



Maa-amet

maaamet@maaamet.ee

04.12.2023 nr 2-9/6594-1

Ettepanek eratee avalikku kasutusse määramiseks

Saaremaa Vallavalitsus (edaspidi *vallavalitsus*) on algatanud Kaarma piirkonnas Lahekülas Mõisa tee nr 2700557 (edaspidi *Mõisa tee*) lõigu KM 0,002-0,149 avalikku kasutusse seadmise menetluse.

Mõisa tee avalikku kasutusse taotletav teelõik algab valla omandis ja avalikus kasutuses Laheküla tee nr 2700036 piirilt (katastritunnus 34801:005:0122) ja lõpeb Mõisa tee 7 maaüksuse piiril (katastritunnus 34801:005:0169). Mõisa teele ei ole varasemalt sõlmitud eratee avaliku kasutuse lepinguid. Teelõik läbib nelja maaüksust ja on juurdepääsuks viiele elamule, millest kolm on kortermajad, kus on kokku neliteist korterit.

Mõisa tee on rahuldavas seisus kruuskattega tee, mis siiski vajab lähiajal remonti. Seni on vald Mõisa teel teostanud lumetõrjet.

Vallavalitsus on seisukohal, et Mõisa tee kasutamiseks on olemas piisavalt suur avalik huvi ja kuna täidetud on Saaremaa Vallavolikogu 25. veebruari 2022. a määruse nr 7 „Erateede avalikuks kasutamiseks määramise kord“ (edaspidi *kord*) § 3 lõike 4 punktis 5 sätestatud tingimus, soovib vallavalitsus tee kogu ulatuses avalikku kasutusse määrata. Viidatud korra punkti kohaselt saab erateed määrata avalikuks kasutamiseks, kui esinevad muud asjaolud, mis koostoimes on piisavalt kaalukad, et eratee avalikuks kasutuseks määrata. Antud juhul loeb vallavalitsus muuks asjaoluks seda, et kõnealune teelõik on juurdepääsuks paljudele majapidamistele ning on otstarbekas seetõttu ka vastav teelõik avalikku kasutusse määrata.

Eratee avalikuks kasutuseks määramine võib toimuda kokkuleppel teealuse maa kinnisasja omanikuga ning selleks on kaks erinevat võimalust:

- 1) sõlmitakse notariaalne piiratud asjaõiguse leping, mille kohane märges kantakse kinnistusraamatusse ja mis kehtib kinnisasja igakordse omaniku suhtes;
- 2) sundvalduse seadmise teel, mis on haldusaktiga seatav avalik-õiguslik kitsendus, mille kohta märges ei kanta kinnistusraamatusse, kuid mis kehtib ka kinnisasja igakordse omaniku suhtes.

Saaremaa Vallavalitsus teeb Teile ettepaneku määrata eratee avalikku kasutusse sundvalduse seadmise teel.

Selgitame, et sundvalduse seadmisega tee avalikuks kasutamiseks määramine ei ole kinnistu omanikule rohkem koormav, kui piiratud asjaõiguse (notariaalse) lepinguga seatud avalik

kasutus. Ettepanek määrata tee avalikuks kasutamiseks sundvalduse seadmisega on tingitud asjaolust, et sundvalduse seadmisel saab määrata eratee avalikuks teeks lihtsamini täiendavaid kulutusi kandmata ning edaspidi puudub vajadus tulla notarisse tee avaliku kasutamise lepingu sõlmimiseks.

Ehitusseadustiku § 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 erateele sundvalduse seadmise otsustab riik või eratee asukoha kohaliku omavalitsuse üksus kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduses (edaspidi *KAHOS*) sätestatud korras. Eratee avalikku kasutusse määramiseks seatakse sundvaldus kinnisasja tealusele osale, mitte kinnisasjale tervikuna.

KAHOS § 39 lõike 5 alusel makstakse kinnisasja omanikule sundvalduse seadmise korral sundvalduse tasu, kui ei lepita kokku teisiti. Teeme ettepaneku seada tasuta sundvaldus, kuna sundvalduse tasud on väga väikesed, mistõttu on mõistlik see investeerida tee säilimiseks ja parendamiseks. Eratee avalikuks kasutamiseks määramisega lähevad maaomanikult kohalikule omavalitsusele üle kõik teeomaniku kohustused, õigused ja vastutus. Mitteavalike erateede teehoiu kohustus on tee eraomanikul. Mõisa tee on üks tervik ja peaks olema kogu ulatuses avalikus kasutuses ning üksikute teelõikude mitteavalikuks jätmine oleks ebamõistlik. Samuti oleks ebamõistlik see, kui iga eratee lõigu omanik teostab teehoidu enda omandis oleval teelõigul.

Teehoiu tagamiseks on sundvalduse alaks arvestatud 6 meetri laiune teekoridor (3 meetrit tee teljest mõlemale poole).

Lähtudes eeltoodust teavitame Maa-ametit, kui riigivara valitsemise volitatud isikut, et vallavalitsus, et algatab sundvalduse seadmise Eesti Vabariigile kuuluva **78 Kuressaare-Kihelkonna-Veere tee T4** kinnisasja (katastritunnus 71401:001:2216) läbiva Mõisa tee nr 2700557 osas, KAHOS § 39 lõike 1 alusel katastriüksuse osa avalikuks kasutamiseks määramiseks, vastavalt käesolevale kirjale lisatud korralduse eelnõule ja asendiplaanile.

KAHOS § 39 lõike 3 kohaselt teavitab sundvalduse seadja (vallavalitsus) kinnisasja omanikku sundvalduse seadmise menetlusest. KAHOS § 39 lõike 4 kohaselt on kinnisasja omanikul õigus nelja nädala jooksul nimetatud teate saamisest esitada sundvalduse seadjale oma arvamus. Juhul kui soovite arvamust esitada, palume see esitada digitaalselt allkirjastatuna vallavalitsuse e-posti aadressile vald@saaremaavald.ee või paber kandjal kirjalikult aadressile Saaremaa Vallavalitsus, Lossi 1, Kuressaare linn, Saaremaa vald 93819.

Juhul, kui nelja nädala jooksul ei ole arvamust avaldatud, loeb vallavalitsus, et olete nõustunud sundvalduse seadmisega vallavalitsuse kasuks, tee avalikku kasutusse andmiseks.

Täiendavate küsimuste korral palume võtta ühendust e-posti aadressil: toomas.raun@saaremaavald.ee (tel 45 25112).

Lisaks palume saata kinnitus käesoleva kirja kättesaamise kohta e-posti aadressile: anne.saar@saaremaavald.ee.

Lugupidamisega

(digitaalselt allkirjastatud)

Kaarel Tang
abivallavanem

Lisad:

1. Asendiplaan
2. Saaremaa Vallavalitsuse korralduse „Sundvalduse seadmine Laheküla Mõisa tee nr 2700557 avalikuks kasutamiseks“ eelnõu

Anne Saar, 452 5174
anne.saar@saaremaavald.ee