jeggeri-Vansa teele tasuta tähtajatu sundvaldus.
25. Jeggeri kinnistu kaasomanikud ei nõustu vabatahtlikult sundvalduse seadmisega. Jeggeri kinnistut ületavale teele seatakse tasuline tähtajatu sundvaldus.
26. Kalmistu-Uru eratee avalikus kasutuses hoidmine ei ole avalike vahendite säästliku kasutamise põhimõttest tulenevalt põhjendatud ega avalikest huvidest lähtuvalt vajalik. Õueala läbimise tõttu oleks tee avaliku kasutuse talumine ka ebamõistlikult koormav kinnistute omanikele. Seega tuleb vallavalitsuse hinnangul arvata Kalmistu-Uru tee alates munitsipaalomandisse kuuluva kinnistu Kalmistu-Uru tee L1 katastritunnusega 82401:001:0354 ja Jeggeri kinnistu piirist kuni Kalmistu-Uru tee lõpuni 1370m pikkuselt avalikust kasutusest välja (korralduse Lisas 1 skeem „Kalmistu-Uru tee avalikust välja“ tähistatud punasega). 21.03.2024 Tõrva Vallavolikogu poolt kehtestatud uues Tõrva valla üldplaneeringus on Kalmistu-Uru tee avalikult kasutavate teede nimekirjast välja arvatud.

II Õiguslikud alused

27. Asjaõigusseaduse (AÕS) § 155 lõige 1 sätestab, et omanik, kelle kinnisasja läbib avalikult kasutatav tee, ei või takistada ega lõpetada selle tee kasutamist ka siis, kui tee ei ole kantud kinnistusraamatusse avalikult kasutatava teena.
28. KAHOS § 39 lõike 1 kohaselt otsustab sundvalduse seadmise isik, kelle pädevuses on ehitusseadustiku kohaselt välja anda ehitusluba või otsustada eratee avalikuks kasutamiseks määramine. Tõrva Vallavolikogu 10.09.2019 määrusega nr 16 „Pädevuse delegeerimine“ on kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduses kohaliku omavalitsuse ning kohaliku omavalitsuse üksuse ülesandena sätestatud sundvalduse seadmine delegeeritud Tõrva Vallavalitsusele.

29. KAHOS § 5 lõige 1 sätestab, et kinnisasja sundvõõrandamise ja sundvalduse seadmise aluseks on detailplaneering juhul, kui eriseadusele või kehtivale üld- või maakonnaplaneeringule tuginedes on vaja koostada planeering. Eriseaduseks avaliku tee mõttes on ehitusseadustik („EhS“). EhS § 94 lg 2 kohaselt otsustab eratee avalikes huvides omandamise või eratele sundvalduse seadmise riik või eratee asukoha kohaliku omavalitsuse üksus kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduses sätestatud korras. EhS ei näe ette planeeringu või projekteerimistingimuste andmise vajadust eratele sundvalduse seadmiseks.
30. Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 39 lg 2 ja § 4 lg 1 p 8 kohaselt on sundvalduse seadmine lubatud eratee avalikuks kasutamiseks. KAHOS § 4 lg 2 kohaselt ei ole kinnisasja omandamine lubatud kui avalik eesmärk on saavutatav ilma teise isiku omandis oleva kinnisasja omandamiseta või avaliku eesmärgi saavutamiseks on otstarbekam seada sundvaldus. Antud juhul on võimalik Kalmistu-Jeggeri-Vansa tee avaliku kasutamise eesmärk saavutada sundvalduse seadmisega, mistõttu ei ole sundvõõrandamine kui isiku omandi põhiõigust kõige rohkem piirav meede põhjendatud.
31. KAHOS § 2 lõike 2 järgi seisneb sundvalduse seadmine kinnisasja koormamises sellise kinnisomandi kitsendusega, mis oma sisult vastab isiklikule kasutusõigusele.
32. KAHOS § 39 lg 5 kohaselt makstakse kinnisasja omanikule sundvalduse seadmise korral sundvalduse tasu, kui ei lepita kokku teisiti. Sundvalduse seadmise korral ei maksta KAHOS §-des 15–17 nimetatud täiendavaid hüvitisi. Sundvalduse tasu määratakse KAHOS § 12 lõikes 2 sätestatud korras. KAHOS § 39 lg 6 kohaselt tuleb kinnisasja omanikule hüvitada varaline kahju, mis tekib sundvalduse seadmise tõttu.
33. KAHOS § 11 lõike 2 kohaselt lähtutakse sundvalduse tasu arvestamisel kinnisasja väärtusest ja hüvitisest kinnisasja omandamisega otseselt kaasneva varalise kahju ja saamata jääva tulu eest.
34. KAHOS § 39 lõike 9 kohaselt kantakse sundvaldus ehtisregistrisse.
35. Kalmistu-Uru tee avalikust kasutusest väljaarvamine toimub EhS § 94 lg 1 alusel. Ehitusseadustikust tulenevate ülesannete täitmine on delegeeritud Tõrva Vallavalitsusele Tõrva Volikogu 20.02.2018 määruse nr 12 „Pädevuse delegeerimine“ § 1 p 8 alusel.

III Haldusakti põhjendused

Õiguste ja huvide kaalumine

36. Kohaliku omavalitsuse asutustel on kohustus seaduste alusel iseseisvalt korraldada ja juhtida kohalikku elu, lähtudes muuhulgas valla- või linnaelanike õigustatud vajadustest ja huvidest. Seega on kohaliku omavalitsuse üksuse ülesanded kokkuvõttes suunatud sellele, et tagada tema territooriumi elanike heaolu parimal moel ning vältida ja/või lahendada sellega seonduvad konfliktid. Kogukonna kui terviku (avalik) huvi on selles, et omavalitsusüksus pigem korrastaks talle pandud ülesandeid täites kohalikku elu ja suhteid, kui et kulutab avalikku ressursi elanikevaheliste tüliküsimuste lahendamisele, mis võivad pealegi taas esile kerkida näiteks kinnistuomanike vahetumisel.¹
37. Sundvalduse võib eratee avalikuks kasutamiseks seada, kui selleks esineb avalik huvi. Seejuures tuleb hinnata isiku omandiõiguse riive proportsionaalsust avaliku huvi vajadusele.

¹ Tartu Halduskohtu 28.11.2019 otsus haldusasjas nr 3-19-1368, p 23.

Avalik huvi on määratlemata õigusmõiste ning haldusorganil tuleb avaliku huvi olemasolu hinnata lähtuvalt asjaoludest. Sundvalduse seadmise praktikas on piisava hulga erahuvi omavate (st avalikult teelt ligipääsu vajavate) isikute olemasolu samuti loetud avalikuks huviks ja põhjendatud aluseks sundvalduse seadmisel. Tõrva valla üldplaneeringu seletuskirja ptk 6.9.3 punktis 1 on sätestatud, et avalikuks kasutuseks saab määrata eratee, mis teenindab 2 või enam aastaringelt kasutuses olevat hoonestusega maaüksust. Antud juhul on see kriteerium täidetud. Varem kehtinud Helme valla üldplaneeringus ei olnud kajastatud avalikku kasutusse määratavaid erateid.

38. Euroopa Inimõiguste Kohus (EIK) on leidnud, et kinnisasja sundvõõrandamine võib teatud juhtudel olla avalikes huvides isegi siis, kui sellest saadavad eelised langevad konkreetsete eraõiguslike isikute kasuks. Avaliku huvi olemasolu tuvastamiseks on piisav, kui võõrandamine toimub mingi eesmärgi saavutamiseks, mis on mõeldud sotsiaalse õigluse tugevdamiseks (EIK, 21.02.1986 nr 8793/79: James vs. Ühendkuningriik, p-d 39–45). Sundvõõrandamise õiguslikke aluseid saab analoogia korras kohaldada ka sundvalduse seadmisel. Kalmistu-Jeggeri-Vansa tee on olnud ajalooliselt avalikult kasutatav tee. Tee ajaloolist kasutust näitab ka asjaolu, et Helme Vallavalitsuse 28.05.1997 korralduse nr 157 „Õigusvastaselt võõrandatud maa tagastamine“ punktis 6.1 sätestati tagastatava maa omanikule kohustus kindlustada Jegeri maaüksusel läbipääs talu maad läbivat teed pidi. Naabuskonna kinnistute omanikud on aastakümneid kasutanud Kalmistu-Jeggeri-Vansa teed ligipääsuna oma kinnistutele ja kodule. Tee on määratud avalikku kasutusse Helme Vallavolikogu 22.11.2006 otsusega nr 47. Olenemata sellest, et avalikku kasutusse määramisel puudus Jegeri kinnistu omaniku nõusolek, on haldusakt kehtiv ja täitmiseks kohustuslik kuni kehtetuks tunnistamiseni². Kalmistu-Jeggeri-Vansa tee on olnud aastakümneid ilma vastuväideteta avalikus kasutuses. Vallavalitsus on seisukohal, et tee avalik kasutus peab jätkuma, et oleks tagatud elanike juurdepääs nende kinnistutele ja kodule. Jegeri kinnistu omanikud on esmakordselt aastal 2020 avaldanud vastuseisu tee avalikule kasutusele ja rõhutanud, et nad ei anna oma kinnisasja kohta ühtegi servituuti mitte ühelegi naaberkinnistule. Kalmistu-Jeggeri-Vansa tee avalikust kasutusest väljaarvamisel kaotaksid Vansa, Uru ja Oru-Mõisa kinnistute omanikud õigusliku aluse väljapääsuks aastaringelt läbitavale avalikult kasutatavale teele. Arvestades, et tegemist on ajalooliselt avalikus kasutuses olnud teega, mida vallavalitsus on ka aastakümneid hooldanud, ei pea vald põhjendatuks Jegeri kinnistu omanike nõudmist tee avalikust kasutusest väljaarvamiseks ning Uru, Vansa ja Oru-Mõisa kinnistute omanike jätmist olukorda, kus nad peaksid alustama kohtuvaidlust oma kinnistutele juurdepääsu saamiseks. Sundvalduse seadmisega luuakse õiguslik alus Kalmistu-Jeggeri-Vansa tee avalikule kasutusele. Kalmistu-Jeggeri-Vansa tee avalik kasutus ei põhjusta Jegeri kinnistu omanikele ülekaalukat õiguste riivet.
39. OÜ Scantimber esindaja on osundanud, et ta on rajanud Oru-Mõisa kinnistule turismitalu potentsiaaliga ehitise ja planeerib turismiga tegelemist, tema kinnistule ligipääsu piiramine takistab seda tegevust olulisel määral. Uru kinnistul elab eakas inimene, kelle jaoks on oluline, et vajaduse tekkimisel jõuaks sinna takistusteta kiirabi ja valla sotsiaalhoolekande teenuse osutaja. Tõrva Vallavalitsus on seisukohal, et olukorras, kus Kalmistu-Jeggeri-Vansa tee on ainsaks aastaringelt läbitavaks teeks mitmele aastaringses kasutuses olevale kinnistule, eksisteerib avalik huvi sundvalduse seadmiseks. Oluline on tagada, et valla elanikeni pääseksid elutähtsate teenuste osutajad (prügivedu, kiirabi, päästeteenistus, sotsiaalabi, postiteenus jne).
40. Jegeri kinnistu kaasomanikud on 11.06.2020 seisukohtades avaldanud, et Jegeri kinnistut läbiva tee avalik kasutamine takistab Jegeri kinnistu omanike kavandatavat ettevõtlustegevust, suurendab ohtu pere lastele, põhjustab teeäärse maa prügistamist ja

²RKHKo 3-3-1-50-09, p. 13: „täitmiseks on kohustuslik ka õigusvastane, kuid kehtiv haldusakt. Haldusakti õigusjõu murdmiseks on vajalik selle kehtetuks tunnistamine (HMS § 60 lg 1, § 61 lg 2).“

tuleohtu. Tõrva Vallavalitsus osundab, et tee asub Jegeri kinnistu piiri ääres ning tee piirneb ühest küljest naaberkinnistuga (Jeggeri) ja teiselt poolt Jegeri kinnistul asuva kõrvalhoone taguse elupuuhekiga. Tee kaugust eluhoonest on kaardirakenduse andmetel ca 50m. Seega ei kulge tee läbi Jegeri kinnistu õueala erinevalt Kalmistu-Uru teest, mis kulgeb üle Jõgeri kinnistu õueala ja kõigest ca 15 m kauguselt Jõgeri eluhoonest ja ca 38 m kauguselt Jeggeri eluhoonest. Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 33 lg 3 kohaselt loetakse liigselt koormavaks õuemaal asuva eratee kasutust isegi jalakäijate ja jalgratturite poolt, rääkimata mootorsõidukitest. Seega on tee avalikust kasutusest tulenevad mõjutused nagu müra, tolm, vibratsioon ja sõidukite liiklemisega kaasnev võimalik oht inimestele suurem Kalmistu-Uru tee avalikul kasutusel kui Kalmistu-Jeggeri -Vansa tee avalikul kasutusel.

41. Tee avalikuks kasutuseks määramisel on Tõrva Vallavalitsusel võimalus piirata sõidukite liikumiskiirust, et vähendada müra ja tolmu levimist õuealale ning suurendada ohutust. Vallavalitsusele jääb ebaselgeks, milles seisneb tee avaliku kasutusega kaasnev takistus Jegeri kinnistu omanike planeeritavale ettevõtluks. Ligipääsu väljarenditud maale tee avalik kasutus ei mõjuta. Sundvalduse seadmisel makstakse Jegeri kinnistu omanikele sundvalduse tasu, mis kompenseerib tee avalikust kasutusest kinnistu omanikele tekkivaid mõjutusi.
42. Lisaks eelnevale on oluline, et Kalmistu-Jeggeri-Vansa tee (kogupikkusega 1045 m) on määratud avalikku kasutusse Kalmistu, Vansa ja Uru kinnistut läbivas osas ning avalik kasutus nende kinnistute osas jätkub. Seega moodustab Jegeri kinnistut läbiv eratee lõik (pikkusega 621 m) osa jätkuvast avalikult kasutatava tee marsruudist. Tegemist on Tõrva valla üldplaneeringu seletuskirja ptk 6.9.3 p 3 kohaselt samuti ühe põhjendusega sundvalduse seadmiseks ja tee avalikku kasutusse määramiseks.
43. Sundvalduse eratee avalikuks kasutamiseks võib seada nii maaomanikuga kokkuleppel kui ka temaga kokkulepet saavutamata. Erinevalt kinnisasja sundvõõrandamisest ei pea sundvalduse seadmisele eelnema läbirääkimisi piiratud asjaõiguse seadmiseks. 11.06.2020 kirjas olid Jegeri kinnistu kaasomanikud nõus teatud tingimustel sõlmima Tõrva Vallavalitsusega tee avaliku kasutuse sisuga lepingut, et Vansa, Alaveski ja Uru kinnistule ligipääs võimaldada. Tõrva Vallavalitsus osundas 18.06.2020 vastuses nr 14-5/2020/731-8, et vallal on võimalik määrata eratee avalikuks kasutamiseks, tagades liikumisvõimaluse igäühele. Teatavate piirangute seadmine (nt massi ja kiiruse piirang) on võimalik, kuid mitte isikuliselt. Seejuures soovitas vallavalitsus sõlmida eraõiguslik kokkulepe, millega annaksid Jegeri kinnistu kaasomanikud tee kasutamise õiguse naabritele. 15.08.2020 kirjas on Jegeri kinnistu kaasomanikud rõhutanud, et nad ei ole nõus seadma ühelegi eraisikule ega kõrvalisele juriidilisele isikule Jegeri kinnistul asuva tee kasutamiseks servituuti ja selline otsus ei ole vaidlustatav. Tõrva Vallavalitsus on ka hilisemas menetluse järgus teinud pooltele ettepanekuid eraõigusliku servituudi seadmiseks kokkuleppel, kuid tulemusteta. Seega puudub olukorda lahendav alternatiiv sundvalduse seadmisele.
44. Arvestades Jegeri kinnistul asuvate hoonete kaugust teest ja vähendamaks sundvalduse seadmisest tulenevaid piiranguid Jegeri kinnistu kasutamisele, vähendab Tõrva Vallavalitsus analoogia korras ehituseadustiku § 71 lg-s 2 sätestatuga tee kaitsevööndit Jegeri kinnistut ületavas osas ning seab sundvalduse piiriks 3,5 m tee teljest mõlemale poole. Kokku on sundvalduse ala laius Jegeri kinnistul seega 7m ja pikkus 621 m, kokku 4347m². Sundvalduse ala sisse ei jää Jegeri kõrvalhoone taha rajatud puudehekk ning mingeid ümberkorraldusi oma kinnistul Jegeri kinnistu omanikud sundvalduse seadmisel tegema ei pea. Sundvalduse seadmine ei takista kinnistu omanikul kinnistut teenindavate kommunikatsioonide planeerimist ja rajamist, kuivõrd neid saab vajadusel paigaldada ka suletud meetodil tee alt läbi. Sundvalduse seadmisel ja tee avalikku kasutusse määramisel võtab Tõrva Vallavalitsus enda kanda mh tee hooldamise ja remontimise kohustuse. Täpse tee hoolduskava vm parenduste tegemise plaani esitamine ei ole sundvalduse seadmisel

kohustuslik. Töid teostatakse vastavalt vajadusele ja reeglina koos teiste valla teede hooldustöödega.

45. Jegeri kinnistu kaasomanikud on osundanud, et Kalmistu-Jeggeri-Vansa teele sundvalduse seadmine ei võimalda ligipääsu Krossi kinnistule (katastritunnus 20303:001:0280). Vallavalitsus tuvastas, et tegemist on 38,85 m² suuruse pindalaga kinnistuga, millel asub elektrirajatis. Krossi kinnistule jõudmiseks on vajalik kasutada Vansa kinnistule jäävat Kalmistu-Uru teelõiku. Vallavalitsus kaasas Krossi kinnistu omaniku Elektrilevi OÜ käesolevasse menetlusse, küsides kinnistu omaniku seisukohta, kuid vastust ei esitatud. Üksnes ühe tehnorajatist kandva kinnistu kasutamise võimaldamiseks ei pea vallavalitsus vajalikuks Kalmistu-Uru teed avalikus kasutuses hoida. Vajadusel on Krossi kinnistu omanikul võimalik sõlmida eraõiguslik kokkulepe juurdepääsu saamiseks Vansa kinnistu omanikuga.

Planeeringutega seonduv

46. Vallavalitsus selgitab, et teele sundvalduse seadmise eelduseks ei ole, et tee alusele maale oleks määratud teemaa sihtotstarve. Aastakümneid avalikus kasutuses olnud kruusakattega tee on faktiliselt olemas ning seda on valla poolt ka järjepidevalt hooldatud.
47. Kehtiva Tõrva valla üldplaneeringu maakasutusplaani on Kalmistu-Jeggeri-Vansa eratee tähistatud kui avaliku kasutuse vajadusega tee. Erateede avalikuks kasutamiseks määramine toimub eraldiseisva menetlusena õigusaktides sätestatud korras.
48. Tõrva valla üldplaneeringu p 6.9.3 kohaselt tuleb eratee määrata avalikuks kasutamiseks, kui on täidetud vähemalt üks järgmistest kriteeriumitest:
- 1) eratee teenindab kahte või enam aastaringsest kasutuses olevat hoonestusega maaüksust, millele puudub muu alternatiivne juurdepääs;
 - 2) erateed pidi kulgeb ühistranspordi- või õpilasliini;
 - 3) eratee lõik moodustab osa jätkuvast avalikult kasutatava tee marsruudist;
 - 4) eratee on ainukeseks mõistlikuks juurdepääsuks avaliku huviga või avaliku kasutusega kinnistule, sh kallasrajale;
 - 5) esinevad muud asjaolud, mis koostoimes on piisavalt kaalukad, et eratee avalikuks kasutamiseks määrata.
49. Antud juhul on täidetud eeltoodud loetelust punktid 1 ja 3. Kalmistu-Jeggeri-Vansa tee teenindab nii Vansa, Oru-Mõisa, Uru kui ka Alaveski 1 ja Alaveski 2 kinnistuid, millele ei ole alternatiivset aastaringsest läbitavat ligipääsu. Ühtlasi on Kalmistu-Jeggeri-Vansa tee Kalmistu kinnistu ulatuses avalikus kasutuses ning Vansa ja Uru kinnistute omanikud on nõus vabatahtliku sundvaldusega nende kinnistul kulgevale teelõigule. Seega moodustab Jegeri kinnistul sundvaldusega koormatav Kalmistu-Jeggeri-Vansa tee osa jätkuvast avalikult kasutatava tee marsruudist.
50. Jegeri kinnistu kaasomanike arvates ei ole sundvalduse seadmine ilma detailplaneeringuta lubatud. KAHOS § 5 lg 1 p 1 sätestab, et kui eriseadusele või kehtivale üld- või maakonnaplaneeringule tuginedes on vaja koostada planeering või anda projekteerimistingimused, on kinnisasja sundvõõrandamise ja sundvalduse seadmise aluseks detailplaneeringu koostamise kohustuse korral kehtestatud detailplaneering. Eriseadustest, üld- ega maakonnaplaneeringutest ei tulene antud juhul detailplaneeringu koostamise kohustust sundvalduse seadmiseks. Sundvaldusega koormatavad alad ei paikne detailplaneeringu koostamise kohustusega alas. Ka kohtupraktika kohaselt ei ole sundvalduse seadmise eelduseks igal üksikjuhul projekteerimistingimuste või planeeringu olemasolu. Projekteerimistingimused ja planeering on vajalikud nendes olukordades, kus seadus või

teised planeeringud nõuavad ehitamiseks nende koostamist (TlnRK 30.09.2022 otsus nr 3-21-1643, p 15.1).

Kalmistu-Uru tee avalikust kasutusest väljaarvamine

51. Uru, Vansa ja Oru-Mõisa, Alaveski 1 ja Alaveski 2 kinnistute omanikud on korduvalt kinnitanud, et Kalmistu-Jeggeri-Vansa tee on ainus aastaringselt läbitav tee nende kinnistutele ning et nad ei kasuta aastaringselt oma kinnistutele liiklemiseks Kalmistu-Uru teed. Jõgeri ja Jeggeri hoonetest edasi Uru suunal kulgev Kalmistu-Uru tee on katteta pinnastee, mis muutub liikluskoormuse suurenedes kiiresti läbimatuks, eriti märjal ajal. Kalmistu-Uru tee all asuvad allikad, mis soodustavad tee kiiremat läbivajumist, eriti raskete sõidukite (nt prügiveoautode) liiklemisel. Seega ei ole see alternatiivtee Kalmistu-Jeggeri-Vansa teele ning Kalmistu-Uru teed ei ole ka naaberkinnistute omanikud igapäevaseks liiklemiseks kasutanud. Tee avalik kasutus tähendaks vallale olulisi kulutusi tee seisukorra parandamiseks. Tee kulgeb Jõgeri eluhoonest kõigest 15m kauguselt ja tee avalik kasutus põhjustaks seega Jõgeri kinnistu omanikele kodu ja tervise kaitse seisukohalt olulist elukeskkonna häiringut ja põhiõiguste riivet. Jõgeri ja Jeggeri kinnistute omanikud paigaldasid Valga Maavalitsuse loal juba 2000.ndal aastal enda kinnistutel läbisõidu piiramiseks eratee märgi. Seega ei ole tee faktiliselt üle 23 aasta avalikus kasutuses olnud. Jõgeri ega Jeggeri kinnistu omanikud ei ole allkirjastanud tee avalikku kasutusse määramise lepingut endise Helme Vallavalitsusega ega olnud oma sõnul ka teadlikud, et tee lepingu mitteallkirjastamisele vaatamata 2006.ndal aastal avalikku kasutusse määrati.
52. 04.01.2022³ on Jõgeri kinnistu omanik M. Ilisson esitanud taotluse parandada andmed teeregistris ning märkida Kalmistu-Uru tee Jõgeri kinnistut läbivas osas mitteavaliku erateena.
53. Avaliku huvi üheks osaks on ka avalike vahendite säästlik kasutamine. Kalmistu-Jeggeri-Vansa teele alternatiivse ja aastaringi läbitava Kalmistu-Uru tee parendamisega kaasneksid vallale märkimisväärsed kulud, mis ei ole asjaolusid arvestades põhjendatud. Kalmistu-Uru tee on pärast Jõgeri kinnistut aastaringselt läbitatu, Helme sisetee poolses osas on tee ka juba osaliselt võsastunud ega ole olnud kasutuses. Seega on põhjendatud Kalmistu-Uru tee avalikust kasutusest väljaarvamine alates munitsipaalomandisse kuuluva kinnistu Kalmistu L1 katastritunnusega 82401:001:0354 ja Jeggeri kinnistu piirist kuni Kalmistu-Uru tee lõpuni 1370m pikkuselt.

IV Sundvalduse tasu

54. Arvestades, et sundvalduse seadmisega avalikes huvides kitsendatakse maaomaniku õigust vabalt kasutada ja käsutada oma maaüksust, tuleb kitsenduse talumine hüvitada sundvalduse tasu määramisega, kui maaomanik ei nõustu tasuta sundvalduse seadmisega.
55. Vansa ja Uru kinnistute omanikud on nõustunud nende kinnistutel kulgevale Kalmistu-Jeggeri-Vansa teele tasuta sundvalduse ja avaliku kasutuse seadmisega. Jegeri kinnistu omanik ei ole vabatahtliku ega tasuta sundvalduse seadmisega nõustunud, mistõttu arvestatakse Jegeri kinnistu omanikule sundvalduse tasu.

³ Avalduse failis on ekslik kuupäev 04.02.2021, digitaalallkirjastamise ja avalduse esitamise kp on 04.01.2022.

56. KAHOS § 39 lg 5 kohaselt määratakse sundvalduse tasu KAHOS § 12 lõikes 2 sätestatud korras. KAHOS § 12 lg 2 kohaselt tellitakse vajaduse korral väärtuse määramiseks hindamine kutsetunnistusega hindajalt, kellel on kutseseaduse kohane kehtiv 7. taseme vara hindaja kutse, või selgitab väärtuse välja Maa-amet maakatastriseaduse § 9 lõike 2¹ alusel peetavas tehingute andmebaasis sisalduvate tehinguandmete ja turuanalüüsi alusel. Menetluse läbiviija võib väärtuse määrata, lähtudes maa hindamise seaduse, looduskaitseaduse, riigivaraseaduse või muu asjakohase seaduse alusel kinnitatud meetodikast. Tõrva Vallavalitsus pöördus Maa-ameti poole sundvalduse tasu määramiseks, kuid Maa-amet osundas, et sundvalduse tasu peaks määrama Tõrva Vallavalitsus ise.
57. Sundvalduse tasu peab arvestama kitsenduse olemust ja ulatust. Sundvalduse tasu määramisel lähtutakse, et maaomanikule oleks hüvitatud vähemalt sundvalduse aluse ala maamaks, sundvaldusega koormamisega kaasnev maa kasutuseelise kaotamine ning tasu sundvalduse talumise eest. Sundvalduse seadmisega vabastatakse sundvaldusega koormatava maa osas Jegeri kinnistu maamaksust ning kõik tee hooldamise ja korrashoiuga seotud kulud lähevad üle Tõrva vallale, kelle kasuks sundvaldus seatakse. Sellest tulenevalt ei ole põhjendatud sundvalduse tasu hulka arvata hüvitis maamaksu eest, kuna maaomanik on sundvalduse esemeks oleva maa osas maamaksust vabastatud.
58. Tasu määramisel on kasutatud riigivaraseaduse § 18¹ lõikes 4 ja Vabariigi Valitsuse 09.03.2023 määruses nr 22 „Kinnisasja erakorralise hindamise kord“ § 12 lg-s 3 ja § 25 lg 2 p-s 2 sätestatud turupõhise kasutustasu meetodikat, mille kohaselt on kasutustasu hoonestamata maadel 3% aastas kasutusse antava kinnisasja või kinnisasja osa väärtusest. Maa väärtuse arvestamisel võetakse aluseks maa maksustamishind määruse § 12 lg 4 ja § 13 p 2 alusel.
59. Sundvaldusega koormatav Jegeri kinnistu ala piirneb 71% ulatuses haritava maaga, 22% ulatuses metsamaaga ja 7% ulatuses õuemaaga, seega on piirkonna valdav maakasutus haritav maa.
60. 2022. a läbiviidud korralise hindamise järgi on Jegeri põllumajandusmaa maksustamishind 0,58 €/m². Tee laius on 4m, millele lisandub tee hooldamiseks vajalik kaitsevöönd 1,5m kummalgi küljel. Jegeri kinnistul asuva tee pikkus on 621m. Sundvalduse kogupindala on seega 7 x 621 m = 4347 m². Võttes aluseks põllumajandusmaa maksustamishinna, on sundvaldusega koormatava maa väärtus 0,58 x 4347 = 2521,26 €. Sundvaldusega koormatava maa väärtusest 3% moodustab 2521,26 x 0,03 = 75,64 eurot. Seega määrab Tõrva Vallavalitsus Jegeri kinnistule seatava sundvalduse tasuks 75,64 eurot aastas.
61. Juhime tähelepanu, et Lisades 2, 3 ja 4 toodud sundvalduse alade ruumikujudel nimetatud pindala ei ole täpne, millele viitab ka mõõdistuse täpsusaste 4. Seetõttu tuleb lähtuda käesoleva korralduse resolutsioonis nimetatud sundvalduse alade mõõtmetest.

V Kahju hüvitise määramata jätmine

62. Jegeri kinnistu kaasomanikud on osundanud, et Tõrva Vallavalitsus ei ole kindlaks määranud Jegeri kinnistu omanikele sundvalduse seadmisega tekitatava kahju suurust ega määranud kahju hüvitist. Samas ei ole Jegeri kinnistu omanikud mitme aasta jooksul väldanud haldusmenetluse kestel esitanud andmeid, mille alusel saaks tuvastada väidetavalt tekkivat kahju ega selle suurust.
63. Kuna Kalmistu-Jeggeri-Vansa teed kasutavad ka Jegeri kinnistu omanikud ise kinnistu teenindamiseks ja majandustegevuse teostamiseks, siis puudub alus arvata, et Jegeri kinnistu

omanikud kasutaksid eratee alust maad teisiti kui teena ja teeniks id tee aluselt maalt potentsiaalset tulu, mis jääb teele sundvalduse seadmisel saamata.

64. Kohtupraktikas on osundanud, et sundvalduse seadmise otsuses ei ole kohustust määrata koormatud isikule kahju hüvitist, kui ei ole selgelt tuvastatav ega tõendatud sundvalduse seadmisega kaasnev kahju (TlnRk 07.06.2023 nr 3-20-225, p 32). Hüvitis sundvalduse seadmisega kaasneva omandiõiguse riive eest sisaldub sundvalduse tasus, olles tasu üks elemente.
65. Haldusasjas nr 3-21-2454 osundas Tartu Halduskohus, et kui kaebaja on esitanud vaid hüpoteetilise väite kahju võimaliku tekkimise kohta, ei saa pidada vaidlustatud korraldust õigusvastaseks põhjusel, et vastustaja pole selles määratlenud hüvitamisele kuuluvat kahju ega otsustanud hüvitise maksmist. Samuti on Tallinna Ringkonnakohus rõhutanud, et *sundvalduse seadmine on kinnisomandi kitsendus, mis vastab oma sisult isiklikule kasutusõigusele. Kaebajad ei kaota sundvaldusega hõlmatud maa omandiõigust ja neil säilib õigus (...) tee kasutamiseks samal otstarbel kui varem, samas tee hooldamise jms omaniku kohustused, samuti kohustus tasuda tee aluse maa eest maamaksu läheb pärast tee avalikuks kasutamiseks määramist üle vastustajale. Seetõttu võis vastustaja otsuse (...) vastuvõtmisel eeldada, et kaebajatele ei teki sundvalduse seadmisega seoses täiendavat kahju, mida peaks haldusorgani initsiatiivil kaebajatele hüvitama.* (TlnRK 28.05.2020 otsus nr 3-19-1378).

* * * *

Arvestades eeltoodut ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 2, § 30 lg 1 p 4, ehitusseadustiku § 94 lõike 1 ja 2, kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse § 2 lõike 2, § 12 lg 2 ning § 39 lõiked 1 ja 5, Tõrva Vallavolikogu 10.09.2019 määruse nr 16 „Pädevuse delegeerimine“ § 1 ja 20.02.2018 määruse nr 12 „Pädevuse delegeerimine“ § 1 p 8,

annab Tõrva Vallavalitsus korralduse:

1. Seada tähtajatu sundvaldus Tõrva Vallavalitsuse kasuks Jegeri kinnistut (katastritunnus 82401:001:0618) läbivale Kalmistu-Jeggeri-Vansa eratele ja kaitsevööndile kogulaiusega 7m ja pikkusega 621m (tee asukoht on tähistatud Lisas 2 – „Ruumikuju_17855 Jegeri“). Kinnistu omanik võib kinnistut kasutada viisil, mis ei takista Tõrva Vallavalitsusel sundvalduse ala kasutamist, remontimist, korrashoidu, hooldamist, avalikku kasutusse andmist ja muul viisil avalikes huvides kasutamist. Muus osas Jegeri kinnistu kasutamist ei piirata.
2. Määrata Jegeri kinnistu sundvalduse tasu summas 75,64 eurot aastas, mis tasutakse pangaülekandega jooksva aasta eest hiljemalt aasta viimaseks kuupäevaks Jegeri kinnistu kaasomanike poolt nimetatud arveldusarvele.
3. Seada tähtajatu tasuta sundvaldus Tõrva Vallavalitsuse kasuks Vansa kinnistut (katastritunnus 20303:001:0470) läbivale Kalmistu-Jeggeri-Vansa eratele ja kaitsevööndile kogulaiusega 7m ja pikkusega 150m (tee asukoht on tähistatud Lisas 3 – „Ruumikuju_41385 Vansa“). Kinnistu omanik võib kinnistut kasutada viisil, mis ei takista Tõrva Vallavalitsusel sundvalduse ala kasutamist, remontimist, korrashoidu, hooldamist, avalikku kasutusse andmist ja muul viisil avalikes huvides kasutamist. Muus osas Vansa kinnistu kasutamist ei piirata.
4. Seada tähtajatu tasuta sundvaldus Tõrva Vallavalitsuse kasuks Uru kinnistut (katastritunnus 20303:001:0080) läbivale Kalmistu-Jeggeri-Vansa teele ja kaitsevööndile kogulaiusega 7m

ja pikkusega 99m (tee asukoht on tähistatud Lisas 4 – Ruumikuju_41380 Uru“). Kinnistu omanik võib kinnistut kasutada viisil, mis ei takista Tõrva Vallavalitsusel sundvalduse ala kasutamist, remontimist, korrashoidu, hooldamist, avalikku kasutusse andmist ja muul viisil avalikes huvides kasutamist. Muus osas Uru kinnistu kasutamist ei piirata.

5. Vabastada Jegeri, Vansa ja Uru kinnistute omanikud sundvaldusega koormatud alade ulatuses maamaksu tasumisest.
6. Esitada jõustunud sundvalduste korraldus ehitisregistrile ning maakatastri pidajale.
7. Tunnistada kehtetuks Helme Vallavolikogu 22.11.2006 otsus nr 47 osas, milles on määratud avalikku kasutusse Kalmistu - Uru eratee alates Kalmistu-Uru tee L1 kinnistu (katastritunnus 82401:001:0354) ja Jegeri kinnistu (katastritunnus 20303:001:0150) piirist kuni tee lõpuni 1370m pikkuselt ning arvata nimetatud teelõik avalikust kasutusest välja (tähistatud Lisa 1 skeemil „Kalmistu-Uru tee avalikust välja“) ja teha vastav parandus teeregistris.
8. Käesoleva korralduse peale võib esitada vaide Tõrva Vallavalitsusele (Kevade 1, Tõrva linn, Tõrva vald, Valgamaa) haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul, arvates päevast, millal isik vaidlustatavast korraldusest teada sai või oleks pidanud teada saama, või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule (Kalevi 1, Tartu) halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul, arvates korralduse teatavakstegemisest.
9. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Helen Elias
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Signe Kiin
vallasekretär