



JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jõelähtme

25. juuli 2024 nr 551

Sundvalduse seadmine ja eratee avalikuks kasutamiseks määramine

I Asjaolud ja menetlus

Jõelähtme vallas Neeme külas Ajataguse tee 18 (katastriüksuse tunnus 24505:001:0577, registriosa number 9175902), Ajataguse tee 24 (katastriüksuse tunnus 24505:001:0578, registriosa number 9175802) ja Ajataguse tee 43 (katastriüksuse tunnus 24505:001:0544, registriosa number 8587102) kinnisasjadel kulgeb Ajataguse tee (tee number 2451527), mille osas ei ole sõlmitud eratee avalikult kasutamise lepingut ega isiklikku kasutusõigust Jõelähtme valla kasuks, seega on antud kinnisasjadel kulgevas osas Ajataguse tee näol tegemist erateega.

Ajataguse tee 18 kinnisasjal kulgeva Ajataguse tee lõigu pikkus on ca 26 meetrit ning tee teenindamiseks vajaliku maa pindala on ca 112 m². Ajataguse tee 24 kinnisasjal kulgeva Ajataguse tee lõigu pikkus on ca 25 meetrit ning tee teenindamiseks vajaliku maa pindala on ca 112 m². Ajataguse tee 43 kinnisasjal kulgeva Ajataguse tee lõigu pikkus on ca 6 meetrit ning tee teenindamiseks vajaliku maa pindala on ca 47 m². Antud ulatustes on Ajataguse tee vajalik juurdepääsuks kõikidele Ajataguse teel paiknevatele kinnistutele.

Maaomanikud nõustasid Ajataguse teele sundvalduse seadmise ja eratee avalikku kasutusse määramisega ning kooskõlastasid sundvalduste alad, suurused ja asukohad Ajataguse tee 18 osas 29.04.2024, Ajataguse tee 24 osas 26.05.2024 ja Ajataguse tee 43 osas 13.05.2024.

II Õiguslikud alused

AÕS § 155 lõige 1 sätestab, et 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.

EHS § 94 lõike 1 kohaselt määrab eratee avalikuks kasutamiseks eratee asukoha kohalik omavalitsus. Jõelähtme Vallavolikogu 14.05.2020 määrusega nr 57 „Volituste andmine ehitusseadustikus sätestatud ülesannete täitmiseks” volitas Jõelähtme Vallavolikogu eratee avalikuks kasutamiseks määramise Jõelähtme Vallavalitsusele. EHS § 94 lõike 3 kohaselt lähevad eratee avalikuks kasutamiseks määramisega kohalikule omavalitsusele üle kõik teomaniku kohustused, õigused ja vastutus.

KAHOS § 2 lõike 2 järgi seisneb sundvalduse seadmine kinnisasja koormamises sellise kinnisomandi kitsendusega, mis oma sisult vastab isiklikule kasutusõigusele.

KAHOS § 39 lõike 1 kohaselt otsustab sundvalduse seadmise isik, kelle pädevuses on ehitusseadustiku kohaselt välja anda ehitusluba või otsustada eratee avalikuks kasutamiseks



määramine. KAHOS § 39 lõike 9 kohaselt esitab sundvalduse seadja seitsme päeva jooksul sundvalduse seadmise otsuse jõustumise päevast arvates ehitisregistrile sundvalduse seadmise otsuse ning maakatastri pidajale sundvalduse seadmise otsuse ja masinloetaval kujul sundvalduse ruumilise ulatuse andmed.

III Haldusakti põhjendused

Ajataguse tee on ajalooliselt kasutuses olnud tee, mis kogupikkuses on ca 560 meetrit. Ajataguse tee teenindab suurt osa Neeme küla kinnistutest. Lisaks elanike ja maaomanikele takistamatu juurdepääsu tagamisele on vajalik Ajataguse tee kaudu tagada ka neid teenindav transport (prügivedu, purgimisteenused, postiteenused jms) ja elutähtsate teenuste (kiirabi, tuletõrje, politsei) juurdepääs. Samuti on vajalik avalikkuse poolt kasutuses olevale teele kohalikul omavalitsusel teha investeeringuid tee parendamiseks, liiklusohutuse tõstmiseks ja jooksvaks hooldamiseks. Eelnevas on vajalik eratee osas kokkulepet tee avalikult kasutamiseks.

Eeltoodust nähtuvalt esineb avalik huvi Ajataguse tee 18, Ajataguse tee 24 ja Ajataguse tee 43 kinnisasjadel paikneva Ajataguse tee kasutamiseks. Kuna Ajataguse tee näol on tegemise ajaloolise teega, mis on olnud isikute igapäevases kasutuses, on vallavalitsus seisukohal, et sundvalduse seadmisel ja eratee avalikku kasutusse määramisel ei teki maaomanikule märkimisväärset täiendavat koormust Ajataguse tee 18, Ajataguse tee 24 ja Ajataguse tee 43 kinnisasjadele võrreldes senise igapäevase antud kinnisasjadel asuva teelõigu kasutusega. Vallavalitsus on seisukohal, et antud kinnisasjade koormamine sundvaldusega avalikult kasutatava tee talumiseks on mõõdukas ja vajalik maaomandi kitsendus ning omandi mõningane riive on kooskõlas avalike huvidega ega koorma ebamõistlikult maaomaniku õigusi.

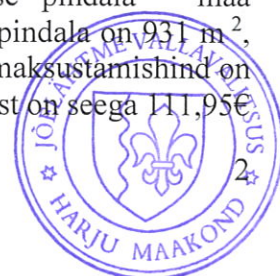
Tee avalikku kasutusse määramisel võtab Jõelähtme vald üle kõik teeomaniku õigused, kohustused ja vastutuse, st. tee hooldus, remont, talihooldus jm. Samuti vabastatakse maaomanikud sundvalduse ala ulatuses maamaksu kohustusest.

IV Sundvalduse tasu

Arvestades, et sundvalduse seadmisega avalikes huvides kitsendatakse maaomaniku õigust vabalt kasutada ja käsutada oma maaüksust, tuleb kitsenduse talumine hüvitada sundvalduse tasu määramisega KAHOS § 39 lõike 5 kohaselt. Sundvalduse tasu peab arvestama kitsenduse olemust ja ulatust. Sundvalduse tasu määramisel lähtutakse, et maaomanikule oleks hüvitatud vähemalt sundvalduse ala maamaks, sundvaldusega koormamisega kaasnev maa kasutuseelise kaotamine ning tasu sundvalduse talumise eest.

Avaliku tee talumise eest tasu maksmisel tuleb arvesse võtta maaomaniku maa kasutuseelise kaotust. Tee alust maad ei saa maaomanik sihtotstarbe kohaselt maatulundusmaana kasutada. Maa-ameti hinnastatistika kohaselt (jaanuar 2022 - juuli 2024) on keskmine hoonestamata elamumaa ruutmeetri hind piirkonnas 69,18€. Avaliku tee kasutamiseks vajalik maa-ala on nii Ajataguse tee 18 kui ka Ajataguse tee 24 kinnisasjade puhul 112 m² ning maamaksu koefitsient on 0,5%. Ehk kummagi kinnisasja osas on kasutuseelise kaotuse eest tasu suurus 38,74€ (112m²*69,18€*0,5%=38,74€).

Sundvalduse tasu arvestamisel avaliku tee talumiseks tuleb analoogia korras lähtuda asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15⁵ ja selle lisas sätestatud põhimõtetest, mille kohaselt on talumistasu suurus aastas 3,5% maa maksustamishinnast korrutatuna kitsenduse ruumilise ja sisulise ulatuse koefitsendiga. Käesoleval juhul tuleb kohaldada koefitsienti 1,0 kuna teealust maad ei ole omanikul võimalik kasutada maatulundusmaa sihtotstarbe kohaselt. Talumistasu arvestatakse järgneva valemi alusel: kitsenduse pindala / katastriüksuse pindala * maa maksustamishind * 3,5% * koefitsient. Ajataguse tee 18 katastriüksuse kogupindala on 931 m², sundvaldusega koormatava maa-ala pindala on 112 m², antud katastriüksuse maksustamishind on 26 589,00 €, kitsenduse sisuline koefitsient 1,0. Tasu sundvalduse talumise eest on seega 111,95€



($112/931 \cdot 26589 \cdot 3,5\% \cdot 1 = 111,95\text{€}$). Ajataguse tee 24 katastriüksuse kogupindala on 932 m^2 , sundvaldusega koormatava maa-ala pindala on 112 m^2 , antud katastriüksuse maksustamishind on 26 618,00 €, kitsenduse sisuline koefitsient 1,0. Tasu sundvalduse talumise eest on seega 111,96 € ($112/932 \cdot 26618 \cdot 3,5\% \cdot 1 = 111,96 \text{€}$). Ajataguse tee 43 kinnisasja puhul on maaomanik andnud 13.05.2024 nõusoleku tähtajalise (kuni maakorraldustoimingute teostamiseni ning teed teenindava maa-ala Jõelähtme valla omandisse üleandmiseni) ja tasuta sundvalduse seadmiseks Jõelähtme valla kasuks.

KAHOS § 39 lõikest 6 tuleneb, et lisaks sundvalduse tasule tuleb kinnisasja omanikule hüvitada varaline kahju, mis tekib sundvalduse seadmise tõttu. Kahju hüvitamine on KAHOS-e seletuskirja kohaselt tegevus, mille eesmärk on isiku asetamine olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui avalik-õiguslikku kitsendust ei oleks seatud. Seetõttu tuleb kinnisasja omanikule hüvitada kogu avalik-õigusliku kitsendusega seotud varaline kahju. Seaduse seletuskirjas on välja toodud, et iga sundvalduse seadmine ei põhjusta kahju tekkimist: „...*Samuti on küsitav olemasoleva tee avalikku kasutusse võtmisel selgelt tuvastava kahju tekkimine, sest maakasutuse iseloom ei muutu, teed kasutatakse ka edaspidi samal otstarbel.*“. Kuivõrd Ajataguse tee on olnud ajalooliselt kasutusel olev tee, siis on Jõelähtme Vallavalitsus seisukohal, et sundvalduse seadmisega ei teki maaomanikule KAHOS § 39 lõike 6 mõistes hüvitamisele kuuluvat varalist kahju.

Eeltoodust tulenevalt ning arvestades, et Jõelähtme vald kannab Ajataguse tee 18, Ajataguse tee 24 ja Ajataguse tee 43 kinnistuid läbiva Ajataguse tee hooldamise ja korrashoiuga seotud kulud ning vabastab maaomaniku sundvalduse ala ulatuses maamaksu tasumise kohustusest, on mõistlik ja põhjendatud määrata sundvalduse tasud alljärgnevalt: Ajataguse tee 18 kinnisasja osas summas 150,69 eurot ($111,95\text{€} + 38,74\text{€}$) aastas ja Ajataguse tee 24 kinnisasja osas summas 150,70 eurot ($111,96\text{€} + 38,74\text{€}$) aastas.

Arvestades eeltoodut ja võttes aluseks asjaõigusseaduse § 155 lõike 1, kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse § 2 lõike 2, § 39 lõiked 1 ja 9, asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § 15⁵ lõike 7, ehitusseadustiku § 94 lõiked 1 ja 3 ning Jõelähtme Vallavolikogu 14.05.2020 määruse nr 57 annab Jõelähtme Vallavalitsus

k o r r a l d u s e:

1. Seada Jõelähtme valla (reg 75025973) kasuks sundvaldus Jõelähtme vallas, Neeme külas järgnevatele kinnisasjadele:
 - 1.1. Ajataguse tee 18 (katastriüksuse tunnus 24505:000:0577, registriosa number 9175902) ca 112 m^2 ulatuses Ajataguse tee talumiseks vastavalt PARI tunnusega nr 344155 registreeritud ruumikujule (Lisa 1).
 - 1.2. Ajataguse tee 24 (katastriüksuse tunnus 24505:001:0578, registriosa number 9175802) ca 112 m^2 ulatuses Ajataguse tee talumiseks vastavalt PARI tunnusega nr 344156 registreeritud ruumikujule (Lisa 2).
 - 1.3. Ajataguse tee 43 (katastriüksuse tunnus 24505:001:0544, registriosa number 8587102) ca 47 m^2 ulatuses Ajataguse tee talumiseks vastavalt PARI tunnusega nr 344157 registreeritud ruumikujule (Lisa 3).
2. Sundvaldus seatakse punktis 1.1-1.3 nimetatud kinnisasjale avalikku kasutusse määratava Ajataguse tee talumiseks, ehitamiseks, remontimiseks, korrashoiuks, hooldamiseks, asendamiseks, kasutamiseks, toetava infrastruktuuri sh tänavavalgustuse rajamiseks ja muul viisil ekspluateerimiseks, ning selle kaudu avaliku teenuse osutamiseks alljärgnevatel tingimustel:
 - 2.1. Jõelähtme vallal on õigus kasutada sundvalduse ala avaliku tee kasutuse tagamiseks ulatuses, mis on tähistatud lisadel olevatel plaanidel punase piirjoonega tähistatud maa- aladel;



- 2.2. Jõelähtme vallal on õigus omada ja kasutada sundvalduse alal avalikku teed;
- 2.3. Jõelähtme vald vastutab sundvalduse ala kasutamisel kolmandatele isikutele tekitatud kahju hüvitamise eest vastavalt kehtivatele õigusaktidele;
- 2.4. Sundvaldus seatakse tähtajatult;
- 2.5. Sundvaldus seatakse punktides 1.1-1.2 tasu eest:
- 2.5.1. Punktis 1.1 nimetatud kinnisasja (Ajataguse tee 18) kohta on sundvalduse tasu 150,69 € (üks sada viiskümmend eurot, kuuskümmend üheksa senti) kalendriaastas;
- 2.5.2. Punktis 1.2 nimetatud kinnisasja (Ajataguse tee 24) kohta on sundvalduse tasu 150,70 € (üks sada viiskümmend eurot, seitskümmend senti) kalendriaastas;
- 2.5.3. sundvalduse tasu makstakse sundvalduse kehtivuse aja kestel kinnistu omanike arveldusarvele iga kalendriaasta 10. jaanuariks maksele eelnenud kalendriaasta eest;
- 2.6. Jõelähtme vald on kohustatud:
- 2.6.1. valdama ja kasutama sundvalduse ala ainult punktis 2 nimetatud eesmärgil, säilitades selle senise majandusliku sihtotstarbe ning kasutades seda korrapäraselt ja heaperemehelikult ning võtma tarvitusele mõistlikud abinõud, vältimaks omanike või kolmandate isikute vara või õiguste kahjustamist mistahes viisil;
- 2.6.2. kasutama oma tegevuses loodussäästlikku tehnoloogiat, vältima keskkonna reostamist ning täitma õigusaktidest tulenevaid nõudeid;
- 2.6.3. teostama vajalikud tehnoarajatise hooldus-, remondi- ja rekonstrueerimistööd omal kulul ja viisil, mis kõige vähem takistab kinnistu sihtotstarbelist kasutamist;
- 2.6.4. teavitama omanikke või omanike esindajaid plaanilisest hooldus- ja remonditöödest vähemalt kolm (3) päeva enne tööde alustamist;
- 2.6.5. pärast hooldus-, remondi- ja rekonstrueerimistööde lõpetamist taastama maaüksusel oma kulul tööde alustamisele eelnenud olukorra mõistliku aja jooksul pärast vastavate tööde lõpetamist ja seda kogu sundvalduse kehtivusaja jooksul;
- 2.6.6. kui sundvalduse lõppemise korral on vajalik tee likvideerimine, siis on Jõelähtme vald kohustatud tee likvideerima ja maa korrastama;
- 2.6.7. tasuma kõik maksed ja kulutused, mis on otseselt seotud avaliku teega.
- 2.7. Kinnisasja omanik võib anda sundvalduse alale muid kasutusõigusi, mis ei takista sundvalduse teostamist.
3. Vabastada maaomanik sundvalduse ala ulatuses maamaksu tasumise kohustusest.
4. Määrata avalikuks kasutamiseks Jõelähtme vallas, Neeme külas järgnevatel kinnisasjadel paiknevate Ajataguse tee erateed vastavalt lisadele ja võtta üle avalikuks kasutamiseks määratud erateede osas kõik teeomaniku kohustused, õigused ja vastutus:
- 4.1. Ajataguse tee 18 (katastriüksuse tunnus 24505:000:0577, registriosa number 9175902);
- 4.2. Ajataguse tee 24 (katastriüksuse tunnus 24505:001:0578, registriosa number 9175802);
- 4.3. Ajataguse tee 43 (katastriüksuse tunnus 24505:001:0544, registriosa number 8587102).
5. Korralduse peale võib esitada Jõelähtme Vallavalitsusele (Postijaama tee 7, Jõelähtme küla, Jõelähtme vald, Harjumaa) vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul, arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saada või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule (Pärnu mnt 7, Tallinn) halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul.
6. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.


Priit Põldma
abivallavanem
vallavanema ülesannetes




Leho Kure
vallasekretär

24. juuli 2024

Jõelähtme
Vallavalitsuse
25.07.2024
korraldusega nr 551

Piiranguala ID 344155 väljavõte



Piirangu liik

Nimetus

Piiranguala kirjeldus

Ruumikuju loomise kuupäev

Õigusliku kehtivuse kuupäev

Pindala

Asukoht

Moodustusviis

Täpsusklass

Seisund

Ajataguse tee 18

24. juuli 2024

112m²

Maapealne

Digitud

4

Mustand



☐ Ruumikuju piir

Harju maakond, Jõelähtme vald, Neeme küla, Ajataguse tee 18 (24505:001:0577)

24. juuli 2024

Jõelähtme
Vallavalitsuse
25.07.2024
korraldusega nr 551
"Sundvalduse
seadmine"
LISA 2

Piiranguala ID 344156 väljavõte

Piirangu liik

Nimetus

Piiranguala kirjeldus

Ruumikuju loomise kuupäev

Õigusliku kehtivuse kuupäev

Pindala

Asukoht

Moodustusviis

Täpsusklass

Seisund

Sundvaldusega tee

Sundvaldus

Ajataguse tee 24

24. juuli 2024

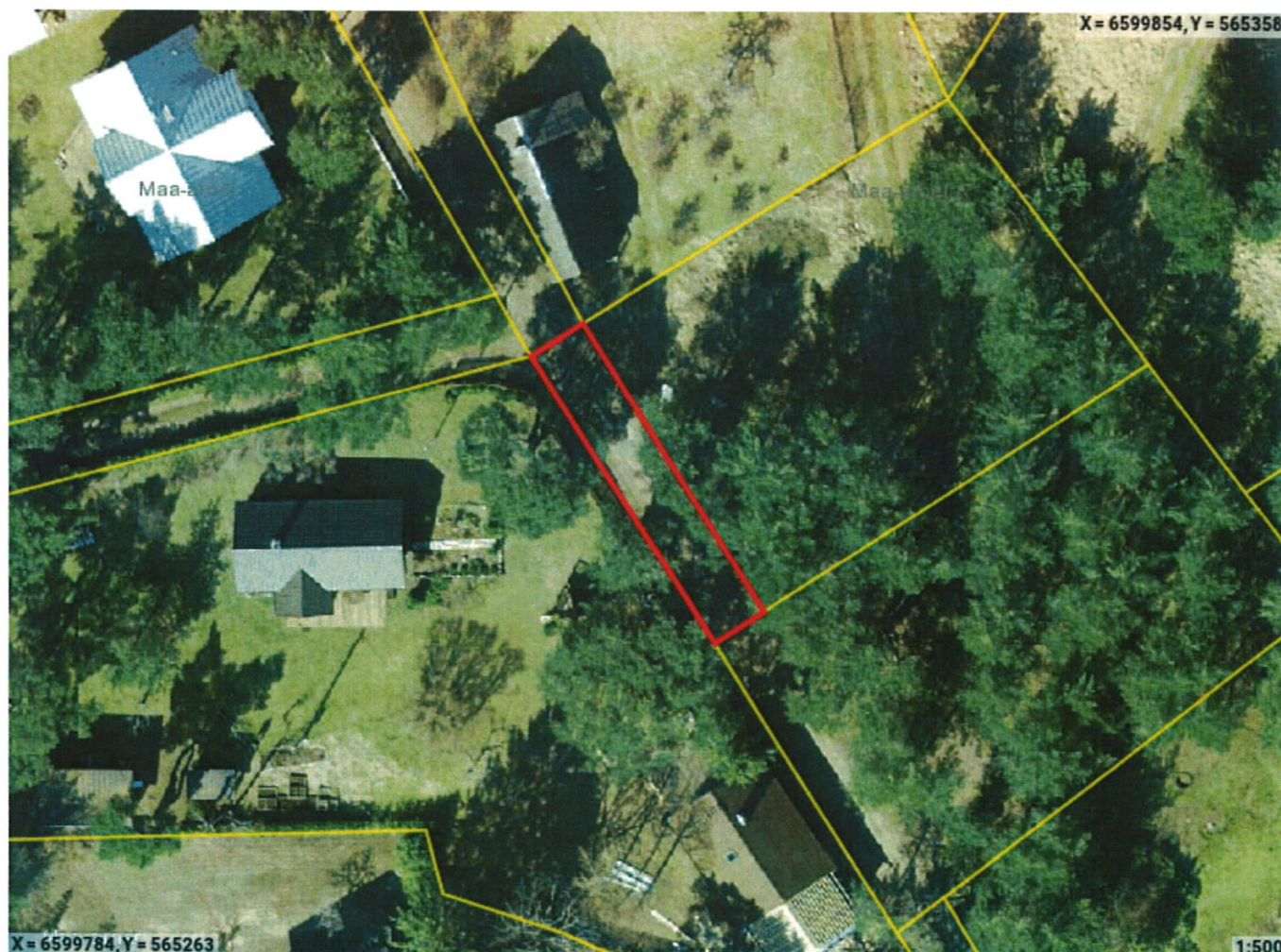
112m²

Maapealne

Digitud

4

Mustand



☐ Ruumikuju piir

Harju maakond, Jõelähtme vald, Neeme küla, Ajataguse tee 24 (24505:001:0578)

24. juuli 2024

Jõelähtme
Vallavalitsuse
25.07.2024
korraldusega nr 551
"Sundvalduse
seadmine"
LISA 3
Sundvaldusega tee
Sundvaldus
Ajataguse tee 43

Piiranguala ID 344157 väljavõte

Piirangu liik

Nimetus

Piiranguala kirjeldus

Ruumikuju loomise kuupäev

Õigusliku kehtivuse kuupäev

Pindala

47m²

Asukoht

Maapealne

Moodustusviis

Digitud

Täpsusklass

4

Seisund

Mustand



☐ Ruumikuju piir

Harju maakond, Jõelähtme vald, Neeme küla, Ajataguse tee 43 (24505:001:0544)