

ERATEE SUNDVALDUS KOHALIKU OMAVALITSUSE RUUMILISE PLANEERIMISE PRAKTIKAS

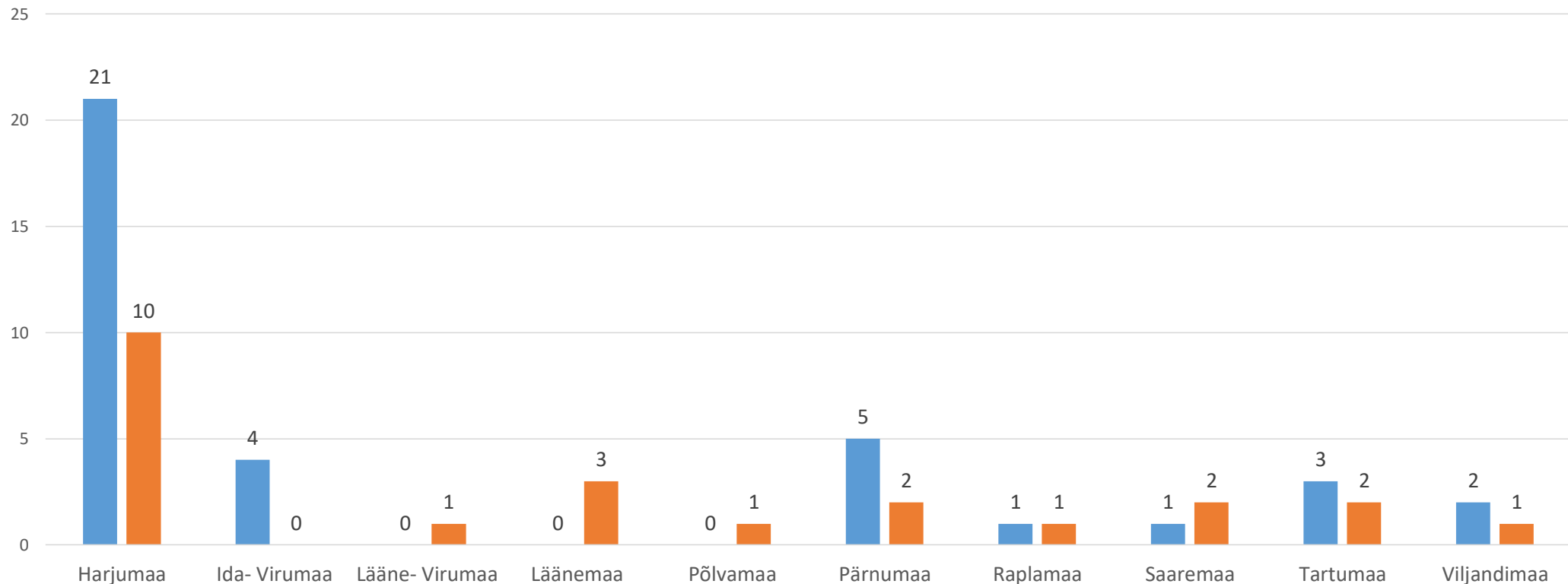
Margus Hendrikson
07.06.2021 ettekanne



Vaidluste allikas

- Maaüksusele juurdepääsu teematikat peetakse üheks oluliseks maareformi tulemusena tekkinud probleemiks

Erateedega seonduvad kohtuvaidlused 2015- 2017 (sinine) ja 2018 – 2020 aastatel (oranzh)



Eesti – teede maa

- OECD andmetel oli 2014 a. Eestis 100 km² territooriumi kohta 130 km teid. Sama näitaja Soomes oli 32 km, Rootsis 33 km ja OECD riikide keskmisena 43 km, OECD Euroopa maades 102 km.
- Maakasutuse fragmenteerumine. Tartumaal asunud uuringualal oli 1940 a. 191 maaüksust ja 2012 a. 879 maaüksust – 4,6 korda rohkem – ning maaüksuste keskmine pindala oli vähenenud 4,5 korda – 1940 a. 11,3 hektarilt 2012 a. 2,5 hektarile
- Teede kadumine- Taani kogemus. Neljal uuringualal oli 1950 a. ja 1991 a. vahelisel perioodil lammutatud 44 – 52% põlluteedest

Minu õigus?

- Kehtiv õigus eeldab heauskset käitumist. Tsiviilseadustiku üldosa seaduse (TsÜS) § 138 lg 1 kohaselt tuleb õiguste teostamisel ja kohustuste täitmisel toimida heas usus ning viidatud paragrahvi lg 2 kohaselt ei ole õiguse teostamine lubatud seadusvastasel viisil, samuti selliselt, et õiguse teostamise eesmärgiks on kahju tekitamine teisele isikule.
- Euroopa Inimõiguste Konventsiooni artikkel 29 p 1 rõhutab igaühe kohustusi ühiskonna ees, kuna ainult ühiskonnas on võimalik tema isiksuse vaba ja täielik arenemine.
- Igaühe omandi puutumatus ja võrdne kaitstus on sätestatud ka Eesti Vabariigi Põhiseaduses 5 (PS) § 32 koos sedastusega, et omandit ei tohi kasutada üldiste huvide vastaselt.

Minu õigus?

- Eraomandi avalikku kasutust peab põhjendama legitiimne avalik huvi. Kinnisasja avalikes huvides omandamise seadus (KAHOS) järgib seda põhimõtet sätestades kinnisasja omandamise lubamatuse, kui avalikes huvides omandamise eesmärk on saavutatav ilma võõrandamiseta, sundvalduse seadmisega.

Õiguslikult jaguneb kaheks võimaluseks:

- AÕS § 156 lg 1 mõistes eratee kasutamiseks avalikult kasutatavale teele juurdepääsu tagamiseks maaomaniku huvides, kelle kinnisasjale puudub vajalik juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt – sellega teed avalikku kasutusse ei määrata
- AÕS § 155 lg 3 mõistes eratee määramiseks avalikuks kasutamiseks seaduses sätestatud korras mille puhul seatakse avaliku kasutuse tagamiseks avalik- õiguslik koormatis, sundvaldus. Lisaks kov kasuks seatavale sundvaldusele vajalik eraldi otsus tee avalikku kasutusse määramiseks

Avalik tee

- Asjaõigusseaduse (AÕS) § 155 lg 1 kohaselt 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, sama paragrahvi lg 3 kohaselt määratakse eratee avalikuks kasutamiseks seaduses sätestatud korras. Tee avalik kasutus erateel on selle omaniku suhtes kitsendus ning AÕS § 140 kohaselt on kinnisomandi kitsendused seadusjärgsed või need seatakse haldusakti, kohtulahendi või tehinguga.

Omaniku kohustused – avalik tee

- Avaliku tee omanikul on liikluseaduse (LS) § 52 kohaselt märkimisväärsel hulgal õigusi ja kohustusi – tuleb kõrvaldada teelt liiklust ohustavaid või nähtavust piiravaid puud -põõsad, liiklusele ohtlik ehitised, praht, hukkunud loomad ja linnud, ilmastikutoimelise teede lagunemise ajal võib tee mingiks ajaks sulgeda või liiklust piirata ning lisanduvad vallateede puhul tavaliselt mitterakenduvad kohustused seoses ühistranspordi peatuste ja -liiklemisega.

Omaniku kohustused - eratee

- Eratee omaniku kohustused piirduvad LS § 72 lg 5 kohaselt alarmsõidukil tee kasutamise lubamisega ning samuti jälitussõidukil ja erakorralise või sõjaseisukorra ajal Kaitseväe sõidukil ning muudel sõidukitel eratee kasutamise ajutise lubamisega, kui samasse kohta mõistlikult juurdepääsu võimaldav avalikult kasutatav tee on avarii või loodusõnnetuse tagajärgede likvideerimiseks suletud.

Kohustuste üleminek

- Eratee avalikku kasutusse määramisel kohaliku omavalitsuse poolt lähevad EHS § 94 lg 3 kohaselt kohalikule omavalitsusele üle kõik teeomaniku kohustused, õigused ja vastutus.

Tava

- Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse (KeÜS) § 33 lg 3 kohaselt ei või omanik keelata eratee ega raja kasutamist jalgsi, jalgrattaga ega muul sellesarnasel viisil liikumiseks, kui kasutus põhineb väljakujunenud taval. TsÜS § 2 lg 2 kohaselt tekib tava käitumisviisi pikemaajalisest rakendamisest, kui käibes osalevad isikud peavad seda õiguslikult siduvaks. Tava ei saa muuta seadust
- Nt. maastikukaitsealadel, kus piiranguvööndid hõlmavad mitut hajaküla on looduskaitseseaduse (LKS) § 15 lg 1 kohaselt teede ja radade avalik kasutus tagatud päikesetõusust päikeseloojanguni
- Muutunud oludes ei pruugi tava enam olla ratsionaalne ja kõigile sobiv valik, kuna tavad teisenevad ning erinev on isegi nende tajumine erinevate isikute poolt

Üldplaneeringu roll

- Kohtupraktikas on asutud seisukohale, et tee avaliku kasutusse määramine toimub sundvalduse seadmise kaudu, mitte vastupidi (EhS § 94 lg 2)
- Kohalikul omavalitsusel on seega vajalik omada eraomandi kitsendamiseks legitiimset õigustust sundvalduse seadmise protsessis esimest sammu astudes – taoliseks omavalitsuse kui terviku tasandil avalikku huvi kajastava õigusakti rolli saab täita kohaliku omavalitsuse üksuse üldplaneering

Sundvaldus

- Sundvõõrandamise puhul võetakse kinnisasja omanikult kinnisomandi õigus, sundkitsendamisel aga kinnisasja omaniku õigusi piiratakse. Sundvaldus kui avalik-õiguslik kitsendus, kuigi sisult analoogne isikliku kasutusõigusega ei ole eraõiguslik nähtus, vaid vormilt avalik-õiguslik suhe.
- Sundvaldus seatakse KAHOS § 39 lg 1 sätestatu kohaselt kohaliku omavalitsuse poolt, kohaldades kinnisasja sundvõõrandamise sätteid
- Kohaliku omavalitsuse jaoks on eratee avalikku kasutusse määramiseks nii praegu kui ka varem kehtinud õigusliku regulatsiooni kohaselt vajalik saada õigus teealuse maa kasutamiseks mille jaoks oli vaja sõlmida leping või seada sundvaldus kui maaomaniku ja kohaliku omavalitsuse suhteid reguleeriv dokument
- Pärast sundvalduse seadmist tuleb kohalikul omavalitsusel langetada otsus tee avalikku kasutusse määramiseks. Tee avalikuks kasutamiseks tunnistamise otsus on haldusmenetluse seaduse⁴⁰ (HMS) § 51 lg 2 mõistes asja avalik-õigusliku seisundi muutmisele suunatud, igäühe suhtes HMS § 60 lg 2 tulenevalt kehtiv haldusakt millest tuleneb ka igäühe õigus tee kasutamisele.

Sundvaldus

- Alles tee kohaliku omavalitsuse poolt avalikku kasutusse määramisega tekib AÕS § 155 lg 1 järgi seadusjärgne kitsendus, mis kehtib kinnistusraamatusse kandmata, ja sellest tulenevalt igaühe õigus tee omaniku suhtes sellise tee kasutamiseks
- Olulise tähtsusega on kohaliku omavalitsuse otsus tee avalikku kasutusse määramiseks sõltumata selle õiguspärasusest. Riigikohus on leidnud, et sõltumata volikogu otsuse õiguspärasusest on tegu kehtiva ja täitmiseks kohustusliku otsusega HMS § 60 mõistes ning otsusega tunnistada tee avalikult kasutatavaks muutub eratee avalikult kasutatavaks ning sellega tekib ühtlasi AÕS § 155 lg-s 1 sätestatud seadusjärgne kitsendus

Sundvaldus

- Segadust ja isegi hirmu tekitav nimetus?
- Tasu koosneb KAHOS § 11 lg 2 kohaselt kinnisasja väärtusest ja hüvitisest kinnisasja omandamisega otseselt kaasneva varalise kahju ja saamata jääva tulu eest.

Sundvalduse - tasu

- Võlaõigusseaduse (VÕS) § 127 lg 1 mõtte kohaselt tuleb maaomaniku kui kahjukannatava isiku osas saavutada olukord, mis oleks võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud ilma kinnisasja võõrandamise või sundvalduse seadmiseta
- Eratee avaliku kasutuse mõju käsitletakse kohtupraktikas vähese intensiivsusega varaliselt hinnatava hüvena mis jääb 1000 euro piiridesse. Maksimaalne juurdepääsu kasutamise eest määratud aastasu oli 597 eurot, minimaalne rahasummana toodud aastatasu oli kaheksa eurot. Keskmine aastatasu oli 133,20 eurot ning enamlevinud aastatasuks mida kajastab arvrea mood oli 100 eurot.

Sundvalduse vajadus üldplaneeringus

- Üldplaneeringu kehtestamise kaudu erateede avalikuks kasutamiseks eelduste loomine volikogu poolt on kooskõlas KOKS § 2 lg 1 sätestatud kohaliku omavalitsuse kui põhiseaduses sätestatud omavalitsusüksuse demokraatlikult moodustatud võimuorganite õiguse, võime ja kohustusega seaduste alusel iseseisvalt korraldada ja juhtida kohalikku elu, lähtudes valla- või linnaelanike õigustatud vajadustest ja huvidest ning arvestades valla või linna arengu iseärasusi
- PlanS § 75 lg 1 p 1 näeb üldplaneeringu ülesandena ette transpordivõrgustiku ja muu infrastruktuuri, sealhulgas kohalike teede, raudteede, sadamate ning väikesadamate üldise asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine ja p 29 kohaselt üldplaneeringu ülesannete täitmiseks avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise, või sundvalduse seadmise vajaduse märkimise

Teavitamine

- Võimaliku sundvalduse seadmise vajaduse juhtumi puhul on PlanS § 77 lg 8 tagatud maaomaniku varane – seitsme päeva jooksul kas alates planeeringu algatamisest kui on teada vajadus sundvõõrandamiseks või sundvalduse seadmise vajaduse ilmnemisest - kaasamise üldplaneeringu koostamisse
- PlanS § 91 lg 5 p 2 kohaselt planeeringu kehtestamisest teavitamine 14 päeva jooksul tagades võimaluse PlanS § 94 kohaselt üldplaneeringu kehtestamise otsuse vaidlustamiseks pöörduda kohtusse 30 päeva jooksul planeeringu kehtestamisest teadasaamisest vastuolu puhul avalike huvide või isiku õiguste rikkumisel või vabaduse piiramisel

Kohtupraktikast

- Kohtupraktikas on asutud seisukohale, et erateele sundvalduse seadmiseks on piisav tuginemine valla üldplaneeringule, kus tee on kavandatud valla teeks. Kuna konkreetses vaidluses ei vaidlustatud valla üldplaneeringut, siis ei hinnatud, kas üldplaneeringus tee muutmine valla teeks on põhjendatud vaid nenditi PlanS tulenevat kohaliku omavalitsuse kohustust tagada kehtestatud planeeringute järgimine (RKHK 3-3-1-57-16 p 11)

Kohtupraktikast

- Kohtupraktikas (RKHK 3-19-2255) on tee avaliku kasutamise lepingu lõppemise olukorras, mil tee oli jätkuvalt valla avalikult kasutatavate teede nimekirjas, kuid kohalik omavalitsus ei olnud õigel ajal märganud tee jätkuva avaliku kasutus tagamiseks meetmeid võtta, leitud et lepingu lõppemise korra pidanuks vald tee avalikus kasutuses hoidmise õiguspärasuse tagamiseks seadma kinnistule sundvalduse mille eest makstakse teistsuguse kokkuleppe puudumisel kinnisasja omanikule KAHOS § 39 lg 5 kohast sundvalduse tasu ning lisaks tulnuks KAHOS § 39 lg 6 kohaselt kinnisasja omanikule hüvitada sundvalduse seadmise tõttu tekkiv varaline kahju

Kohtupraktikast

- KAHOS § 39 lg 5 ettenähtud sundvalduse tasu küsimus tuleb kohalikul omavalitsusel lahendada. Riigikohus on leidnud, et kui kohalik omavalitsus hoiab kaebaja kinnistul kulgevat teed avalikult kasutatavate teede nimekirjas õigusvastaselt ilma sundvaldust seadmata ja selle eest tasu määramata, võib maaomanikule olla tekkinud varaline kahju nii saamata jäänud sundvalduse tasu kui ka muu varalise kahju kompenseerimata jätmise tõttu (RKHK 3-19-2255 p 13)

Teema üldplaneeringute praktikas

- Sageli tuginetakse avalikuks kasutuseks määratavate erateede määratlemisel valla poolt koostatud kohalike teede nimekirjale
- Kohtupraktikas on asutud seisukohale, et maa erastamisdokumendid ega valla kohalik teeregister või valla kohalike teede nimekiri ei ole KASVS § 3 lg 4 (praegu kehtetu, kehtiv samade küsimuste regulatsioon KAHOS – töö koostaja märkus) ega teiste seaduste järgi sundvalduse seadmist lubavaks aluseks (RKHK 3-3-1-6-17 p 13)
- Tulevikku lükkamine - „Kuna üldplaneeringuga ei ole võimalik ette näha kõiki võimalikke vajadusi ja üksikjuhtumeid, täpsustatakse vajadus juhtumipõhiselt konkreetsest olukorrast lähtuvalt.“

Teema üldplaneeringute praktikas

- Haldusasjas 3-3-1-6-17 p 12 asus Riigikohus seisukohale, et üldplaneeringu seletuskirjas olevast märkusest, et vallateid tuleb täpsustada ei järeldu, et vaidluse objektiks olnud tee peaks üldplaneeringust tulenevalt olema kohalik avalikult kasutatav tee
- HMS § 55 lõike 1 sätestatud haldusakti selguse ja üheselt mõistetavuse põhimõte – teede avaliku kasutamise teema lahendamisel üldplaneeringus on põhjust eeldada avaliku kasutuse vajadusega tee kui ruumiobjekti selget tuvastatavust

Teema üldplaneeringute praktikas

- Kruntide arv – „mitu“ kuni viis elamumaaüksust
- Kahel krundil asuva kahe või enama kortermaja puhul on prognoositava liiklusvoo parameetrid täiesti teised kui kahel krundil asuva kahe eramu puhul
- Teekoridor – 10 m kuni 12 m. Mõlemad on kitsavõitu

Avalik huvi?

- Türgi Konstitutsioonikohus defineerib avalikku huvi nt. kui „üksikisiku ja ühiskonna rahu ja heaolu kindlustamist“
- Kohtupraktikas on eratee avaliku kasutuse taotlemisel maaüksuse huvides, millele taotletav eratee ei ole ainukeseks võimalikuks juurdepääsuks leitud, et avaliku huviga oleks tegemist kui erateelt oleks ainuke võimalik juurdepääs avaliku huvi objektiks oleva rajatiseni või elamukvartalini, kuid sellised asjaolud puuduvad ning tõik, et erateed kasutaksid ka jahimehed või teiste lähedal asuvate kinnistute omanikud, ei ole käsitletav avaliku huvina (TlnHK 3-19-1128 p 34)

Kokkuvõtvalt

- Puudutab tavaliselt lühikesi teid
- Isikupõhise tekkega konfliktid, ajakirjandus võimendab. Vallal tõepoolest raske ennustada kus ja mis kujul konflikt lahvatab
- Sundvaldusega avalikku kasutusse määratava eratee puhul kohaliku omavalitsuse kanda võetava kuluka teehoolduse positiivset külge alles hakatakse teadvustama

Täna kuulamast!