



TARTU LINNAVALITSUS  
LINNAPLANEERIMISE JA MAAKORRALDUSE OSAKOND

Võilille tee 7 KÜ, Võilille tee 9 KÜ, Võilille  
tee 11 KÜ, Võilille tee 11a KÜ

Teie 07.11.2019  
Meie 11.12.2019 nr 9-6.2/16311

**Selgitus juurdepääsutee avalikku kasutusse  
määramise taotluse kohta**

Olete pöördunud meie osakonna poole avaldusega võtta Haage külas asuvate korterelamute Võilille tee 7, Võilille tee 9, Võilille tee 11 ja Võilille tee 11a juurdepääsutee (edaspidi taotletud tee) avalikuks kasutamiseks Tartu linna omandisse.

Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (edaspidi KAHOS) järgi on eratee avalik kasutamine saavutatav kinnisasja avalikes huvides omandamise või sundvalduse seadmise teel. KAHOS § 4 lg 2 järgi ei ole kinnisasja omandamine lubatud, kui avalik eesmärk on saavutatav ilma teise isiku omandis oleva kinnisasja omandamiseta või avaliku eesmärgi saavutamiseks on otstarbekam seada sundvaldus. Sundvalduse seadmine seisneb kinnisasja koormamises sellise kinnisomandi kitsendusega, mis oma sisult vastab isiklikule kasutusõigusele. Sundvalduse seadmiseks annab haldusorgan haldusakti.

Eratee avalikku kasutusse määramise puhul on tegemist kaalutusotsusega. Taotletud teele iseseisva maaüksuse moodustamine ei ole otstarbekas ega kooskõlas maakorralduse nõuetega, kuna kinnisasjade jagamisel tekiks lisaks teemaale iseseisva kasutusvõimaluseta maatükid. Seega tuleks avalikku kasutusse määramise korral kõne alla eeldatavalt sundvalduse seadmine.

Juhime tähelepanu asjaolule, et tee avalikku kasutusse määramisega kaasneb kinnisasja omanike omandipõhiõiguse riive. Kinnisasja omanik peab avalikult kasutataval teel ja teeäärses ribas järgima seadusjärgseid kitsendusi, muuhulgas tuleb arvestada teel sõidukite parkimise võimaluse kadumisega jm piirangutega. Ehitusseadustiku § 94 lg 3 järgi lähevad eratee avalikuks kasutamiseks määramisega kohalikule omavalitsusele üle kõik teomaniku kohustused, õigused ja vastutus. Seadus näeb ette aga ka võimaluse tee omanikuga halduslepingus kokku leppida, et teomaniku kohustused, õigused ja vastutus jäävad eratee omanikule.

Kohaliku omavalitsuse üksus peab arvestama kaalutusotsuse tegemisel olulisi asjaolusid ning kaaluma põhjendatud huve. Halduse õigusakt peab olema kohane, vajalik ning proportsionaalne eesmärgi suhtes. Eratee avalikku kasutusse määramiseks peab esinema piisavalt kaalukas avalik huvi. Maa-amet on selgitanud, et kuna avaliku huvi mõistet ei ole tee avalikuks kasutamiseks määramisel defineeritud, on tegemist määratlemata õigusmõistega ning avalik huvi tuleb sisustada igal üksikjuhul konkreetseid asjaolusid arvestades. Otsustamise pädevus on kohalikul omavalitsusel, kes hindab kas või kui suur on avalik huvi. Eratee määratakse reeglina avalikuks kasutamiseks juhul, kui soovitakse tagada liiklemise võimalus igapähele, tagamaks juurdepääsu avalikule teele või kui eratee on ainukeseks juurdepääsuks avaliku huviga kinnisasjale (supelrand, matkarada, külaplats).

Käesoleval ajal ei ole taotletud tee käsitletav igapähele liiklemiseks vajaliku teena, vaid eelkõige korteremajade kinnisasjadele juurdepääsuna. Avalduse lisaks oleval plaanil olete näidanud tee ala kuni Tartu linna omandis oleva transpordimaa sihtotstarbega Võilille platsi kinnistuni. Nimetatud kinnistule juurdepääsu ei kavandata üle korteremajade kinnisasjade,

vaid Tartu-Viljandi-Kilingi-Nõmme teelt. Seega ei ole taotletud tee käsitletav avaliku huviga või avaliku kasutusega kinnistule juurdepääsuna ning tegemist ei ole ka eratee lõiguga, mis moodustaks osa jätkuvast avalikult kasutatavast teest.

Kehtivatest Tartu linna planeerimisdokumentidest ei nähtu linna huvi taotletud tee avaliku kasutamise vastu. Küsimust oleme pidanud võimalikuks käsitleda uue koostatava üldplaneeringu koostamise raames. Üldplaneeringu koostamisel käsitletakse linna territooriumi arengut tervikuna, mis võimaldab sarnaste olukordade puhul leida lahendusi ning sellest tulenevalt ka maaomanikke võrdselt kohelda. Oma varasemas, 28.05.2019 kirjas nr 9.6.1/08018 Võilille tee 11 korteriühistule oleme selgitanud seoses kõnealuse eratee avalikuks kasutamiseks määramise ettepanekuga, et koostamisel oleva Tartu linna üldplaneeringu raames kaalutakse erateede avalikku kasutusse määramise vajadust.

Täna on selgunud, et Võilille tee 7, Võilille tee 9, Võilille tee 11 ja Võilille tee 11a juurdepääsutee käsitlemine avaliku teena ei ole üldplaneeringu tasemel vajalik ega põhjendatud.

Seega puuduvad hetkel asjaolud, mille tõttu taotletav maa tuleks avalikku kasutusse määrata.

Lugupidamisega

/ allkirjastatud digitaalselt /

Urmas Ahven

juhataja

Hille Teetsov

736 1241 Hille.Teetsov@raad.tartu.ee