



## PÕLVA VALLAVOLIKOGU

### OTSUS

Põlva

28.11.2017 nr 1-4/97

**Vastse-Kuuste Vallavolikogu 12. oktoobri  
2017. a otsuse nr 39 "Sundvalduse  
seadmine" kehtetuks tunnistamise nõudes  
esitatud vaide läbivaatamine**

01.02.2017 jõustus Vabariigi Valitsuse 26.01.2017 määrus nr 21 "Ahja valla, Laheda valla, Mooste valla, Põlva valla ja Vastse-Kuuste valla osas haldusterritoriaalse korralduse ja Vabariigi Valitsuse 3. aprilli 1995. a määruse nr 159 "Eesti territooriumi haldusüksuste nimistu kinnitamine" muutmine". Määruse alusel moodustus 22.10.2017 Ahja valla, Mooste valla, Laheda valla, Põlva valla ja Vastse-Kuuste valla ühinemise teel uus omavalitsusüksus – Põlva vald, mis on ühinenud omavalitsusüksuste üldõigusjärglane.

Haldusreformi seaduse § 16 lõike 2 alusel lähtutakse kuni haldusterritoriaalse korralduse muutmise tulemusena moodustunud Põlva valla uue põhimääruse kehtestamiseni ühinemislepingus kokku lepitud ühinenud kohaliku omavalitsuse üksuse põhimäärusest. Sama seaduse § 16 lõike 3 kohaselt võib kuni haldusterritoriaalse korralduse muutmise tulemusena moodustunud Põlva valla põhimääruse kehtestamiseni kasutada ühinemislepingus kokku lepitud ühineva valla sümboolikat.

21.12.2016 kinnitasid Ahja, Laheda, Mooste, Põlva ja Vastse-Kuuste Vallavolikogud Ahja valla, Laheda valla, Mooste valla, Põlva valla ja Vastse-Kuuste valla ühinemislepingu ning võtsid vastu otsuse haldusterritoriaalse korralduse muutmise taotlemiseks. Ühinemislepingu punkti 4.9. alusel kasutatakse kuni haldusterritoriaalse korralduse muutmise tulemusena moodustunud Põlva valla põhimääruse kehtestamiseni ühinenud Põlva valla sümboolikat. Ühinemislepingu punkti 5.2. alusel lähtutakse kuni haldusterritoriaalse korralduse muutmise tulemusena moodustunud Põlva valla põhimääruse kehtestamiseni ühinenud Põlva valla põhimäärusest.

Rein Mark (edaspidi *vaide esitaja*) esitas 17.11.2017 Põlva Vallavolikogule vaide Vastse-Kuuste Vallavolikogu 12. oktoobri 2017. a otsuse nr 39 "Sundvalduse seadmine" (edaspidi *otsus*) kehtetuks tunnistamise nõudes.

#### Vaidemenetluse asjaolud

Vastse-Kuuste Vallavolikogu võttis 12.10.2017 vastu otsuse nr 39, millega seati sundvaldus Vastse-Kuuste valla kasuks Vastse-Kuuste vallas Vastse-Kuuste alevikus asuvale kinnistule (registriora nr 260038, katastritunnus 87201:003:0660, 216,2 m<sup>2</sup> suuruse (pikkus 47 m ja laius 4,60 m) teelõigu avalikuks kasutamiseks kohaliku teena. Vaide esitaja sai otsuse kätte väljastusteatega tähtkirjaga 20.10.2017.

Vaide esitaja leiab, et otsus on õigusvastane, kuna see ei vasta seadusele, sh on kaalutlusvigadega ning tuleb vaides toodud põhjendustel kehtetuks tunnistada.

Põlva Vallavolikogu loeb vaide tähtaegselt esitatuks ning vaide haldusmenetluse seaduse (edaspidi *HMS*) § 76 lõikes 2 esitatud nõuetele vastavaks.

Tulenevalt vajadusest vaide asjaolusid täiendavalt uurida, esitas Põlva Vallavolikogu vaide esitajale 22.11.2017 teate vaide läbivaatamise tähtaja pikendamise kohta kuni 25. detsembrini 2017.

#### Esitatud vaie

1. Käesoleval juhul ei ole täidetud sundvalduse seadmise seadusest tulenevad eeldused. Kinnisasja sundvõõrandamise seaduse (edaspidi *KASVS*) § 6 lõike 1 kohaselt kui kinnisasja sundvõõrandamine ei ole otstarbekas, võib kinnisomandit üldistes huvides kitsendada sundvalduse seadmisega. Vaide esitaja hinnangul puuduvad käesoleval juhul üldised huvid, mille tarbeks soovitakse kitsendada vaide esitaja kui kinnistu omaniku õigusi. Otsusest nähtuvalt on küsimuse all vaid Üllar Padari ja Erika-Ireene Aasa erahuvid, mitte üldised huvid. Riigikohus on 09.11.2016 otsuse nr 3-3-1-57-16 punktis 13 selgitanud, et */--/ sundvalduse seadmine on lubatav, kui selle eesmärk ei ole muul, isiku õigusi vähem piiraval moel saavutatav /--/.*

Erika-Ireene Aasale ja Üllar Padarile on tagatud vaidlusaluse tee kaudu juurdepääs üle vaide esitaja kinnistu ning vastav juurdepääsuõigus (kitsendus) on fikseeritud kohtulahendiga. Alates aastast 2004 ja ka enne seda on ka Erika-Ireene Aas ja Üllar Padar ning nende perekonnaliikmed seda läbipääsu kasutanud ja ei ole vaidlust, et nad kasutavad seda senini. Mingit üldist huvi sundvalduse seadmiseks ei eksisteeri. Vallavolikogu otsuses toodud põhjendus, et üldine huvi seisneb selles, et teed on vajalik kasutada jäätmeveo korraldamiseks, postiteenuse osutamiseks, päästetöödeks, erakorralise arstiabi kättesaadavuse tagamiseks ja teiste avalike teenuste osutamiseks, ei ole kõnealuse otsuse asjaolusid arvestades asjakohased, sest ei ole vaidlust, et kõiki neid teenuseid on ju nagunii kogu aeg juba osutatud ja osutatakse ka edaspidiselt üle kõnealuse tee ning eraldi kohtuotsusega määratletud tee kasutuse kõrvale veel sundvalduse seadmine ehk vaide esitaja kinnistu täiendav kitsendamine ei ole kuidagi ei sisuliselt ega õiguslikult põhjendatud. Vaide esitajal on kohtulahendist tulenevat kohustust, võimaldada juurdepääs Erika-Ireene Aasa ja Üllar Padari kinnistutele ning neid teenindavatele sõidukitele täitnud ja ei ole vaidlust, et need isikud ja mistahes sõidukid on antud teed kasutanud.

Tõepoolest, naabrite vahel on olnud erimeelsusi selles, et Erika-Ireene Aas ja Üllar Padari ning nende pereliikmed on kasutanud antud teelõiku vaide esitaja perekonnaliikmetele (väikestele lastele) ohtlikult suurel kiirusel läbides, kuid antud teema ei ole ja ei saa olla lahendatav sundvalduse seadmisega. Vaide esitaja ei ole vaatamata eelviidatud Erika-Ireene Aasa ja Üllar Padari perekonnaliikmete liiklusohtlikule käitumisele mitte kunagi takistanud Erika-Ireene Aasa ja Üllar Padari perekonnaliikmete läbipääsu oma kinnistule ja selles ei ole ja ei saa olla ka vaidlust.

12.10.2017 otsuses on viidatud, */--/ Vastse-Kuuste Vallavolikogu leiab, et ohukorras, kus eraõiguslikule isikule kuulub kinnistu, mis on piirkonna kinnistute jaoks ainus võimalik juurdepääsutee avalikult kasutatavale teele, oleks kõigi isikute jaoks, kes üldplaneeringu järgi peaksid kõnealust teed kasutama juurdepääsuks avalikule teele, kõige mõistlikum lahendus, kui eratee määratakse avalikuks kasutamiseks kas piiratud asjaõiguse seadmise teel või sundvalduse seadmisega. /--/ Vastse-Kuuste Vallavolikogu hinnangul esineb avalik huvi teelõigu kasutamise vastu, sest seda teed on vaja naaberkinnistute omanikel, aga ka näiteks jäätmeveo korraldamiseks, postiteenuse osutamiseks, päästetöödeks, erakorralise arstiabi kättesaadavuse tagamiseks ja teiste avalike teenuste osutamiseks /--/.*

Vaide esitaja hinnangul ei ole vaidlustatud otsuses välja toodud kaalutlusi selle kohta, miks ja millistes üldistes huvides on sundvalduse seadmine vajalik olukorras, kus sundvaldusega taotletav eesmärk on juba täidetud. Vastse-Kuuste valla poolne väide antud tee avalikku kasutusse määramiseks on ebaõige, selleks puudub üldine vajadus ja põhjus, kõnealune tee puudutab vaid kahte majapidamist, tegemist on tupik-tee ja ning mistahes kõrvalistel isikutel puudub vajadus selle tee kasutamiseks. Vaidlust ei ole selles, et puudutatud isikutel on tee kasutamise võimalus. Üldise huvi olemasolu ei saa põhjendada deklaratiivselt kellegi sooviga teed tulevikus kasutada, vaid lähtuda tuleb konkreetsetest asjaoludest.

Tegelik põhjus, miks vallavolikogu on vaidlustatud otsuse teinud on Üllar Padari ja Erika-Ireene Aasa isiklikud suhted eelmise vallavanema ja mõnede volikogu liikmetega, kuid vald ei saa oma otsustes lähtuda konkreetsete isikute erahuvist. Eesti Vabariigi Põhiseadus on määratlenud omandiõiguse käsitlemisele piirangute ja/või omandi äravõtmisele selged piirid. Antud juhul ei ole tegemist kaalutletult, üldistest huvidest lähtuva otsusega vaid kahe isiku era huviga, kes on sellejuures kasutanud oma varasemaid häid suhteid tänaseks lõppenud Vastse-Kuuste valla volikogu mõnede liikmetega. Vaidlustatud otsuse kontekstis on asjakohatu valla põhjendus, et sundvalduse seadmine ei ole nimetatud kinnistu omanikule piiravam meede, kui kohtuotsusega seatud kitsendus. Asjaolu, et kinnistu omaniku õigusi on juba kohtulahendiga kitsendatud kinnitab seda, et täiendavaks kitsendamiseks ehk sundvalduse seadmiseks puudub alus, sest nii kohtulahendi alusel seatud kitsendus kui ka sundvalduse seadmisega soovitatav kitsendus teenivad erahuvisid (mitte üldiseid huvisid, mis on ja saab olla ainuke sundvalduse seadmise eeldus). Situatsioon, kus kohaliku omavalitsuse mõned isikud langetavad otsuseid kellegi era huvides, on vaide esitaja hinnangul korruptiivsete tunnustega tegu.

2. Juhul kui vallavolikogu oleks soovinud antud teed näha üldistes huvides, siis oleks pidanud antud tupik-tee kasutuse pidanud jätkuma läbisõiduteena veel teistele kinnistutele, teisele ühendavale teele. Vaide esitaja hinnangul ei ole vallavolikogu isegi mitte kaalunud teiste juurdepääsuteede võimalikkust, kuigi sellele on formaalselt viidatud. 12.10.2017 otsusest nähtub, et *Erika-Ireene Aas ja Üllar Padari esitasid 08.04.2016 Vastse-Kuuste Vallavolikogule ühisavalduse, milles palutakse volikogu nõusolekut valla kulul juurdepääsutee ehitamiseks neile kuuluvatele Vastse-Kuuste alevikus asuvatele kinnistutele. Avaldusele on lisatud maa omanike nõusolekud, kelle kinnistuid kavandata juurdepääsutee läbib.* 12.10.2017 otsusest ei tulene, et vallavolikogu oleks kaalunud 08.04.2016 ühisavalduses käsitletud alternatiivset juurdepääsu. Seega on alusetu vallavolikogu põhjendus, et vaide esitaja kinnistut läbiv tee on piirkonna kinnistute jaoks ainus võimalik juurdepääsu tee avalikult kasutatavale teele. 12.10.2017 otsusest ei selgu, miks nn vana tee (ca 300 kuni 400 meetrit perekond Aasade kinnistu väravatest) taastamine ei ole võimalik.

3. 12.10.2017 otsuses on viidatud, et *sundvalduse seadmine eratee avalikuks kasutamiseks on lubatav ka üldplaneeringu alusel.* Vald on tuginenud siinjuures planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 75 lõike 1 punktidele 1 ja 29. Vaide esitaja leiab, et käesoleval juhul ei ole sundvalduse seadmine eratee avalikuks kasutamiseks üldplaneeringu alusel lubatav. Nimelt on KASVS § 3 lõike 4 alusel koostoimes § 6 lõikega 1 lubatud eratele sundvalduse seadmine detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel kehtestatud detailplaneeringu alusel. Vaide esitaja leiab, et vaidlustatavas otsuses viidatud *PlanS* § 75 lõike 1 punktid 1 ja 29 ei ole käesoleval juhul asjakohased. Rein Markile kuuluv kinnistu asub detailplaneeringu koostamise kohustusega alal. Seega antud juhul ei ole üldplaneeringu alusel sundvalduse seadmine eratee avalikuks kasutamiseks lubatav.

4. 12.10.2017 otsuses on viidatud, et *sundvalduse seadmine seisneb vaide esitajale kuuluva kinnistu koormamises piiratud asjaõigusega KASVS § 6 lõigete 1 ja 2 alusel, koostoimes KASVS § 3 lõike 1 punktiga 7.* Vaide esitaja leiab, et vaidlustatavast otsuse resolutsioonist ei nähtu piiratud asjaõigus, mille omandamiseks sundvaldus seati. Otsuse resolutsioonist nähtub vaid, et sundvalduse seadmine seisneb vaide esitajale kuuluval kinnistul oleva teelõigu avalikuks

kasutamise määramises kohaliku teena. Asjaõigusseaduse (edaspidi AÕS) § 5 lõike 1 kohaselt on piiratud asjaõigused: servituudid, reaalkoormatised, hoonestusõigus, ostueesõigus ja pandiõigus. Riigikohus on piiratud asjaõiguse välja toomise vajadust selgitanud 14.06.2017 lahendis nr 3-3-1-6-17, mille punktis 18 on Riigikohus öelnud, et */--/ lisaks ei nähtu otsusest piiratud asjaõigus, mille omandamiseks sundvaldus seati /--/*. Seega viidatud Riigikohtu lahendite kohaselt tuleb sundvalduse seadmisel näidata otsuses ära konkreetne piiratud asjaõigus, mille omandamiseks sundvaldus seatakse. Vaidlustatavas otsuses ei ole seda tehtud ning otsus tuleb tunnistada ainuüksi seetõttu kehtetuks.

5. 12.10.2017 otsuses on viidatud, et *talumiskohustuse näol on tegemist kinnisomandi avalikõigusliku seadusjärgse kitsendusega asjaõigusseaduse tähenduses, mis AÕS § 141 lõike 1 kohaselt kehtib kinnistusraamatusse kandmata*. Vaide esitaja eelneva seisukohaga ei nõustu. Riigikohus on 09.11.2016 lahendi nr 3-3-1-57-16 punktides 18 ja 19 on selgitanud, et */--/ AÕS § 141 lõike 1 järgi kehtib seadusjärgne kitsendus kinnistusraamatusse kandmata*. See säte kohaldub tee avalikult kasutatavaks määramise otsuse alusel tekkiva seadusjärgse kitsenduse suhtes, mitte aga KOV üksuse kasuks seatava isikliku kasutusõiguse puhul. Isikliku kasutusõiguse tekkimine eeldab AÕS § 64<sup>1</sup> järgi asjakohase kande tegemist kinnistusraamatusse KOV üksuse avalduse alusel (P. Varul jt, "Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne", 2014, I kd, lk 240; II kd, lk 55). Kui eratee määratakse avalikuks kasutamiseks sundvaldusena seatava isikliku kasutusõiguse alusel, peab isiklik kasutusõigus enne olema kantud kinnistusraamatusse. Seega ei vasta 12.10.2017 otsus AÕS § 64<sup>1</sup> sätestatud põhimõttele ja Riigikohtu lahendis nr 3-3-1-57-16 välja toodud seisukohtadele.

6. 12.10.2017 otsuse resolutsiooni kohaselt seati sundvaldus vaide esitajale kuuluvale kinnistule 216,2 m<sup>2</sup> suuruse teelõigu avalikuks kasutamiseks kohaliku teena. Vaide esitaja leiab, et ühe otsusega ei saa seada sundvaldust ja määrata teed avalikult kasutatavaks. Riigikohus on 09.11.2016 lahendi nr 3-3-1-57-16 punktis 15 selgitanud, *avalikult kasutatavaks muutub eratee siis, kui pärast sundvalduse seadmist teeb volikogu eraldi otsuse tunnistada eratee avalikult kasutatavaks (vt ka varem TeeS § 4 lõige 3, nüüd ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 94 lõige 2). Haldusaktide selline järgnevus üksteisele on tingitud sellest, et KOV üksuse kasuks sundvaldusena seatava isikliku kasutusõiguse kehtimiseks peab see olema pärast sundvalduse seadmist ja enne tee avalikuks kasutamiseks määramist kantud kinnistusraamatusse (vt p-d 17 ja 19).*

Vaide esitaja leiab, et vallavolikogu on ühe otsusega seadnud Rein Marki kinnistule sundvalduse ja määranud vaidlusaluse tee avalikult kasutatavaks ning see nähtub nii 12.10.2017 otsuse resolutsioonist kui ka otsuse põhjendustest. Nimelt 12.10.2017 otsuse põhjendustest nähtub (lk 3, esimene lõik), *Vastse-Kuuste Vallavolikogu leiab, et olukorras, kus eraõiguslikule isikule kuulub kinnistu, mis on piirkonna kinnistute jaoks ainus võimalik juurdepääsutee avalikult kasutatavale teele, oleks kõigi isikute jaoks, kes üldplaneeringu järgi peaksid kõnealust teed kasutama juurdepääsuks avalikule teele, kõige mõistlikum lahendus, kui eratee määratakse avalikuks kasutamiseks kas piiratud asjaõiguse seadmise teel või sundvalduse seadmisega.*

Esiteks on vallavolikogu eelviidatud seisukoht arusaamatu osas, kus on öeldud, et eratee määratakse avalikuks kasutamiseks kas piiratud asjaõiguse seadmise teel või sundvalduse seadmisega, kuna sundvalduse sisuks ongi piiratud asjaõigus (teeservituut, isiklik kasutusõigus) ehk sundvaldusena seatakse kinnistule piiratud asjaõigus. Teiseks nähtub tsiteeritud põhjendusest selgelt, et vallavolikogu eesmärgiks oli 12.10.2017 otsusega seada sundvaldus ja määrata eratee avalikuks kasutamiseks (*kui eratee määratakse avalikuks kasutamiseks kas piiratud asjaõiguse seadmise teel või sundvalduse seadmisega*).

Seega on 12.10.2017 otsusega ekslikult seatud vaide esitaja kinnistule sundvaldus ja määratud tema kinnistul olev tee avalikult kasutatavaks. Sellise otsuse tegemine ei ole aga Riigikohtu seisukoha järgi võimalik.

## Põlva Vallavolikogu seisukohad vaide lahendamisel

Vastse-Kuuste Vallavolikogu 28. aprillil 2016. a otsusega nr 14 "Erateede avalikuks kasutamiseks määramise protsessi algatamine" algatati eratee avalikuks kasutamiseks määramise menetlus neljal kinnistul (katastritunnus 87201:003:0640, katastritunnus 87201:003:0650, katastritunnus 87201:003:0660 ning katastritunnus 87201:003:0848) paiknevate erateede osas. Kolme kinnistu omanikud on andnud nõusoleku nende kinnistutel paiknevate erateede avalikuks kasutamiseks määramise kohta. Vaide esitaja ei ole nõustunud tema kinnistul paikneva eratee avalikuks kasutamiseks määramisega.

EhS § 94 lõige 2 sätestab, et eratee avalikuks kasutamiseks määramiseks peab riigil või kohalikul omavalitsusel olema õigus teealuse maa kasutamiseks tulenevalt piiratud asjaõigusest. Kui maa omanik ei ole nõus leppima kokku piiratud asjaõiguse seadmises, on riigil või kohalikul omavalitsusel asjaõiguse omandamiseks õigus taotleda sundvalduse seadmist. KASVS § 3 lõike 1 punkti 7 kohaselt võib kinnisasja sundvõõrandada mh avalikult kasutatava tee, sh kohaliku tee omandamiseks. KASVS § 6 lõigete 1 ja 2 järgi võidakse sundvõõrandamise kaudu kinnisasja omandamise asemel kinnisomandit kitsendada sundvaldusega piiratud asjaõiguse seadmise teel. Seega on olemasoleva eratee alusele kinnistule võimalik seada sundvalduse abil kohaliku omavalitsuse kasuks piiratud asjaõigus, mis omakorda võimaldab määrata eratee avalikuks kasutamiseks.

1. Põlva Vallavolikogu ei nõustu vaide esitaja hinnanguga üldise huvi tähenduse kohta. Esitatud vaidetest nähtub, et kuna vaidlusalune tee on juurdepääsuks lisaks kinnitu omanikule vaid kahele kinnistule, ei ole isikute arv, kes seda teed kasutavad, väga suur ning järelikult ei ole huvi tee kasutamise vastu kasvanud üle nende isikute erahuvist avalikuks huviks. Tekib küsimus, kui suur peaks olema sellises olukorras kinnistuomanike arv, et see oleks piisav, rääkimaks üldisest huvist tee kasutamise vastu. Lisaks liigeldakse teedel ka muudel eesmärkidel, mitte ainult konkreetsete kinnistute omanikud oma kinnistute juurde pääsemiseks.

Põlva Vallavolikogu ei nõustu vaide esitaja väitega, et sundvaldusega taotletav eesmärk on täidetud kohtulahendiga. 2005. aastal jõustunud kohtuotsuse alusel peab vaide esitaja tagama juurdepääsu Erika-Ireene Aasale ja Üllar Padarile, kuid kohtuotsus ei võimalda täita kohaliku omavalitsuse kohustust tagada kehtestatud planeeringute järgimine. Nimetatud asjaolu on Vastse-Kuuste Vallavolikogu otsuses selgitanud. Vastse-Kuuste Vallavolikogu 28. jaanuari 2010. a otsusega nr 1 "Vastse-Kuuste valla üldplaneeringu kehtestamine" on kehtestatud Vastse-Kuuste valla üldplaneering. Kehtivas üldplaneeringus on avalikuks kasutamiseks kavandatud teed tähistatud vastava leppemärgiga ning üldplaneeringu kaardil on Erika-Ireene Aasa, Üllar Padari ning vaide esitaja kinnistuid läbiv tee tähistatud avalikuks kasutuseks määratava teena. Üldplaneeringu menetlemise protsessis ei ole seda vaidlustatud. Vaide esitaja väide, et Vastse-Kuuste Vallavolikogu on lahendanud vaid eraõiguslikke küsimusi, ei ole õige. Põlva Vallavolikogu hinnangul on väide, et vaidlusalune otsus on tehtud lähtuvalt erahuvist ja isiklikest suhetest, meelevaldne.

2. Põlva Vallavolikogu hinnangul puudub käesoleval hetkel kinnistutele mõistlik alternatiivne juurdepääs ning seda uut juurdepääsu pole mõistlike kulutustega võimalik ka rajada sh ilma, et selleks ei kasutataks järjekordselt kellegi eraomandis olevat maad. Alternatiivset juurdepääsu on kaalunud ka kohus kui seadis vaide esitajale kuuluvale kinnistule kitsenduse Üllar Padari ja Erika-Ireene Aasa kasuks, mis seisnes Vastse-Kuuste-Lootvina teelt juurdepääsu võimaldamises neile kuuluvatele kinnistutele üle vaide esitaja kinnistut läbivat juurdepääsuteed. Nimetatud asjaolud olid Vastse-Kuuste Vallavolikogule teada ka eratee avalikuks kasutamiseks määramise protsessi ajal, kui ka sundvalduse seadmise otsuse tegemisel. Lisaks on üldplaneeringus Erika-Ireene Aasa, Üllar Padari ning vaide esitaja kinnistuid läbiv tee tähistatud avalikuks kasutuseks määratava teena, seega on Vastse-Kuuste Vallavolikogu alternatiivse juurdepääsuteed kaalunud juba üldplaneeringu menetluses.

3. Põlva Vallavolikogu nõustub, et vaide esitaja kinnistu paikneb detailplaneeringu kohustusega alal. Puudub vaidlus, et seda läbib vaidlusalune tee. Ehitustegevus kinnistutel on toimunud 70-ndatel aastatel ja detailplaneeringut kehtestatud ei ole. Sundvõõrandamise lubatavust olemasoleva tee omandamiseks käsitlevad KASVS § 3 lõike 4 esimene ja teine lause. Sama lõike kolmas lause ning ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 22 näevad ette sundvõõrandamise tingimused uue tee ehitamiseks. KASVS § 3 lõike 4 esimesest ja teisest lausest tulenevalt on sundvõõrandamine avalikult kasutatava tee omandamiseks lubatud planeerimisseaduse tähenduses detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel kehtestatud detailplaneeringu alusel või detailplaneeringu kohustuseta aladel lubatud projekteerimistingimuste alusel. Samuti on sundvõõrandamine lubatud riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringu alusel. KASVS § 6 lõike 1 järgi kehtivad need tingimused ka sundvalduse seadmisel. Riigikohtu otsuse nr 3-3-1-6-17 kohaselt on PlanS § 75 lõike 1 punktide 1 ja 29 järgi on sundvalduse seadmine eratee avalikuks kasutamiseks lubatav ka üldplaneeringu alusel.

4. Põlva Vallavolikogu ei nõustu vaide esitaja väitega, et vaidlustatavast otsuse resolutsioonist ei nähtu piiratud asjaõigus, mille omandamiseks sundvaldus seati. Otsuse resolutsioonist nähtuv sundvalduse seadmine seisneb vaide esitajale kuuluval kinnistul asuva teelõigu avalikuks kasutamiseks määramise õiguse tekkimises. Vaidlusalusele teelõigule ei ole sundvaldusena seatud seega mitte realservituut, vaid isiklik kasutusõigus.

Põlva Vallavolikogu nõustub vaide esitajaga, et AÕS § 5 lõike 1 kohaselt on piiratud asjaõigused: servituudid, reaalkoormatised, hoonestusõigus, ostueesõigus ja pandiõigus, kuid asjakohane ei ole vaites esitatud viide Riigikohtu 14.06.2017 lahendi nr 3-3-1-6-17 punktile 18. Riigikohus leidis nimetatud lahendis, et vaidlustatud Kuusalu Vallavolikogu otsus tuleb tühistada seetõttu, et otsusest ega muudest asja materjalidest ei nähtunud alust, mis seaduse järgi lubaks sundvalduse kaebaja kinnistule seada. Täiendavalt märkis Riigikohus, et lisaks ei nähtu otsusest piiratud asjaõigus, mille omandamiseks sundvaldus seati. Põlva Vallavolikogu peab vajalikuks selgitada, et lahendis nimetatud otsuse resolutsiooni kohaselt seati sundvaldus Kuusalu valla kasuks vastavalt otsuse lisas olevale asendiplaanile täpsustamata, milles asundvalduse seadmine seisneb.

5. Sundvalduse seadmine toimub kahes osas, ühe otsusega otsustatakse sundvalduse seadmine ja kohaliku omavalitsusüksuse otsuse alusel kantakse sundvaldus kinnistusraamatusse. Seejärel tehakse kohaliku omavalitsuse poolt eraldi otsus tee avalikuks kasutamiseks määramiseks. AÕS § 141 lõike 1 järgi kehtib seadusjärgne kitsendus kinnistusraamatusse kandmata. See säte kohaldub tee avalikult kasutatavaks määramise otsuse alusel tekkiva seadusjärgse kitsenduse suhtes.

AÕS § 225 lõike 1 järgi koormab isiklik kasutusõigus kinnisasja selliselt, et isik, kelle kasuks see on seatud, on õigustatud kinnisasja teatud viisil kasutama või teostama kinnisasja suhtes teatud õigust, mis oma sisult vastab mõnele realservituudile. Vastse-Kuuste valla seatud piiratud asjaõiguse sisuks on küll realservituudiga sarnane õigus, kuid valitseva kinnisasja asemel koormab isiklik kasutusõigus teenivat kinnisasja Vastse-Kuuste valla kui õigustatud isiku kasuks.

Kinnistu koormamiseks piiratud asjaõigusega on AÕS § 64<sup>1</sup> järgi nõutav õigustatud isiku ja kinnistu omaniku notariaalselt tõestatud kokkulepe ja sellekohase kande tegemine kinnistusraamatusse, kui seadus ei sätesta teisiti. Kuna sundvaldus seatakse omaniku nõusolekuta, ei ole sellisel juhul vaja notariaalselt tõestatud kokkulepet kinnisasja omanikuga. Seda asendab sundvalduse seadmise otsus. Kui eratee määratakse avalikuks kasutamiseks sundvaldusena seatava isikliku kasutusõiguse alusel, peab isiklik kasutusõigus enne olema kantud kinnistusraamatusse.

6. Põlva Vallavolikogu nõustub vaide esitaja seisukohaga, et avalikult kasutatavaks muutub eratee siis, kui volikogu teeb pärast sundvalduse seadmist eraldi otsuse, millega määrab eratee avalikult kasutatavaks. Nimetatud otsust senini tehtud ei ole.

Vaidlustatud Vastse-Kuuste Vallavolikogu otsuses ei sisaldu vaide esitaja kinnistule sundvalduse seadmise kohta eratee avalikuks kasutamiseks määramise otsustust. Tee avalikuks kasutamiseks määramise otsus on asja avalik-õigusliku seisundi muutmisele suunatud haldusakt, mis kehtib igäühe suhtes. Alles tee avalikuks kasutamiseks määramisega tekib ühtlasi AÕS § 155 lõike 1 järgi seadusjärgne kitsendus ja sellest tulenevalt igäühe õigus tee omaniku suhtes sellise tee kasutamiseks ning kinnisasja omaniku vahetumisel ei või uus omanik, sõltumata kitsenduse kandmisest kinnistusraamatusse, takistada avalikult kasutatavaks määratud tee kasutust.

Põlva Vallavolikogu ei nõustu vaide esitaja väitega, et Vastse-Kuuste Vallavolikogu on ühe otsusega seadnud vaide esitaja kinnistule sundvalduse ja määranud vaidlusaluse tee avalikult kasutatavaks. Vastse-Kuuste Vallavolikogu on otsuses selgitanud, et eratee määratakse avalikuks kasutamiseks kas piiratud asjaõiguse seadmise teel või sundvalduse seadmise ja põhjendanud, miks on eratee avalikuks kasutamiseks määramise menetlusest jõutud sundvalduse seadmise menetluseni. Vastse-Kuuste Vallavolikogu on otsuses selgitanud, et üldjuhul on eratee avalikuks kasutamiseks määramiseks vajalik leping omanikuga ning sundvaldust võib rakendada siis, kui eesmärki pole võimalik isiku õigusi vähem piiravamal moel saavutada. Kuna vaide esitaja ei nõustunud sõlmima eratee avalikuks kasutamiseks määramiseks vajalikku asjaõiguslikku lepingut, siis on Vastse-Kuuste Vallavolikogu pidanud isiku keeldumist lepingu sõlmimisest olukorraks, kus eesmärki pole võimalik isiku õigusi vähem piiravamal moel saavutada. Sundvalduse seadmise omandatud piiratud asjaõigus on Vastse-Kuuste vallale vajalik, et teha edasisi otsuseid tee avalikuks kasutusse määramiseks.

Avalikult kasutatavaks muutub eratee siis, kui pärast sundvalduse seadmist teeb volikogu eraldi otsuse määrata eratee avalikult kasutatavaks. Haldusaktide selline järgnevus üksteisele on tingitud sellest, et KOV üksuse kasuks sundvaldusena seatava isikliku kasutusõiguse kehtimiseks peab see olema pärast sundvalduse seadmist ja enne tee avalikuks kasutamiseks määramist kantud kinnistusraamatusse. Praegusel juhul ei sisaldu vaidlustatud otsus vaide esitaja kinnistule sundvalduse seadmise kohta eratee avalikuks kasutamiseks määramise otsust.

7. Põlva Vallavolikogu on vaide läbivaatamisel ja asja täiendaval uurimisel tuvastanud, et vaidlustatud otsuse tegemisel on rikutud menetlusreegleid ja hea halduse tava.

KASVS § 10 lõike 3 kohaselt toimetatakse teade sundvõõrandamise taotluse esitamise kavatsuse kohta isikule kätte väljastusteatega tähtkirjaga või allkirja vastu teatisel, millele märgitakse dokumendi üleandmise aeg. Kinnisasja omanikul ja piiratud asjaõiguste omajatel on õigus kahe nädala jooksul esitada oma arvamus ja vastuväited. Vastse-Kuuste Vallavolikogu ei ole kinnisasja omanikule ehk vaide esitajale taganud KASVS § 10 lõikest 3 tulenevat õigust arvamus ja vastuväidete esitamiseks.

HMS § 40 lõige 1 sätestab üldreegli haldusakti adressaadi ärakuulamiseks nii koormava haldusakti andmise kui ka soodustava haldusaktist andmata jätmise korral. Erandid, mis annavad haldusorganile õiguse jätta menetlusosaline ärakuulamata, on sätestatud HMS § 40 lõikes 3. Haldusorgan peab enne haldusakti andmist andma menetlusosalisele võimaluse esitada kirjalikus, suulises või muus sobivas vormis asja kohta oma arvamus ja vastuväited. Isik, kelle kinnisasjale seatakse sundvaldus, on sundvalduse seadmise menetluses menetlusosaline HMS § 11 lõike 1 punkti 3 alusel. Haldusorganil on kohustus anda menetlusosalisele enne haldusakti andmist võimalus olla ära kuulatud. Kui asi otsustatakse menetlusosalise kahjuks, siis ei tohi seda teha enne teda ära kuulamata.

Hea halduse põhimõtted eeldavad muuhulgas ka seda, et isikule tuleb anda mõistliku aja jooksul teavet teda puudutava asja menetlemise käigust ja selle asja lahendamist mõjutavatest haldusaktidest ning muud asjakohast teavet. Selleks tuleb isik kõigepealt menetlusse kaasata, et kuulata ära tema arvamus, tal peab olema võimalus esitada vastuväited, anda asjakohaseid selgitusi, asjaolusid tuleb uurida, koguda tõendeid, kaaluda erinevaid variante jne.

Ära kuulamisõigus võimaldab isikul esitada haldusaktiga lahendatavas asjas täiendavaid arvamusi, taotlusi, tõendeid ja muul viisil põhjendada oma taotlust ning esitada võimalikke vastuargumente haldusorgani seisukohtadele. Ära kuulamisõigus ei teeni mitte üksnes akti adressaadi või taotleja võimalust kaitsta oma eeldatavaid õigusi ja vabadusi, vaid loob eeldused ka selle isiku huvide ja nende põhjenduste täielikumaks arvestamiseks antavas haldusaktis. Seetõttu on haldusakti andmine ära kuulamisõigust võimaldamata õiguspärane üksnes seaduses ettenähtud juhtudel.

Käesolevas vaidluses ei nähtu, et haldusasja menetluses oleks esinenud HMS § 40 lõikes 3 sätestatud aluseid, mille puhul võib haldusmenetluse korraldada menetlusosalise arvamust ja vastuväiteid ära kuulamata. Vaidlustatud otsusega otsustati asi vaide esitaja kahjuks. Seega ei tulenenud alust vaide esitaja ära kuulamata jätmiseks HMS § 40 lõike 3 punktist 2. Tegelikult ja efektiivse ära kuulamisõiguse tagamine on praeguses asjas erilise õigusliku kaaluga nõue, sest sundvalduse seadmise otsus on komplitseeritud.

Vaatamata sellele, et Põlva Vallavolikogu ei nõustu vaide esitaja vastuväidetega vaidlustatud otsuse kohta, on Põlva Vallavolikogu seisukohal, et vaie tuleb rahuldada. Vaidlustatud Vastse-Kuuste Vallavolikogu otsuse tegemisel on rikutud menetlusreegleid ja hea halduse tava, seega esineb alus otsuse kehtetuks tunnistamiseks.

Haldusmenetluse seaduse § 85 punkti 1 alusel, arvestades eeltoodut ja vaadanud läbi Rein Marki 17.11.2017 esitatud vaide, Põlva Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Rahuldada Rein Marki 17.11.2017 esitatud vaie ja tunnistada Vastse-Kuuste Vallavolikogu 12. oktoobri 2017. a otsus nr 39 "Sundvalduse seadmine" kehtetuks.

2. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Otsuse peale võib esitada Põlva Vallavolikogule vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud otsusest teada saama, või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tingimustel ja korras.

/allkirjastatud digitaalselt/

Igor Taro

Vallavolikogu esimees



**Seletuskiri Põlva Vallavolikogu 28.11.2017 otsuse eelnõu nr 1-4/97 "Vastse-Kuuste Vallavolikogu 12. oktoobri 2017. a otsuse nr 39 "Sundvalduse seadmine" kehtetuks tunnistamise nõudes esitatud vaide läbivaatamine" juurde**

Sissejuhatus ja eelnõu sisu

Vastse-Kuuste Vallavolikogu võttis 12.10.2017 vastu otsuse nr 39, millega seati sundvaldus Vastse-Kuuste valla kasuks Vastse-Kuuste vallas, Vastse-Kuuste alevikus asuvale Rein Marki kinnistule (registriosa nr 260038) 216,2 m<sup>2</sup> suuruse (pikkus 47 m ja laius 4,60 m) teelõigu avalikuks kasutamiseks kohaliku teena. Vaide esitaja sai otsuse kätte väljastusteatega tähtkirjaga 20.10.2017.

Rein Mark esitas 17.11.2017 Põlva Vallavolikogule vaide Vastse-Kuuste Vallavolikogu 12. oktoobri 2017. a otsuse nr 39 "Sundvalduse seadmine" kehtetuks tunnistamise nõudes. Vaide esitaja leiab, et otsus on õigusvastane, kuna see ei vasta seadusele, sh on kaalutusvigadega ning tuleb vaides toodud põhjendustel kehtetuks tunnistada.

01.02.2017 jõustus Vabariigi Valitsuse 26.01.2017 määrus nr 21 "Ahja valla, Laheda valla, Mooste valla, Põlva valla ja Vastse-Kuuste valla osas haldusterritoriaalse korralduse ja Vabariigi Valitsuse 3. aprilli 1995. a määruse nr 159 "Eesti territooriumi haldusüksuste nimistu kinnitamine" muutmine". Määruse alusel moodustus 22.10.2017 Ahja valla, Mooste valla, Laheda valla, Põlva valla ja Vastse-Kuuste valla ühinemise teel uus omavalitsusüksus – Põlva vald, mis on ühinenud omavalitsusüksuste üldõigusjärglane.

Haldusmenetluse seaduse (edaspidi *HMS*) § 83 lõike 1 alusel kontrollitakse vaiet läbi vaadates haldusakti andmise õiguspärasust ja otstarbekust. Sama seaduse § 84 lõike 1 alusel lahendatakse vaie 10 päeva jooksul, arvates vaide edastamisest vaiet läbivaatavale haldusorganile. Kui vaiet on vaja täiendavalt uurida, võib vaiet läbivaatav haldusorgan vaide läbivaatamise tähtaega pikendada kuni 30 päeva võrra.

Põlva Vallavolikogu loeb vaide tähtaegselt esitatuks ning vaide haldusmenetluse seaduse § 76 lõikes 2 esitatud nõuetele vastavaks. Tulenevalt vajadusest vaide asjaolusid täiendavalt uurida, esitas Põlva Vallavolikogu vaide esitajale 22.11.2017 teate vaide läbivaatamise tähtaja pikendamise kohta kuni 25. detsembrini 2017.

HMS § 85 alusel on vaiet sisuliselt lahendades haldusorganil õigus vaideotsusega rahuldada vaie ja tunnistada haldusakt kas täielikult või osaliselt kehtetuks ning kõrvaldada haldusakti faktilised tagajärjed; teha ettekirjutus haldusakti andmiseks, toimingute sooritamiseks või asja uueks otsustamiseks; teha ettekirjutus toimingute tagasitaitmiseks või jätta vaie rahuldamata.

Käesolevas otsuse eelnõus on toodud vaide asjaolud ja vastuväited ning Põlva Vallavolikogu seisukohad vaide lahendamisel. Kuigi vaides esitatud vastuväited ei ole enamuses põhjendatud, teeb vallavalitsus vallavolikogule ettepaneku vaide rahuldamiseks. Vaidlustatud Vastse-Kuuste Vallavolikogu otsuse tegemisel on rikutud menetlusreegleid ja hea halduse tava, seega esineb alus otsuse kehtetuks tunnistamiseks.

**Otsusega rahuldatakse Rein Marki 17.11.2017 esitatud vaie ja tunnistatakse Vastse-Kuuste Vallavolikogu 12. oktoobri 2017. a otsus nr 39 "Sundvalduse seadmine" kehtetuks.**

Otsuse vastuvõtmiseks on vajalik poolthääle enamuse.

Eelnõu vastavus Euroopa Liidu õigusele

Eelnõu on kooskõlas Euroopa Liidu õigusega.

Rakendamisega seotud tegevused, kulud/tulud

Otsusega ei kaasne Põlva vallale täiendavaid kulusid ega tulusid.

Eelnõu kooskõlastamine, huvirühmade kaasamine

Eelnõu on Põlva Vallavalitsuse poolt heaks kiidetud 06.12.2017 ja edastatud menetlemiseks Põlva Vallavolikogule.

Otsuse jaotuskava

Vaide esitaja lepinguline esindaja

Eelnõu esitaja

Põlva Vallavaltsus

Eelnõu koostaja

Kaira Perv

jurist