

Jõhvis

28. mail 2020 nr 000

Jõhvi Vallavalitsusele volituste andmine ja kohustuse panemine

Aluseks võttes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 2, kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse § 3 lõike 2 ja § 39 lõike 1, ehitusseadustiku § 94 lõiked 1 ja 2 ning korrastamiseks avalikus kasutuses olevate erateede, seal hulgas eratee lõikude kasutamise seaduse seaduse, vallavolikogu

o t s u s t a b :

1. Volitada vallavalitsust määrama vallas asuvaid erateid (sh eratee lõike) avalikuks kasutamiseks ehitusseadustikus sätestatud korras ja otsustama eratee (sh eratee lõikude) avalikes huvides omandamise (sh sundvõõrandamise) või eratele (sh eratee lõigule) sundvalduse seadmise kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduses ja teistes seadustes sätestatud korras.
2. Kohustada vallavalitsust välja selgitama ja üle vaatama kõik senised erateede (sh eratee lõikude) avalikuks kasutamiseks sõlmitud lihtlepingud ja otsustama avalikes huvides kasutatavate erateede (sh eratee lõikude) omandamise, vahetamise või eratele (sh eratee lõigule) sundvalduse seadmise ning sõlmima asjakohased notariaalsed lepingud.
3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
4. Käesoleva otsuse peale võib esitada vaide Jõhvi Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud alustel ja korras või esitada kaebus Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajale halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud alustel ja korras 30 päeva jooksul alates käesoleva otsuse teada saamisest või päevast millal asjast huvitatud isik pidi käesolevast otsusest teada saama.

Eduard East  
Volikogu esimees

### **Seletuskiri**

*Ehitusseadustiku § 94 lõikest 1 tulenevalt määrab eratee avalikuks kasutamiseks riik või eratee asukoha kohalik omavalitsus. Eratee avalikes huvides omandamise või eratele sundvalduse seadmise otsustab riik või eratee asukoha kohaliku omavalitsuse üksus kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduses sätestatud korras.*

Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse § 3 lõikest 2 tulenevalt otsustab kinnisasja omandamise ja vahetamise kohaliku huvi korral kohaliku omavalitsuse üksus ning § 39 lg 1 sätestab, et sundvalduse seadmise otsustab isik, kelle pädevuses on ehitusseadustiku kohaselt välja anda ehitusluba või otsustada eratee avalikuks kasutamiseks määramine. Ehitusloa väljaandmise ja eratee avalikuks kasutamiseks määramise õigus on kohaliku omavalitsuse üksusel või kohalikul omavalitsusel.

KOKS § 22 lõige 2 sätestab, et õigusaktiga kohaliku omavalitsuse, kohaliku omavalitsuse üksuse või kohaliku omavalitsuse organi pädevusse antud küsimused otsustab omavalitsusüksuse nimel volikogu, kes võib nende küsimuste lahendamise volitada valla- või linnavalitsusele või volikogu poolt määratud osavalla või linnaosa esinduskogule, ametiasutusele, asutuse struktuuriüksusele või ametnikule.

Otsusega volitatakse vallavalitsust asjakohaste toimingute tegemiseks.

Kinnisasja avalikes huvides omandamise seadusega (KAHOS) muudeti EhS § 94 pealkirja ja reguleerimisala selliselt, et see laienes ka eratee avalikes huvides omandamisele. Seaduse muutmise seletuskirjas selgitati, et üldjuhul on põhjendatud just eratee avalikes huvides omandamine. Olemasoleva tee avalikuks kasutamiseks määramine võimaldab küll reeglina kinnisasja senisel otstarbel kasutada, kuid omandiõiguse riive on sellisel juhul laiaulatuslik, kuna kinnisasja omanikul puudub võimalus muul viisil teed kasutada kui liiklemiseks. **Kõigile soovijatele liiklemiseks mõeldud tee aga ei peaks olema eraomandis, kuna teedetaristu haldamine, liiklusohutus ja tee korrashoid on avalikõiguslikud ülesanded.** Seetõttu on reeglina avalikuks kasutamiseks mõeldud teest tulenev kitsendus kinnisasja omanikule piisavalt suur, mistõttu on tee aluse maa omandamine eelistatud eratee avalikuks kasutamiseks määramisele. Samas võib kergliiklustee või mõne muu tee avalikuks kasutamiseks määramine olla põhjendatud, sest selline ehitus ei pruugi alati olla väga kapitaalne ning vajadus sellise tee kasutamiseks võib olla lühiajalise iseloomuga. Samuti on sundvalduse seadmine ainuke sobiv lahendus juhul, kui avalikuks kasutamiseks määratakse viadukt, tunnel, kangialune vms liikluspind, mille puhul kinnisasja tervikuna võõrandamine ei ole põhjendatud. Isiku omandiõiguse riive proportsionaalsust võrreldes avaliku huvi vajadusega peab hindama haldusorgan, mis sundvalduse otsuse teeb. Kui omandiõiguse riive on väga suur, peab haldusorgan alustama hoopis omandamise menetlust. Probleem on laiaulatuslik peamiselt seetõttu, et paljud kohalikud omavalitsused erastasid või tagastasid maareformi käigus avalikus kasutuses olevad teed eraomandisse.

**Sundvalduse regulatsiooni muudatustest tulenevalt saab eratee avalikuks kasutamiseks määramise korral seada haldusakti alusel ka avalik-õigusliku kitsendusena sundvalduse. Seega saab sundvalduse seadja seada kitsenduse lihtsamalt ja täiendavaid kulusid kandmata. Notariaalse lepingu sõlmimise kulude kokkuhoiu arvelt on võimalik teed paremini korras hoida.**

EhS § 94 lõiget 2 muudetakse, kuna puudub vajadus eraldi reguleerida piiratud asjaõiguse seadmist. Eratee avalikuks kasutamiseks määramine käib KAHOSes reguleeritud sundvalduse seadmise teel ja sellega seatakse kinnisasjale avalik-õiguslik kitsendus.

Maa-amet on korduvalt, seoses teede inventeerimisega, pöördunud vallavalitsuse poole juhtides tähelepanu, et kohalike teede inventeerimise üheks etapiks on tervikteede lõigutamine katastriüksuste järgi, selgitamaks välja lepingute olemasolu, nende kuuluvust ja kehtivust. Kirjale oli lisatud tabel, kus teeregistris olevad avaliku kasutuse lepingud on seotud vastavalt teeregistris kajastatud lõigu pikkusele eeldatava katastriüksuse juurde. Paluti vaadata lepingute andmed üle, kas need on kehtivad ja kas on uusi, mis mingitel põhjustel pole registrisse jõudnud.

30.01.2020 esitasid volikogu liikmed arupärimise abivallavanem Natalja Abel'ile., mis sisaldas ka eelmainitud lepingute sõlmimist. 13.02.2020 abivallavanem Natalja Abel'i vastuses arupäringule oli vallavalitsuse seisukoht: „Kohalik omavalitsus ei ole ühtegi erateed avalikuks kasutamiseks määranud. Ühtegi lepingut ei ole sõlmitud, sest selleks puudub alus.“

Maa-amet on seisukohal, et leping tuleb sõlmida teeomanikuga. Tänapäeval tehakse tee avalikes huvides omandamist (sundvalduse seadmist), mis on lihtsam ja odavam viis saada omaniku õigusi tee avalik-õigusliku staatuse muutmiseks. Varem olid lihtlepingud, mis sõlmiti teeomanikuga ning seda lõiku määrati avalikuks. Kui aga maaomanik muutus, siis leping kaotas oma kehtivuse. Alates 2016 aastast ei tohtinud enam lihtlepinguid sõlmida, vaid tuli teha notariaalne leping, mis ei kaota oma kehtivust omaniku vahetusega. Seaduse muudatustega ei kaota lihtlepingud oma kehtivust ka tänapäevani, kui selle tähtaeg ei ole lõppenud (sõltub lepingus olevatest tingimustest) ja teeomanik pole vahetunud või omanikke pole juurde tulnud või maaüksusega pole muid toiminguid tehtud (nt. jagamine).

Erateedega seonduv on jätkuvalt probleeme tekitav ja aktuaalne, kuna üha sagedamini esineb juhtumeid, kus eratee või eratee lõigu omanik on tee sulgenud, takistades sel moel tee avalikku kasutamist. Vallavalitsus peab tegema kõik selleks, et selliseid olukordi vältida ja neid ennetada. Selleks tuleb kõik erateedega seonduv välja selgitada ning otsustada asjakohase õigusliku regulatsiooni rakendamise vajalikkust ning võimalusi (omandamine, sundvalduse seadmine, sundvõõrandamine või vahetamine).

*On ilmselge, et abivallavanema poolt lepingute sõlmimise vajaduse ja aluse puudumisele viitamine tuleneb abivallavanema ebakompetentsusest, soovimatusest probleemi olemusse süveneda ning nähtavasti pole ta põhjalikult tutvunud vastava seadusandlusega.*

*Eelnõu koostas: volikogu liige Paul Paas*