

Lp Anu Talu
Kohtunik
Pärnu Maakohus
Kuninga 22
80099 Pärnu

2. oktoober 2023

Avaldaja: Gabriel Männe (isikukood 50301184243)
Mesila, Reiu küla,
Häädemeeste vald, Pärnu maakond
E-post gabrielmanne@protonmail.ch

Avaldaja esindaja: Vandeadvokaat Aivar Pilv
LEADELL Pilv Advokaadibu roo
Maakri 19/1, pk 19, 10145 Tallinn
Tel 6 191 630
E-post aivar.pilv@leadell.com

Puudutatud isik 1: Rein Rohi (isikukood 35812064211)
Puukooli tee 1, Reiu küla, Tahkuranna vald
E-post freimro@hotmail.ee

Puudutatud isik 2: Hannes Lehe (isikukood 36908244229)
Puukooli tee 6, Reiu küla, Häädemeeste vald,
Pärnu maakond
E-post kristilo@hotmail.ee

Lepinguline esindaja: Monika Meerents
OÜ Munga Õigusbüroo
Riia mnt 169a, Pärnu linn
E-post monika@munga.ee
Tel 44 30 530

Puudutatud isik 3: Lye Ollo (isikukood 45305064219)
Puukooli tee 3 ja 5, Reiu küla, Häädemeeste vald,
Pärnu maakond
E-post krista.sepp.001@mail.ee

Lepinguline esindaja: Vandeadvokaat Marko Tammann
Priit Palmiste Advokaadibüroo
Pärnu osakond
Uus tn 1-6, 80010 Pärnu
Tel 53 961 950

E-post marko.tammann@palmiste.ee

Puudutatud isik 4:

Eesti Vabariik (Riigimetsa Majandamise Keskuse
kaudu (registrikood 70004459
Toompuistee 24, Tallinn, Harju maakond
E-post rmk@rmk.ee

Puudutatud isik 5:

Häädemeeste Vald (vallavalitsuse kaudu)
(registrikood 77000269)
Pargi tee 1, Uulu küla, Häädemeeste vald,
Pärnu maakond 86502
E-post haademeeste@haademeeste.ee

SEISUKOHT
avalduse terviktekstile
(tsiviilasi nr 2-17-4812)

1. Pärnu Maakohtu 9. augusti 2023. a määruse nr 2-17-4812 resolutsiooni punktiga 1 uuendas kohus tsiviilasja nr 2-17-4812 menetluse.
2. Nimetatud määruse resolutsiooni punktiga 2 määras kohus avaldajale tähtaja kohtule hiljemalt 31. augustiks 2023. a avalduse tervikteksti esitamiseks.
3. Määruse resolutsiooni punktiga 3 määras kohus puudutatud isikutele tähtaja avalduse terviktekstile seisukoha esitamiseks hiljemalt 22. september 2023.
4. 31. augustil 2023 – s.o kohtu poolt avaldajale antud avalduse tervikteksti esitamise tähtaja viimasel päeval – esitas avaldaja kohtule taotluse avalduse tervikteksti esitamise tähtaja pikendamiseks kuni 8. september 2023. Kohus avaldaja selle taotluse rahuldas.
5. Kujunenud olukorras ning poolte võrdsust silmas pidades ja arvestades TsÜS § 136 lg-ga 8 esitas puudutatud isik 3 12. septembril 2023. a kohtule taotluse, milles palus pikendada puudutatud isik 3 (tegelikult kõikide puudutatud isikute) tähtaega avalduse terviktekstile seisukoha esitamiseks 2. oktoobrini 2023.
6. 14. septembril 2023. a pikendas kohus seoses avalduse hilisema (pikendatud tähtaja jooksul) esitamisega kõigi menetlusosaliste seisukoha esitamise tähtaega kuni 2. oktoobrini 2023.
7. Puudutatud isik 3, tutvunud avaldaja poolt kohtule 8. septembril 2023. a esitatud avalduse tervikteksti (edaspidi *avaldus*, kui kontekstist ei tulene teisiti) ja selle lisadega, samuti vaadates veelkord teravdatud tähelepanuga üle selle tsiviilasja materjalid, peab vajalikuks kohtule märkida järgmist.

(A)

**Gabriel Männe Mesila kinnistu omaniku ja avaldajana
menetlusse astumine**

8. Avalduse punktides 24-28 käsitles avaldaja Gabriel Männe Mesila kinnistu omaniku ja avaldajana menetlusse astumist.
9. Puudutatud isik 3 tõdeb, et eelviidatud punktides esitatud argumentatsioon on õiguslikult korrektne ja kandev.
10. Seega ei ole puudutatud isik 3 põhimõttelisi vastuväiteid selle kohta, et avalduse algse esitaja Aino-Anne Männe asemel on menetlusse astunud tema pojapoeg Gabriel Männe.

(B)

**Juurdepääsutee määramine Mesila kinnistule läbi Puukooli tee 2 ja 8,
Puukooli tee 1 ja Puukooli tee 3 ja 5 kinnistute**

11. Avalduse punktides 29-49 koondab avaldaja tähelepanu sellele, miks juurdepääsutee määramine Mesila kinnistule läbi Puukooli tee 2 ja 8, Puukooli tee 1 ja Puukooli tee 3 ja 5 kinnistute on kõige mõistlikum ja otstarbekam. Nii taotleb avaldaja kohtul määrata juurdepääs Mesila kinnistule avalikult kasutatavalt Taimla teelt L2 üle järgmiste kinnistute: Puukooli tee 2 ja 8, Puukooli tee 1, Puukooli tee 3 ja 5.
12. Avalduse punktides 29-49 esitatud väidete valguses märgib puudutatud isik 3 kohtule järgmist.
13. Avaldaja märgib avalduses asjakohasele Riigikohtu praktikale tuginevalt iseenesest õigesti, et AÕS § 156 lg 1 alusel avalikult kasutatavale teele juurdepääsu nõude rahuldamise eeldused on juurdepääsu taotleja kinnisasjalt avalikule teele juurdepääsu puudumine, taotletava juurdepääsu maakorralduslik võimalikkus ja juurdepääsu taotleja juurdepääsu vastu omatava huvi ülekaalus, võrreldes kinnisasja, mille kaudu juurdepääsu soovitakse, omaniku õiguste juurdepääsust tuleneva kitsendusega.
14. Puudutatud isik 3 märgib täiendavalt, et Riigikohtu järjekindla praktika kohaselt on AÕS § 156 lg 1 eesmärk võimaldada kinnisasja omanikule vajalik juurdepääs avalikult teelt üle teise kinnisasja oma kinnisasjale nii, et **võimalikult vähe** koormata **koormatava kinnisasja omaniku** huve, ning riigi kõrgeim kohus on rõhutanud, et vaidlus kinnisasjale juurdepääsuõiguse tagamiseks tuleb lahendada **poolte huvide kaalumise** teel (vt selle kohta Riigikohtu 13. veebruari 2019. a määrus tsiviilasjas nr 2-14-23161/207, p 17.1; Riigikohtu 3. juuni 2010. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-48-10, p 22; Riigikohtu 27. septembri 2005. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-85-05, p 22).

15. Seega, juurdepääsu sisuliste eelduste täitmiseks AÕS § 156 lg 1 järgi tuleb juurdepäästee asukoha määramisel **kaaluda igakülgset menetlusosaliste huve ning arvestada seejuures kõiki tõendeid ja olulisi asjaolusid.**

16. Eelkirjeldatud õigusliku metoodika ja süstemaatika järgimiseks peab puudutatud isik 3 kõigepealt oluliseks meenutada, et käesolev tsiviilasi on n-ö teisel tiirul. Nii lahendas Pärnu Maakohus selle tsiviilasja esmakordselt selliselt, et rahuldas Aino-Anne Männe avalduse, määrates avaldajale Aino-Anne Männele juurdepääsu avalikult kasutatavalt teelt (Pärnumaal Häädemeeste vallas Reiu külas asuvalt Taimla teelt) Pärnu maakonnas Häädemeeste vallas Reiu külas asuvale ja avaldajale kuuluvale Mesila kinnistule (Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistrios nr 786606) vastavalt käesolevale määrusele lisatud plaanile ja selle alusel ehitatava tee (4 meetri laiune) piirides mööda Eesti Vabariigi omandis olevat kinnistut (Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistrios nr 8942550) ja Eesti Vabariigi omandis olevat maatükki (piiriettepanek AT1411130014) kuni Mesila kinnistu piirini. Juurdepääs – edaspidi nimetatuna (üle) *Kastani kinnistu* – määrati ajalise piiranguta ja kasutamiseks jalgraja ja sõiduteena.

17. Toonase avaldaja määruskaebuse alusel tühistas Tallinna Ringkonnakohus eelosundatud maakohtu määruse kokkuvõtvalt põhjusel, et maakohus ei kaasanud menetlusse kõigi kinnisasjade, mille kaudu juurdepääsu määramine võiks kaalumisele tulla, omanikke. Seejuures ei ole asja teistkordselt lahendaval kohtunikul õiguslikult välistatud ega piiratud jõuda põhimõtteliselt samale lõppjäreltule, milleni jõudis asja esmakordselt lahendanud kohtunik.

18. Järgnevalt vaeb puudutatud isik 3 asjaolusid, millised tuleb AÕS § 156 lg 1 järgi juurdepäästee asukoha määramisel igakülgset menetlusosaliste huvide kaalumisel kaalukaussile asetada.

19. Vaidlust ei ole selles, et avaldajal puudub enda kinnistule avalikult teelt juurdepääs. Vaidluse põhituum taandub sellele, **kustkohast** peaks selline juurdepääs kulgema.

20. Riigikohus leidis 26. novembri 2001. a otsuses haldusajajas nr 3-3-1-53-01 (p 6), et maareformi läbiviimisel peab püüdma vältida selliste kinnistute moodustamist, millel puudub ühendus avalikult kasutatava teega. Samuti leidis Riigikohus 29. novembri 1999. a määruses haldusajajas nr 3-3-1-45-99, et kinnisasja moodustamisel tuleb lähtuda sellest, et kinnisasi sobiks ettenähtud sihtotstarbeks, et kinnisasjale oleks tagatud otstarbekas juurdepääsutee, et oleks välditud kinnisasja kiildumine ja ribasus, et oleks tagatud kinnisasja terviklikkus ja otstarbekas kuju, lihtsad piirid ning et oleks arvestatud ka looduslike piiridega. Puudutatud isik 3 nendib et enamikke neid nõudeid ja juhised on praegu asjassepuutuv kohalik omavalitsus paraku eiranud, mistõttu peituvad tekkinud probleemi lätted just selles. Nende lätete või juurpõhjuste lahendamiseks ei ole aga avaldaja õigeaegselt ega konstruktiivselt tegelenud. See on viinud avaldaja olukorda, kus ta praegu on.

21. Samas on selge – ja ilmselt ei ole selles ka vaidlust –, et avaldajale tuleb enda kinnistule avalikult teelt juurdepääs tagada.

22. Õige on avaldaja arusaam, et avalikult kasutatavale teele juurdepääsu määramise menetlustes (AÕS § 156 lg 1) peab kohus sisuliselt kaaluma kõiki mõistlikult võimalikke alternatiivseid juurdepääsu määramise võimalusi avaldaja kinnisasjale avalikult kasutatavale teele juurdepääsu võimaldamiseks.

23. Käesolevas tsiviilasja joonistub avaldaja kinnisasjale avalikult kasutatavale teele juurdepääsu võimaldamiseks põhimõtteliselt **kaks** võimalust. Esiteks Taimla teelt (vt käesoleva seisukoha punkti 15). Teiseks läbi Puukooli tee 2 ja 8, Puukooli tee 1 ja Puukooli tee 3 ja 5 kinnistute (vt käesoleva seisukoha punkti 10).

24. Edasi peatub puudutatud isik 3 juba konkreetsemalt asjaoludel, millised tuleb AÕS § 156 lg 1 järgi käesolevas asjas juurdepäästee asukoha määramisel igakülgsest menetlusosaliste huvide kaalumisel kaalukausile asetada.

(B) 1

Avaldaja kinnisasjale avalikult kasutatavale teele juurdepääsu võimaldamine läbi Puukooli tee kinnistute läbiks mitmeid eraomanduses ja isikutele koduks olevaid kinnistuid

25. Puudutatud isik 3 tõdeb, et avaldaja kinnisasjale avalikult kasutatavale teele juurdepääsu võimaldamine läbi Puukooli tee kinnistute läbiks mitmeid **eraomanduses ja isikutele koduks olevaid** kinnistuid. Selliseid kinnistuid on koguni viis.

26. Seevastu avaldaja kinnisasjale avalikult kasutatavale teele juurdepääsu võimaldamine läbi Mesila kinnistu ühtegi eraomanduses olevat kinnistut ei läbiks. Sellisel viisil avaldajale juurdepääsutee võimaldamine läbiks **ainult ühte** Eesti Vabariigi omandis olevat kinnistut (Tartu Maakohtu kinnistusosakonna kinnistusregistriosa nr 8942550) (vt ka käesoleva seisukoha punkti 16), kusjuures sellel kinnistul **ühtegi ehitist ei paikne**.

27. Seega, kui kohtul on kaalukausil avaldaja kinnisasjale avalikult kasutatavale teele juurdepääsu võimaldamine ühelt poolt läbi **viie kinnistu**, mis kõik on **eraomanduses ja isikutele kodudeks**, ning teiselt poolt üle **ühe** kinnistu, millel ühtegi ehitist ei paikne, siis nihkub kaalukauss paratamatult selle võimaluse poole, mis jätab viie eraomanduses oleva kinnistu omanike põhiõigused riivamata.

(B) 2

Avaldaja kinnisasjale avalikult kasutatavale teele juurdepääsu võimaldamine läbi Puukooli tee kinnistute piiraks mitmete kinnistute omanike põhiõigusi

28. Nagu ennist märgitud, siis Riigikohtu järjekindla praktika kohaselt on AÕS § 156 lg 1 eesmärk võimaldada kinnisasja omanikule vajalik juurdepääs avalikult teelt üle teise kinnisasja oma kinnisasjale nii, et **võimalikult vähe** koormata **koormatava kinnisasja** omaniku huve. Kohustust arvestada koormatava kinnisasja omaniku huve rõhutab otsesõnu AÕS § 156 lg 1 neljas lause. Seda seetõttu, et juurdepääsutee määramine piirab mitmeid põhiõigusi. Järelikult, ja põhiõiguste ja -vabaduste piiramise kontekstis väljendades, saab kohus kinnisasjale avalikult kasutatavale teele juurdepääsu üle teise kinnisasja või teiste kinnisasjade määrata üksnes siis, kui see on põhiseaduse § 11 mõttes **proportsionaalne**. Põhiõiguste piiramise proportsionaalsust – s.o sobivust, vajalikkust ja mõõdukust ehk proportsionaalsust kitsamas mõttes – on rõhutatud Riigikohtu järjekindlas praktikas alates põhiseaduslikkuse järelevalve kolleegiumi 6. märtsi 2002. a otsusest asjas nr 3-4-1-1-02. (Vt viimati Riigikohtu põhiseaduslikkuse järelevalve kolleegiumi 22. juuni 2023. a otsus nr 5-23-6, p 62.)

29. Enne nende põhiõiguste juurde tulemist tuleb märkida, et ükski põhiõigus ei ole absoluutne ega piiramatu. Kuna üheks põhiõiguseks on ka omandiõigus siis – ja nagu osutas õigesti ka avaldaja – ka omandiõigus ei ole absoluutne ega piiramatu. Kahtlemata saab avaldaja naabritelt AÕS § 156 lg 1 alusel juurdepääsutee nõudmine olla Mesila kinnistu igakordse omaniku privaatautonomne õigus, kuid selle õiguse nõudmisel (õiguse teostamisel) tuleb arvestada lisaks juurdepääsu nõudva kinnisasja omaniku huvidele ka **koormatava kinnisasja omaniku** – praegusel juhul siis koguni **viie koormatava kinnisasja omaniku** – huve. Nende huvidega korreleerub käesolevas tsiviilasjas osalevate menetlusosaliste erinevate põhiõiguste vahel **kohase tasakaalu** leidmine.

30. Põhiseadus kaitseb igaühe õigust enda omandit vabalt vallata, kasutada ja käsutada (põhiseaduse § 32 lõike 2 esimene lause). Omandipõhiõiguse kaitsealasse kuuluvad nii asjad kui ka rahaliselt hinnatavad õigused ja nõuded (Riigikohtu üldkogu 26. juuni 2014. a otsus asjas nr 3-4-1-1-14, p 88). Omandipõhiõiguse riive on selle põhiõiguse kaitsealasse kuuluva õigusliku positsiooni **igasugune ebasoodne** mõjutamine (Riigikohtu üldkogu 31. märtsi 2011. a otsus asjas nr 3-3-1-69-09, p 57).

31. Avaldaja kinnisasjale avalikult kasutatavale teele juurdepääsu võimaldamine riivab ehk mõjutab ebasoodsalt koormatavate kinnisasjade omanike, sealhulgas ja esmajoonel Puukooli tee 3 ja Puukooli tee 5 omaniku ehk puudutatud isik 3 **omandipõhiõigust** (põhiseaduse § 32), **õigust eraelu puutumatusele** (põhiseaduse § 26) ja **kodu puutumatusele** (põhiseaduse § 33).

32. Avaldaja soovitud viisil määratav juurdepääsutee mõõduks eelkõige Puukooli tee 5 paikneva elumaja **vahetust lähedusest**, mistõttu tegemist on puudutatud isik 3 omandiõiguse, eraelu puutumatuse ja kodu puutumatuse **väga intensiivse** riivega. Ka asja esmakordsel arutanud kohtunik tuvastas vaatlusel, et alternatiivina kasutuses olev tee läbib mitme maja õue otse elumaja akende alt.

33. Kummati suurendab ehk intensiivistab puudutatud isik 3 eelosundatud põhiõiguste riivet asjaolu, et avaldaja soovib juurdepääsu **tähtajatult** ja **ööpäevaringselt** ning mis oleks kasutatav nii jalgsi kui ka **igat liiki sõidukitega**. (Vt avalduse resolutsiooni punkti 5.2.)

34. Kuivõrd avaldaja soovitud viisil määratav juurdepääsutee mööduks Puukooli tee 5 paikneva elumaja ja ühtlasi tema **kodu akende alt**, siis kujutaks see puudutatud isik 3 **iseäranis tugevatoimelist** eelkõige kodu puutumatus riivet. Isiku elukoht ja ühtlasi kodu on tema pelgupaik ning ta peaks saama seal ennast hästi ja turvaliselt tunda. Meenutagem siinkohal, et avaldaja soovib läbi Puukooli kinnistute juurdepääsu **tähtajatult** ja **ööpäevaringselt** ning kasutamiseks **igat liiki sõidukitega**. Seda on ehk parem või kergem mõista, kui asetada end mõttes ennekõike puudutatud isik 3 asemele ning vaigistada häirivad emotsioonid, mis mõtteid paratamatult suunavad ja kallutavad ning meeleselgust, objektiivsust ja täpsemat tõetunnetust pärsivad.

35. Liati tuleb arvestada sellega, et juurdepääsutee asukoht peaks olema teeniva kinnisasja omanikule võimalikult vähe koormav, ei rikuks tema kodu privaatsust, võimalusel ei mööduks tema eluhoonest. Lähtuda tuleb **hea usu** ja **mõistlikkuse** põhimõtetest (VÕS § 6 ja VÕS § 7). **Mugavuse** ja **otstarbekuse** – veel vähem **meelepärasuse** – vaatepunkt ei õigusta veel naaberkinnisasjade kasutamist.

36. Puudutatud isik 3 juhib kohtu tähelepanu veel sellele, et avaldaja esitatud kinnisturaamatu väljavõttest nähtuvalt on Mesila kinnistu sihtotstarbeks (100%) **maatulundusmaa**. Kuna tegemist ei ole **elamumaaga**, vaid maatulundusmaaga, siis saab eeldada, et avaldaja ei kasuta (õiguspoolest ei hakka tulevikus kasutama, sest tegelikult ei ole keegi püsivalt Mesila kinnistul elanud) kinnisasja **elamiseks**, vaid **ärilisel eesmärgil**. Seda ärilist eesmärki – täpsemalt millist äri soovib avaldaja Mesila kinnistul ajama hakata – peab avaldaja kooskõlas TsMS § 363 lg 1 p 3 koostoimes TsMS § 475 lg 1 p-ga 13¹ ja 61¹ peatükiga tõendama, misjärel saab kohus hinnata, milline saab olema juurdepääsutee kasutamise oodatav või eeldatav **täiendav intensiivsus** (sh liikluskoormus). Asjaolu, et avalikult kasutatavale teele juurdepääsu asjad on TsMS § 475 lg 1 p 13¹ järgi hagita asjad ning nende asjade lahendamisel peab kohus olema aktiivne, ei võta avaldajalt kohustust asjas oluliste asjaolude tõendamiseks. Sellist kohustust ei võta avaldajalt ka TsMS § 477 lg 7 teine lause, mille kohaselt vajaduse korral nõuab kohus avaldajalt tõendite esitamist või kogub neid omal algatusel.

37. Kui avaldajal peaks aga olema näiteks kavatsus taotleda kohalikult omavalitsuselt enda kinnistu maatulundusmaa muutmist **elamumaaks** ning seejärel jagada kinnistu selle võõrandamise eesmärgil mitmeks eraldiseisvaks kinnistuks, siis tuleb avaldajal see asjaolu kohtule ausalt ja avameelselt avaldada, sest ka sellistest asjaoludest lähtuvalt saab kohus hinnata, milline saab olema juurdepääsutee kasutamise oodatav või eeldatav **täiendav intensiivsus**.

38. On ilmne, et juurdepääsutee määramine läbi kinnistu või kinnistute, mis on kinnistu omanike elukohaks või elukohtadeks, **vähendab** nende **kinnisasjade**

väärtust. Teisiti öeldes ei soovi ükski mõistlik ning oma rahalisi vahendeid säästlikult ja vastutustundlikult kasutada sooviv isik osta kallilt kinnisasja, mille privaatsus on pärsitud selle tõttu, et tema kinnisasja läbib tee, mida on naaberkinnisasja (igakordsel) omanikul võimalik kasutada **tähtajatult** ja **ööpäevaringselt** ning **igat liiki sõidukitega**. Veel vähem ei soovi ükski mõistlik ning oma rahalisi vahendeid säästlikult ja vastutustundlikult kasutada sooviv ning kodurahu kõrgelt väärtustav isik osta kallilt – kui üldse – kinnisasja (kodu), mille privaatsus on vähenenud selle tõttu, et tema elumaja mitte ainult **vahetust lähedusest**, vaid suisa **kodu akende alt** mööduks juurdepääsutee naaberkinnistule või naaberkinnistutele.

39. Seega, ja ehkki AÕS § 156 lg-st 1 lähtudes, on koormatud kinnisasja omanikul õigus saada tasu, mis hõlmab hüvitist maamaksu, juurdepääsutee korrashoiu kulude (juhul kui juurdepääsutee korrashoiu kohustus lasub juurdepääsuteed taluma kohustatud kinnisasja omanikul) ning omandiõiguse riive eest, mis peab vastama juurdepääsutee kasutamisest saadavale kasutuseelisele (vt selle kohta Riigikohtu 1. juuni 2022. a määrus tsiviilasjas nr 2-19-20416/41, p-d 15.3 ja 15.4 ning nendes viidatud kohtulahendid), ei pruugi see siiski täielikult ja õiglaselt kompenseerida koormatava kinnisasja omaniku kinnisasja väärtuse tähtajatut vähenemist.

40. Kokkuvõtvalt ei kaalu avaldaja vajadus sõita avalikule teele läbi puudutatud isik 3 kinnisasjade üles puudutatud isik 3 omandiõiguse, eraelu puutumatuse ja kodu puutumatuse tugevatoimelisi riiveid ning tema kinnisasjade väärtuse säilitamise huvi (vt *mutatis mutandis* Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 12. aprilli 2004. a otsus nr 3-2-1-45-04, p 15).

41. Puudutatud isik 3 peab vajalikuks lisada, et 28. septembril 2018. a puudutatud isiku ja valdaja (s.o avaldaja) vahel sõlmitud notariaalne kokkuleppe, mis muu hulgas nägi ette, et avaldajal on lubatud puudutatud isiku hoovist läbi sõita vaid sõiduautoga, oli **ajutine** ning kehtis 1. oktoobrist 2018 kuni 31. detsembrini 2019. Ainuüksi seetõttu ei ole õiguslikult korrektne käsitada sellist juurdepääsu (pikemaajaliselt) väljakujunenud tavana või ajaloolise teena. Puudutatud isik 3 vastutulekut võimaldada avaldajale erandkorras ligipääs läbi tema kinnistu ka pärast 2019. aasta 31. detsembrit **ei tohi kuritarvitada** ega näha selles puudutatud isik 3 **kaudse tahtevaldusega väljendatud soostumist** avaldaja poolt puudutatud isik 3 hoovist läbisõitmiseks. Liati – nagu korduvalt juba öeldud – läbimiseks **tähtajatult** ja **ööpäevaringselt** ning **igat liiki sõidukitega**

42. Seega, kui kohtul on kaalukaasil avaldaja kinnisasjale avalikult kasutatavale teele juurdepääsu võimaldamine ühelt poolt läbi **viie kinnistu**, mis kõik on **eraomanduses** ja **isikutele kodudeks** ning **riiavad intensiivselt eriti kahe kinnisasja omaniku mitmeid põhiõigusi**, ning teiselt poolt üle **ühe** kinnistu, millel ühtegi ehitist ei paikne, siis kaldub kaalukauss paratamatult selle võimaluse poole, mis jätab kinnistuid elukohtadena ja kodudena kasutatavate inimeste põhiõigused piiramata.

(B) 3

**Avaldaja kinnisasjale avalikult kasutatavale teele juurdepääsu võimaldamine
üle Kastani kinnistu on maakorralduslikult võimalik ning
poolte huve kaaludes kõige mõistlikum lahendus**

43. Seda tsiviilasja esmakordselt lahendanud kohtunik määras toonasele avaldajale juurdepääsu avalikult kasutatavalt teelt üle **Kastani kinnistu** (vt käesoleva seisukoha punkti 16). Sellele kohtumäärusele lisatud Mesila kinnistu juurdepääsu tee trassi asendiplaanile esitab puudutatud isik 3 kohtule täiendavalt kõnealuse tee üldjoontes kulgemist mõnevõrra selgemalt tajutava kuvatõmmise, kus selle tee kulgemine on tähistatud punase katkendjoonega (**lisa 1**).

44. Seejuures ei näinud seda tsiviilasja esmakordselt lahendanud ja sellisel viisil avaldajale juurdepääsutee määranud kohtunik mingeid maakorralduslikke takistusi või veel vähem võimatust. Seda ei ole põhimõtteliselt eitanud ka puudutatud isikuna menetlusse kaasatud Eesti Vabariiki Riigimetsa Majandamise Keskuse kaudu. Nüüd, äkitselt ja ootamatult leiab avaldaja avalduse terviktekstis, et Mesila kinnistu juurdepääsutee rajamine Taimla kinnistu ja Puukooli tee 6 kinnistu või Joosepi kinnistu kaudu on teoreetiliselt võimalik, kuid maakorralduslikult põhimõtteliselt välistatud Reiu puukooli maaparandussüsteemi maa-ala ning Reiu jõekalda ehituskeeluvööndi ja/või piiranguvööndi kitsenduste tõttu (punkt 33). Esiteks ei suutnud puudutatud isik 3 sellist arusaama avalduse tervikteksti lisa 3 all esitatud kaardilt välja lugeda. Teiseks ei ole selles tsiviilasjas sellisel, s.o avaldaja poolt eelkirjeldatud viisil avaldajale juurdepääsu määramine vähemalt veel kaalumisele tulnud. Selles tsiviilasjas määras asja esmakordselt lahendanud kohtunik avaldajale juurdepääsu üle **Kastani kinnistu** (vt veelkord käesoleva seisukoha punkti 16; samuti vt Pärnu Maakohtu 18. mai 2018. a määrusele nr 2-17-4812 lisatud Mesila kinnistu juurdepääsu tee trassi asendiplaani koostoimes käesoleva seisukoha punktis 43 osundatud kuvatõmmisega). Siinkohal ei tohi jätta tähelepanuta, et tee ehitamiseks selle tee alla jäävate kinnistu omanikelt vajalike kooskõlastuste saamine ei tähenda seda, et tee ehitamine oleks maakorralduslikult välistatud. Juurdepääsu saab pidada maakorralduslikult välistatuks üksnes juhul, kui kõnealusest kohast ei pääse läbi või sinna ei ole tee rajamine võimalik (vt Asjaõigusseadus I. Kommenteeritud väljaanne. P. Varul jt (koost). Juura 2014, lk 603, p 3.1.4).

45. Tähelepanuta ei tohi jätta sedagi, et AÕS § 156 lg-te 1 ja 2 järgi ei eelda juurdepääsu määramise nõude rahuldamine, et taotletud juurdepääsu asukohas juba paikneks tee. Juurdepääsu määramine ise võib olla alles tee rajamise aluseks (vt nt Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 17. mai 2010. a määrus tsiviilasjas nr 3-2-1-42-10, p 31; 16. juuni 2016. a määrus nr 3-2-1-180-15, p 50; Tallinna Ringkonnakohtu 1. septembri 2020. a määrus nr 2-18-3425, p 14).

46. Vaidlus kinnisasjale juurdepääsuõiguse tagamiseks tuleb lahendada poolte huvide kaalumise teel ning kaaluda tuleb muu hulgas, milliseid kulusi 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 (vt Riigikohtu 3. juuni 2010. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-48-10, p 22).

47. On ilmne ja arusaadav, et avaldaja kinnisasjale avalikult kasutatavale teele juurdepääsu võimaldamine eeldab mõlema võimaliku juurdepääsutee korral **kulutuste tegemist**. Eeldatakse, et juurdepääsutee rajab **juurdepääsuõiguse omaja**. Avaldaja ei saa eeldada vastupidist. (Vt selle kohta ka nt Riigikohtu 9. juuni 2017. a määrus tsiviilasjas nr 3-2-1-31-17, p 12).

48. Samas on üldteada asjaolu, et tee ehitamine on kallis. Näiteks 19. oktoobril 2020. a puudutatud isik 3 poolt kohtule esitatud hinnapakkumise järgi läinuks puudutatud isik 3 kinnistut läbiva juurdepääsutee ehitamine maksma **48 009 eurot ja 60 senti** (sellest käibemaks 8001 eurot ja 60 senti). Puudutatud isik 3 märgib selgitavalt, et sellisel viisil määratava juurdepääsutee alt kulgevad Puukooli tee 3 ja Puukooli tee 5 vahelised **vee- ja kanalisatsioonitrassid ning tööstusvool**. Samuti asetseb Puukooli tee 3 ja Puukooli tee 5 vahetus läheduses umbkaudu paarikümne meetri ulatuses **imbväljak** (vt ka Pärnu Maakohtu 20. aprilli 2021. a vaatluse protokoll, lk 5, foto nr 8). Juurdepääsutee eelkõige raskemate sõidukitega läbimiseks tuleb kõnealused kommunikatsioonid nende kahjustamise vältimiseks viia oluliselt sügavamale maa sisse. Ainuüksi mõistlikult võttes ja majanduslikus mõttes osutuks see kõik vägagi kulukaks (viidatud hinnapakkumise kohaselt läheks see ilma käibemaksuta maksma 13 000 eurot), ning võimalik, et ka tehniliselt raskesti teostatavaks.

49. Pealegi ei ole puudutatud isik 3 enda ehitiste oluliste osade ümberehitamisega nõus. Siinkohal on oluline lisada, et AÕS § 158 reguleerib talumiskohustust olukorras, kus tehnovõrk või -rajatis soovitakse rajada võõrale maale, kuid sellest sättest ei ole võimalik tuletada talumiskohustust olukorras, kus tehnorajatis on kinnisasjale – praegusel juhul siis puudutatud isik 3 kinnisasjadele – juba rajatud (vt *mutatis mutandis* Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 1. oktoobri 2017. a otsus nr 2-15-17137, p 20).

50. Puudutatud isik 3 toonitab taaskord, et avaldaja soovib juurdepääsu **tähtajatult ja ööpäevaringselt** ning mis oleks kasutatav nii jalgsi kui ka **igat liiki sõidukitega** (avalduse resolutsiooni punkt 5.2). Samas tuleb AÕS § 156 lg 1 esimese lause tõlgendamisel ja kohaldamisel arvestada siseministri 30. märtsi 2017. a määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ §-st 50, § 2 punktist 34 ning Eesti Standardist EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded“ nende koostoimes tulenevat nõuet, et juurdepääs peab võimaldama päästetehnika ja -varustusega takistamatut ligipääsu territooriumile ning seal asuvatele ehitistele ning olema vähemalt 3,5 meetrit lai.

51. Kuna juurdepääsutee peab olema kavandatud sellise laiuse ja kandevõimega, et seal saaks liigelda ka Päästeameti liiklusvahenditega, siis arvestades asjaolu, et juurdepääsutee asub eelkõige Puukooli tee 5 paikneva elumaja vahetus läheduses, tekib tee ümberehitamise (sh tee laiendamise ning n-ö teepadja tarbeks pinnase

süvendamise) korral tõsine oht, et kahjustada saab eelkõige kõnealuse **elumaja vundament** ja sellest tulenevalt ka **vundamendile ehitatud elumaja** ise. Seda enam, et selliselt rajatava juurdepääsutee alune pinnas koosneb peamiselt **veeliivast**, mis suurendab tee võimaliku ehitamise, sh n-ö teepadja tarbeks pinnase süvendamise käigus eelkõige Puukooli tee 5 kinnistu omanikule kahju tekitamise võimalikkust ehk ohtu. Selle kohta esitab puudutatud isik 3 kohtule hiljemalt kohtu poolt määratava täiendavate tõendite esitamise tähtajaks vastava valdkonna asjatundja arvamuse.

52. Samas peab igal juhul tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 138 lg-st 2 tuleneva hea usu põhimõtte kohaselt arvestama, et mitmekümne tonniste sõidukitega saab juurdepääsu määrata üksnes juhul, kui on kindel, et **see ei kahjusta koormatavat kinnisasja**. Kohus ei saa juurdepääsu määrata nii, et selle tulemuseks on kahju tekkimine koormatava kinnisasja omanikule või kolmandatele isikutele. (Vt ka Riigikohtu 9. juuni 2017. a määrus tsiviilasjas nr 3-2-1-31-17, p 12).

53. Eeltoodud asjaoludel ja põhjendustel tuleks muu hulgas puudutatud isik 3 kinnistuid läbiva juurdepääsutee laiuseks määrata **3,5 meetrit** (vt ka Tartu Ringkonnakohtu 26. oktoobri 2021. a määrus nr 2-20-11640, p 15). Seejuures on juurdepääsutee vaidlustes pääsenud maksvusele praktika, kus kohus määrab kohtulahendi resolutsioonis ära ka **juurdepääsutee laiuse** (ehkki avaldaja seda avalduse resolutsioonis välja ei toonud).

54. Samas on üldteada seegi, et üldise elukalliduse tõusuga on läinud kallimaks ka ehitismaterjalid ja ehitamine üldse. Erandiks ei ole ka tee ehitamine ja selleks kasutatavad materjalid. Selles valguses esitab puudutatud isik 3 kohtule uue ja täiendava hinnapakkumise, millega palub kõikide tõendite ja asjaosaliste huvide igakülgse kaalumisel arvestada. Selle hinnapakkumise kohaselt läheks puudutatud isik 3 kinnistut läbiva juurdepääsutee ehitamine maksma **63 136 eurot ja 80 senti** (sellest 10 522 eurot ja 80 senti käibemaks) (**lisa 2**).

55. Käesoleva seisukoha punktides 43-44 tulenevalt puuduvad **objektiivsed takistused** avaldajale juurdepääsu avalikult kasutatavalt teelt ehitamiseks – ja ühtlasi kohtu poolt määramiseks – üle **Kastani kinnistu**.

56. Sellisel viisil juurdepääsutee rajamine oleks avaldaja sõnul talle ebamõistlik ja oluliselt kulukam (avalduse punkt 32). Samas ei saa ega tohi avaldaja eirata tõsiasja, et – ja nagu varasemalt juba märgitud – juurdepääsutee rajab eelduslikult **juurdepääsuõiguse omaja** ning seda ei ole võimalik teha ilma **rahalisi vahendeid kulutamata** ehk **tasuta**. Ilmselgelt peab need kulutused kandma **avaldaja**, mitte puudutatud isik 3 või teised puudutatud isikud. Rõhutagem, et puudutatud isik 3 huviks ega vajaduseks ei ole ehitada enda koduhoovi – pealegi enda elumaja akende alt – läbivat uut teed. Seda enam, et puudutatud isik 3 kuuluvad Puukooli tee 3 ja Puukooli tee 5 kinnisasjad ei olegi mõeldud kasutamiseks teena.

57. Selge on see, et avaldajale juurdepääsu avalikult kasutatavalt teelt üle Kastani kinnistu määramisega kaasneksid avaldajale samuti kulud.

Asja esmakordsel arutamisel tehti Nurme Teedeehitus OÜ ja Läänekivi OÜ hinnapakkumiste järgi kindlaks, et sellise tee ehitamine läheks maksma üle 40 000 euro. Nagu juba öeldud, siis sellisel viisil avaldajale juurdepääsutee määranud kohtunik mingeid maakorralduslikke takistusi või veel vähem võimatust ei näinud. Seda ei ole põhimõtteliselt näinud ka puudutatud isikuna menetlusse kaasatud Eesti Vabariik Riigimetsa Majandamise Keskuse kaudu. Seejuures, ja kuna osa sellest teest jääb elektriliini alla, esitas toonane avaldaja 8. jaanuaril 2018. a kohtule ehitatava tee eelprojekti kohta Elektrilevi OÜ poolse kooskõlastuse. Asja esmakordsel arutamisel leidis toonane avaldaja oma viimases seisukohas, et ta eeldab kelleltki vastutuse võtmist olukorra eest, mis on tekkinud tema ja avaliku tee juurdepääsu katkemisega. Avaldaja lisas, et tema sissetulek võimaldab investeerida tee ehitusse 3000 eurot.

58. Ilmselt on avaldaja sissetulek ja rahalised võimalused võrreldes toonase avaldaja sissetuleku ning rahaliste võimalustega suurem ja paremad. Sellest kõneleb ainuüksi asjaolu, et avaldaja on olnud võimeline palkama endale esindaja, kelle tunnihind küünib eeldatavasti koos käibemaksuga üle 200 euro. Arvestades eelkõige käesoleva asja mahtu, tähendab see avaldaja õigusabikulude ulatumist vähemalt **mitmetesse tuhandettesse** eurodesse. Ainuüksi selles valguses ei kõla avaldaja argumendid juurdepääsutee kulukuse kohta veenvalt.

59. Peale selle juhib puudutatud isik 3 tähelepanu ka sellele, et maakorraldusseaduse § 5 lg 2 p 4 kohaselt on üks maakorralduse nõue, et tuleb tagada kinnisasjale otstarbekas juurdepääsutee. Puudutatud isik 3 märgib taaskord, et Riigikohus leidis 26. novembri 2001. a otsuses haldusasjas nr 3-3-1-53-01 (p 6), et maareformi läbiviimisel peab püüdma vältida selliste kinnistute moodustamist, millel puudub ühendus avalikult kasutatava teega. Vaidlust ei ole selles, et juurdepääsu taotlejal (avaldajal) oli varem juurdepääs avalikult kasutatavale teele olemas, kuid ta kaotas selle temast sõltumatutel asjaoludel (maareformi tõttu). Põhimõtteliselt sama tões ka asja esmakordselt arutanud kohtunik, kui märkis, et käesoleval juhul on kohalik omavalitsus ilmselt maareformi korraldades lasknud tekkida olukorra, kus avaldaja kinnistu jäi avalikust teest eraldatuks mitme elamukinnistu kauguselt.

60. Ehkki kohtul puuduvad alused kohustada kohalikku omavalitsust osalema tee ehituse kulude kandmises, viib eelosundatu tõdemuseni, et kohalikul omavalitsusel – praegusel juhul siis Häädemeeste vallal – tuleks siiski ja lõpuks võtta nii **õiguslik** kui ka **üldinimlik** vastutus ning toetada avaldajat talle juurdepääsu avalikult kasutatavalt teelt üle Kastani kinnistu (s.o maakohtu poolt asja esmakordsel arutamisel leitud viisil) ehitamise kulude kandmisel. Sellist tee ehitamise toetamist võiks kaaluda ka käesolevasse asja puudutatud isikuna kaasatud Eesti Vabariik. Kummati ei tohi jätta tähelepanuta, et avaldajal oleks näiteks läbi hajaasustuse programmi võimalik saada toetust selliselt, et avaldaja peaks kandma teehituskuludest vaid ühe kolmandiku. Sellisele võimalusele viitas Häädemeeste valla esindaja juba asja esmakordsel arutamisel.

61. Nii või teisti tuleb avaldajal enda kinnisasjale avalikult kasutatavale teele juurdepääsu võimaldamiseks teha kulutusi. Sellest ei pääse üle ega ümber. Arvestades seda, et ka tee ehitamine ja osad selleks kasutatavate materjalide hinnad on viimastel aastatel tõusnud, võivad mõlemad eelkirjeldatud juurdepääsutee ehitusmaksumused jääda vähemalt **võrreldavasse suurusjärku**. Teisiti öeldes ei ole muu hulgas puudutatud isik 3 kuuluvate kinnisasjade juurdepääsuõigusega koormamine avaldaja jaoks eelduslikult **oluliselt** (pigem üldse) **odavam** ja puudutatud isikut 3 kui kahe kinnisasja omanikku vähem koormav. Siinkohal ei tohiks n-ö ära ehmatada sellest, et avaldajale juurdepääsutee üle Kastani kinnistu saaks olema võrreldes juurdepääsuteega muu hulgas läbi Puukooli tee 3 ja Puukooli tee 5 kinnistule oluliselt pikem. Nii näiteks peaks olema üldteada, et märkimisväärne osa teehituse maksumusest moodustavad rasketehnika (ekskavaator, teerull jms) kohale ja sealt äraviimise kulud. Selliste kulude suurus ei sõltu aga tee pikkusest, sest ka lühema tee – iseäranis tee, mis oleks läbitav igat liiki sõidukitega (sh tuletõrjeautoga) – ehitamise korral on sellise tehnika kohalolek ja kasutamine vältimatu.

62. Kuivõrd võimaliku juurdepääsutee rajamisel üle Kastani kinnistu, jääks selle vahetusse lähedusse ka tiik, mida saaks lisaks olemasolevale pumbale kasutada **tuletõrje veevõtukohana**, mis omakorda lahendaks avaldaja jaoks ka tuletõrje veevõtukoha vajadusega seotud probleemi.

63. Seega, kui asetada täiendavalt kaalukausile ning hinnata eeskätt asjasse kaasatud kõikide puudutatud isikute huve (sh nende põhiõiguste piiranguid), kelle kinnistuid võib võimalik juurdepääsutee läbida ja millel puudutatud isik 3 peatus enda põhiõiguste riiveid silmas pidades käesoleva seisukoha punktides 28-38 koosmõjus sellega, et puudutatud isik 3 kuuluvate kinnisasja juurdepääsuõigusega koormamine avaldaja jaoks eelduslikult oluliselt (pigem üldse) odavam ja kolmandat isikut 3 kui kinnisasjade omanikku vähem koormav, siis avaldaja kinnisasjale avalikult kasutatavale teele juurdepääsu võimaldamine üle **Kastani kinnistu** on poolte huve kaaludes **kõige mõistlikum** lahendus.

64. Põhiõiguste piiramise kontekstis tähendab see seda, et sellise lahenduse korral on menetlusosaliste erinevate põhiõiguste vahel leitud **kohane tasakaal**, mistõttu on menetlusosaliste erinevate põhiõiguste piiramine põhiseaduse § 11 mõttes **proportsionaalne**. (Vt ka käesoleva seisukoha punkte 28 ja 29.)

65. Puudutatud isik 3 mõonab, et juurdepääsu taotleja huvi juurdepääsu omamise vastu läbi muu hulgas Puukooli tee 3 ja 5 kinnisasjade, oleks võrreldes kinnisasjade, mille kaudu juurdepääsu soovitakse, omanike põhiõiguste piiramisega tõenäoliselt ülekaalukam juhul, kui avaldajale juurdepääsutee võimaldamine avalikult kasutatavalt teelt üle Kastani kinnistu ei oleks **objektiivselt** üldse võimalik.

(C)

**Puudutatud isiku 3 ei ole takistanud avaldajal teostada omandiõigust
Mesila kinnistu suhtes**

66. Avalduse punktides 50-57 kirjeldab avaldaja, kuidas puudutatud isikud I-III on avaldaja poolt avalduse punktis 50 viidatud Riigikohtu lahendites käsitletud põhimõtteid eiranud. Avaldaja väidab, et nad (s.t ka „puudutatud isik 3“ – puudutatud isik 3 märkus) on oma kinnistutele paigaldanud rauast ja keevisvõrgust aiad.

67. Puudutatud isik osutab, et menetlusosalise avaldused asja puudutavate faktiliste asjaolude kohta peavad olema tõesed (TsMS § 328 lg 1). Puudutatud isik 3 kinnitab kohtule, et väide, et sisuliselt ka puudutatud isik 3 on oma kinnistutele paigaldanud rauast ja keevisvõrgust aiad, ei vasta tõele. (Vt ka puudutatud isik 3 25. juuni 2020. a menetlusdokumenti ja selle lisasid.)

68. Avaldaja peab faktiväidete esitamisel olema tähelepanelik ning enne nende esitamist (kolmandatele isikutele avaldamist) nende tõelevastavust hoolikalt kontrollima.

69. Kohtumenetluses esitatud valeväited tuleb kohtule ja menetlusosalistele jälgitavalt kõrvaldada.

(D)

Juurdepääsu tee kasutamise eest tasu määramine

70. Avalduse punktides 58-67 peatub avaldaja juurdepääsutee tasul.

71. Ehkki eelnevast tulenevalt saab kokkuvõtvalt järeldada, et kõiki tõendeid ja asjaosaliste huvide igakülgse kaalumise tulemusena on kõige mõistlikum ja menetlusse puudutatud isikutena kaasatud kinnisasja omanike huve vähem koormav määrata avaldajale juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt üle **Kastani kinnistu** (nagu tegi seda tsiviilasja esmakordselt lahendanud kohtunik), peatub puudutatud isik 3 vähemalt teoreetilises plaanis ka juurdepääsutee tasul.

72. Puudutatud isik 3 nendib esmalt, et avaldaja ei ole avalduse resolutsioonis juurdepääsutee tasu nimetanud. Küll aga on avaldaja avalduse resolutsioonis nimetanud ära mitmeid teisi kohustusi, mis langevad puudutatud isikutele (aga mitte temale endale).

73. Järgnevalt pöörab puudutatud isik 3 pilgu juurdepääsutasu puudutava Riigikohtu praktika poole.

74. Niisiis on Riigikohus varasemas praktikas juurdepääsutasu suuruse määramise kohta avaldanud järgmisi seisukohti. AÕS § 156 lg 1 järgi koormatava kinnisasja

omanikule määratav juurdepääsutasu mõistetakse avaldajalt juurdepääsuga koormatud kinnisasja omaniku kasuks välja perioodiliste maksetena. Selline tasu sisaldab mh maamaksu osa ja, juhul kui juurdepääsutee korrashoiu kohustus lasub juurdepääsuteed taluma kohustatud kinnisasja omanikul, hüvitist juurdepääsutee korrashoiu ja ohutuse tagamisega tee omanikule kaasnevate kulutuste eest. Samuti peab juurdepääsutasu sisaldama hüvitist omandiõiguse riive eest, mis tuleb koormatava kinnisasja igakordsele omanikule maksta kasutuseelise alusel (tsiviilseadustiku üldosa seaduse § 62 lg 1 mõttes) sõltumata asjaolust, kas juurdepääsu puudumine on tingitud juurdepääsu taotlejast sõltuvatest asjaoludest või temast sõltumatutest asjaoludest (vt Riigikohtu 28. märtsi 2018. a määrus tsiviilasjas nr 2-14-60492/165, p 16; Riigikohtu 16. juuni 2016. a määrus tsiviilasjas nr 3-2-1-180-15, p-d 33 ja 39-40). Juurdepääsutasu hulka arvestatava kasutuseelise hüvitamise eesmärk on tagada kinnisasja omanikule samasugune seisund, milles ta oleks olnud, kui ta oleks saanud juurdepääsualust maatükki juurdepääsuta ise kasutada, sh kasutada tee alla jäävat maad mõnel muul otstarbel (vt viidatud Riigikohtu määrus tsiviilasjas nr 3-2-1-180-15, p 39).

75. Juurdepääsutasu suuruse määramisel tuleb arvestada ka juurdepääsu taotleja huve, talle hüvitise maksmisega kaasnevat koormist ja juurdepääsu taotlemise asjaolusid, samas minimaalne hüvitis, mida õigustatud kinnisasja omanik peaks maatüki kasutamise eest koormatud maatüki omanikule maksuma, ei või olla väiksem kui juurdepääsualuse maatükiosa maamaksu suurus (vt Riigikohtu 28. märtsi 2018. a määrus tsiviilasjas nr 2-14-60492/165, p 16, samuti Riigikohtu 16. juuni 2016. a määrus tsiviilasjas nr 3-2-1-180-15, p 40).

76. Juurdepääsutasu indekseerimine tarbijahinnaindeksiga ei ole põhjendatud (Riigikohtu 20. märtsi 2019. a määrus tsiviilasjas nr 2-16-7011/114, p 16). Juurdepääsutasu hulgas hüvitatava kasutuseelise suuruse määramisel võib lähtekoht olla kasu, mida nõude esitaja võinuks saada, arvestades ka kulutusi, mida ta kasu saamiseks oleks pidanud tegema. Kinnisasjade või nende osade puhul saab kasutuseelise arvestamisel lähtuda nt eeldatavast keskmisest üürihinnast, arvestades seejuures vajalikke kulutusi, mida üürides tuleks teha. Silmas tuleb pidada konkreetse kinnisasjaga võimalikult sarnaste maatükkide kasutusõiguse väärtust (Riigikohtu 3. oktoobri 2018. a määrus tsiviilasjas nr 2-16-3663/95, p 19).

77. 1. juuni 2022. a määruses nr 2-19-20416 rõhutas Riigikohtu tsiviilkolleegium eeltoodud praktikat ühtlustades, kokku võttes ja edasi arendades, et 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. (Vt viidatud määruse punkti 15.4.)

78. Senist praktikat täpsustades rõhutas kolleegium eelviidatud lahendis ka seda, et kui isik, kelle kinnisasi soovitakse juurdepääsuga koormata, on menetluses tuginenud sellele, et juurdepääsutee tõttu väheneb tema kinnisasja kui terviku väärtus ja taotleb juurdepääsutasu kaudu kinnisasja väärtuse vähenemise hüvitamist (vt allpool), tuleb kohtul välja selgitada kinnisasja väärtus ilma juurdepääsutee talumise kohustusega ning see, kui palju juurdepääsutee talumise kohustus kinnisasja väärtust vähendab. Kui kohus tuvastab, et juurdepääsutee määramise tõttu juurdepääsuteega koormatava kinnisasja kui terviku väärtus väheneb (koormatava kinnisasja väärtuse vähenemine ehk koormatiste vaba ja koormatud kinnisasja väärtuste vahe), tuleb kohtul koormatava kinnisasja väärtuse vähenemist juurdepääsutee määramisel arvesse võtta ning määrata juurdepääsutasu selliselt, et juurdepääsutasuna juurdepääsuteega koormatava kinnisasja omanikule tagatavad perioodilised maksed suurendaksid kinnisasja väärtuse juurdepääsutee määramise eelsele tasemele. (Vt viidatud määruse punkti 15.5.)

79. Puudutatud isik 3 ei oska vähemalt praegu täpselt ära nimetada konkreetset juurdepääsutasu suurust, kuid eelviidatud Riigikohtu seisukohtade ja juhistega tuleb selle määramisel arvestada. Samas kordab puudutatud isik 3 käesolevas seisukohas varasemalt välja öeldut, et ehkki AÕS § 156 lg-st 1 lähtudes on koormatud kinnisasja omanikul õigus saada tasu, mis hõlmab hüvitist maamaksu, juurdepääsutee korrashoiu kulude (juhul kui juurdepääsutee korrashoiu kohustus lasub juurdepääsuteed taluma kohustatud kinnisasja omanikul) ning omandiõiguse riive eest, mis peab vastama juurdepääsutee kasutamisest saadavale kasutuseelisele, ei pruugi see siiski täielikult ja õiglaselt kompenseerida koormatava kinnisasja omaniku kinnisasja väärtuse vähenemist.

(E)

Menetluskulude jaotus

80. Hagita menetluses kannab menetluskulud isik, kelle huvides lahend tehakse (TsMS § 172 lg 1).

81. Menetluskulude jaotuse määramisel tuleb arvestada, et avalikult kasutatavale teele juurdepääsu määramise asjades on TsMS § 172 lg 1 esimese lause tähenduses isik, kelle huvides lahend tehakse, eelduslikult avaldaja, kes taotleb oma kinnisasja kasuks juurdepääsutee määramist (vt Riigikohtu tsiviilkolleegiumi 3. oktoobri 2006. a määrus nr 3-2-1-79-06, p 16; 10. aprilli 2007. a määrus nr 3-2-1-37-07, p 10; 1. juuni 2022. a määrus nr 2-19-20416, p 17).

82. Kuna käesolevas tsiviilasja tehakse lahend eelduslikult avaldaja, kes taotleb oma kinnisasja kasuks juurdepääsutee määramist, siis tuleb ka puudutatud isik 3 menetluskulud jätta **avaldaja** kanda.

83. Avaldaja peab arvestama tõsiasi, et mida mahukamaks ja võib-olla ka keerukamaks käesolev õigusvaidlus kujuneb, seda **suuremaid kulusid** (sh enda esindaja õigusabikuluseid ja muu hulgas menetlusaluse isik 3 esindaja

õigsusabikulusid) tuleb avaldajal sõltumata kohtulahendi sisust kanda. Mõistlikum ja otstarbekam oleks avaldajal viimatimainitud tarbeks kulutatavat raha kasutada juurdepääsutee ehitamiseks üle Kastani kinnistu. Pealegi suurendaks avaldaja sellega enda kinnisvara väärtust.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Marko Tammann
Puudutatud isik 3 esindaja

Lisad:

Lisa 1: kuvatõmmis juurdepääsutee kulgemise korral üle Kastani kinnistu (1 lehel)

Lisa 2: Unikivi OÜ hinnapakkumine (1 lehel)