

MÄÄRUS EELNÕU

|  |  |
| --- | --- |
| Kolga Seltsimaja | 3. september 2025 nr xx |

**Eratee avalikes huvides**

**omandamise ja erateede avalikuks**

**kasutamiseks määramise kord**

Määrus kehtestatakse kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, § 22 lõike 1 punkti 37 ja ehitusseadustiku § 94 alusel ning kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse § 3 lõike 2 alusel.

**§ 1. Reguleerimisala**

Käesolev eratee avalikes huvides omandamise ja erateede avalikuks kasutamiseks määramise kord (edaspidi *kord*) sätestab Kuusalu valla (edaspidi *vald*) haldusterritooriumil asuvate erateede avalikes huvides omandamise ja avalikuks kasutamiseks määramise tingimused.

**§ 2. Mõisted**

Käesolevas määruses kasutatakse mõisteid järgmises tähenduses:

1. tee on rajatis, mis on ette nähtud inimeste, sõidukite või loomade liikumiseks või liiklemiseks. Tee osaks loetakse tunnel, sild, viadukt ja muud liiklemiseks kasutatavad ning tee toimimiseks vajalikud rajatised;
2. eratee on tee, mis paikneb juriidilise või füüsilise isiku kinnisasjal ning mis pole kantud avalikult kasutatavate teede nimekirja. Eratee ei pea olema kantud teeregistrisse;
3. seisundinõudeta pinnastee on tee, millel puudub pealiskiht ja mis on teeks rajatud või sõidukite liikumise tulemusena selleks kujunenud;
4. teekaitsevöönd on teed ümbritsev maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid. Teel on kaitsevöönd, kui tee on avalikult kasutatav.

**§ 3. Eratee avalikuks kasutamiseks ja omandamiseks määramise tingimused**

1. Eratee määratakse avalikuks kasutamiseks lähtudes avalikust huvist ning eesmärgiga tagada liiklemise võimalus igaühele. Avalikku huvi ja käesoleva paragrahvi lõike 4 asjaolusid hindab Kuusalu Vallavalitsus (edaspidi *vallavalitsus*).
2. Eratee määratakse avalikuks kasutamiseks, kui tee avalikes huvides omandamine ei ole võimalik, on raskendatud, ebaotstarbekas või on muul põhjusel välistatud.
3. Eratee avalikes huvides omandamisel või servituudi seadmisel juhindutakse kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduses ja asjaõigusseaduses sätestatust.
4. Erateed saab määrata avalikuks kasutamiseks, kui on täidetud vähemalt üks järgnevatest tingimustest:
5. vajaduse tingimused tulenevad valla üldplaneeringust või vastavast detailplaneeringust või valla arengukavast;
6. erateel kulgeb ühistranspordi- või õpilasliin;
7. eratee on ühendustee funktsiooniga avalikult kasutatavate teede vahel;
8. esineb vajadus tagada selle eratee kaudu juurdepääs avalikult kasutatavale objektile (ehitisele) või kallasrajale, millele muu avalik juurdepääs puudub või on juurdepääs ilmselgelt ebamugav või ebaotstarbekas ning mõistlike kulutustega pole võimalik uut juurdepääsu rajada;
9. eratee teenindab viit või enamat üksikelamut, või vähemalt viie boksiga ridaelamut, või vähemalt viie korteriga korterelamut;
10. esineb muu piisavalt kaalukas asjaolu;
11. eratee peab olema nõuetekohaselt välja ehitatud ja pärast 2000 aastat ehitatud teedel peab olema väljastatud kasutusluba.
12. Uue elamupiirkonna rajamisel peab avaliku tee väljaehitamise sätestama detailplaneeringuga, tee väljaehitamise kohustus määratakse valla ja asjast huvitatud isiku vahelise lepinguga. Märgitud tee üleandmisel peab ehitusseadustiku alusel arvestama avalikult kasutatava tee ehitamisele esitatud nõudeid, sealhulgas vastava valdkonna ministri määruses sätestatud tee ehitamise kvaliteedi nõudeid.
13. Eratee valla omandisse võtmine või avalikuks kasutamiseks määramine ei tohi tekitada vallale põhjendamatuid kulutusi või kohustusi ning üldreeglina vald tee omandamise või kasutamise eest hüvitist ei maksa.
14. Valla omandisse võetakse eratee tingimusel, et tee alusest ja tee teenindamiseks vajalikust maast on moodustatud katastriüksus. Vajalike maakorralduslike toimingute eest tasub huvitatud isik, kui pooled ei lepi kokku teisiti. Eratee valla omandisse võtmisel või avalikuks kasutamiseks määramisel koostatakse vajadusel eelnevalt akt. Üleantav tee peab muu hulgas vastama vastava valdkonna ministri määruses sätestatud tee seisundinõuete määrusele.
15. Pinnasteid üldjuhul avalikuks kasutamiseks ei määrata.

**§ 4. Eratee avalikes huvides omandamise menetlus**

1. Eratee võtmiseks valla omandisse esitatakse vallavalitsusele menetlemiseks eratee omaniku avaldus, millele peab lisama:
2. teostusjoonis või tee auditi või enne 2000 aastat ehitatud teede korral tee seisukorra hinnangu;
3. tee ehitusluba (olemasolul);
4. peale 2000 aastat rajatud teede puhul tee kasutusluba;
5. peale 2000 aastat rajatud teede puhul ehitusdokumendid, mis tõendavad majandus- ja taristuministri 03.08.2015 määruses nr 101 „Tee ehitamise kvaliteedi nõuded“ sätestatud nõuete täitmist.
6. Eratee avalikes huvides omandamisel juhindutakse vajadusel kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduses sätestatust. Vastava menetluse võib vallavalitsus algatada omal initsiatiivil.
7. Eratee omandamise otsustab vallavalitsus.

**§ 5. Eratee avalikuks kasutamiseks määramise menetlemine**

1. Eratee avalikuks kasutuseks määramise menetluse algatab vallavalitsus omal initsiatiivil või huvitatud isiku taotluse alusel.
2. Eratee avalikuks kasutuseks määramine võib toimuda:
3. kokkuleppel teealuse maa kinnisasja omanikuga, kusjuures sõlmitakse notariaalne piiratud asjaõiguse leping, mille kohane märge kantakse kinnistusraamatusse ja kehtib kinnisasja igakordse omaniku suhtes; või
4. kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduses sätestatud korras sundvalduse seadmise teel, mis on haldusaktiga seatav avalik-õiguslik kitsendus, mille kohta ei kanta märget kinnistusraamatusse, kuid kehtib kinnisasja igakordse omaniku suhtes.
5. Sundvalduse seadmine algatatakse, kui kokkuleppe sõlmimine teealuse maa kinnisasja omanikuga on raskendatud, ei ole otstarbekas või kui teealuse maa kinnisasja omanik ei ole kokkuleppe sõlmimisega nõus.
6. Sundvalduse ala hõlmab teekaitsevööndit. Sundvalduse ulatus koos seda sisaldava teekaitsevööndiga määratakse igal konkreetsel juhul sundvalduse seadmise korraldusega.
7. Vallavalitsuse vastava valdkonna eest vastutav teenistuja, hinnanud eratee avaliku kasutuse vajadust vastavalt käesoleva määruse § 3 lõikes 4 toodud kriteeriumitele, teeb vallavalitsusele ettepaneku piiratud asjaõiguse või sundvalduse seadmiseks või mitteseadmiseks.
8. Pärast erateele sundvalduse või piiratud asjaõiguse seadmist määrab vallavalitsus oma korraldusega eratee avalikku kasutusse ning seejärel esitab asjakohase info vastavatele riigiasutustele.
9. Huvitatud isiku avaldus eratee avalikuks kasutamiseks määramise kohta peab sisaldama, lisaks põhjendusele, andmeid tee kohta, teeregistri andmeid nende olemasolul (tee nimetus ja number, teelõigu pikkus), tee teenindamiseks vajaliku ala laiust ja tee asukoha kinnisasja registriosa numbrit. Avalduses näidatakse, millised teeomaniku kohustused vald enda kanda võtab. Avalduse lisaks on tee asukoha skeem.
10. Tingimused eratee avalikuks kasutamiseks määratakse kindlaks valla ja eratee omaniku vahel sõlmitava lepinguga, milles peab muu hulgas sätestama:
11. poolte õigused ja kohustused;
12. teehoiu korraldamine, teehoiukulude kandja;
13. eratee kasutamise kord ja tähistus;
14. kaitsevööndi laius;
15. lepingu sõlmimisega seotud notariaalsete kulude tasumise kord.

**§ 6. Eratee avalikuks kasutamiseks lõpetamine**

1. Kui on ära langenud korra § 3 lõikes 4 toodud alus ja eratee kasutamisele puudub avalik huvi, tunnistab vallavalitsus kehtetuks oma varasema korralduse või tunnistab vallavolikogu kehtetuks varasema otsuse eratee avalikuks kasutamiseks määramise kohta või annab vallavalitsus korralduse teeregistrisse muudatuste sisseviimiseks.
2. Pärast varasema korralduse või otsuse kehtetuks muutmist või teeregistri andmete muutmiseks antud korralduse vastuvõtmist lõpetatakse piiratud asjaõigus või sundvaldus teealuse maa kasutamiseks.

**§ 7. Rakendussätted**

Määrus jõustub kolmandal päeval pärast Riigi Teatajas avaldamist.

|  |
| --- |
| (allkirjastatud digitaalselt) |
| Ulve Märtson |
| volikogu esimees |

**Seletuskiri**

**määruse eelnõu „Eratee avalikes huvides omandamise ja erateede avalikuks kasutamiseks määramise kord“ juurde.**

1. Sissejuhatus ja eelnõu sisu

Eelnõu on koostatud tuginedes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 punktile 37, mille kohaselt kuulub volikogu pädevusse ka muud seadusega volikogu ainupädevusse antud küsimused, ja ehitusseadustiku §-le 94, mis reguleerib eratee avalikes huvides omandamise ja avalikuks kasutamiseks määramist.

1. Määruse eesmärk

Määruse eesmärgiks on kehtestada erateede avalikes huvides omandamise ja avalikuks kasutamiseks määramise kord.

1. Määruse koostamise asjaolud

Loksa valla üldplaneeringuga ei ole määratletud avalikult kasutatavaid teid. Kuusalu valla üldplaneeringuga on kaardistatud avalikud teed, kuid Kuusalu Vallavolikogu 04.12.2013 otsusega nr 67 on vastav lisa tühistatud ja kinnitatud Kuusalu valla kohalike teede nimekiri, kuid nimetatud otsuses ei ole määratletud erateede omandamise ja kasutamise tingimusi ning korda.

2012-2013 aastal on vald sõlminud erateede omanikega lihtkirjalikud lepingud teeseaduse alusel. Tänaseks on kaotanud kehtivuse teeseadus, sätestatud uued normid isiklike kasutusõiguste seadmiseks (notariaalnevorm, PARI-kood), mis on tinginud asjaolu, et lihtkirjalikud lepingud ei kehti kinnistute suhtes vaid omanike suhtes. Kuid kinnistute omanikud on ajas muutuvad, mis tekitab olukorra, kus erateed on avalikuks kasutuseks määratud õigusliku aluseta.

Selleks, et tagada olemasolevate teede vaba ligipääs kõikidele inimestele, et ära hoida teevaidlusi ning tagada vallale õigusliku aluse teehoolduse ja lumekoristuseks, peab vallal olema vastav määrus.

Sama praktikat on kasutanud ka teised omavalitsused Eesti riigis.

Määrus on vajalik Kuusalu valla haldusterritooriumil asuvate erateede avalikuks kasutamiseks määramiseks piiratud asjaõiguse lepingute või sundvalduse seadmise teel.

Kuusalu vallas ei ole eelnevalt nimetatud korda kehtestatud.

Määruses toodud nõuete tingimusi ja vastavust kontrollib vallavalitsus ning vallavalitsusele jääb igakordselt kaalutlusotsus teede avalikuks kasutuseks määramise ja/või omandamise osas.

Alljärgnevalt toodud mõned näited praktikast, mis tingisid määruse vajaduse:

* Varem sõlmitud lihtkirjalikud erateede lepingud ei vasta täna kehtivatele nõuetele (norminõuded) ning ei taga avaliku kasutuse ega anna vallale õiguslikku alust teostada teehooldustöid ja lumekoristust.
* Erateede kinnistute omanikud on muutunud ning uued omanikud ei nõustu avaliku tee kasutusega (sulgevad ligipääsu), mis tekitab nii tsiviil- kui haldusvaidlusi. Kohalikul omavalitsusel on kohustus korraldad kohalike elu küsimuste lahendamist. Täna saame tugineda vaid arengukavale ja üldplaneeringutele, kuid nimetatud haldusaktid ei oma jõudu vaidluste lahendamisel.
* Valla omandisse soovitakse anda või avalikuks kasutuseks määrata teid, mis ei vasta tee ehitamise kvaliteedinõuetele ega valla arengukavas toodud tingimustele. Käesolev määrus täpsustabki, millistel tingimustel on vald nõus ja võimeline teid omandama või avalikuks kasutuseks määrama. Seda enam, et omandamine ja avalikuks kasutuseks määramine toob vallale kaasa kulutusi vähemalt teehoolduse ja lumekoristuse osas.
* Planeeringutes määratletud teede valmiduse fikseerimine selleks, et tagada valla omandisse antavate teede kvaliteedinõudeid, et vähendada valla finantskoormust teede välja ehitamisel.

1. Määruse mõju

Määruse alusel on võimalik eraomanikega saavutada kokkulepped erateede avalikuks kasutamiseks määramiseks või kokkuleppe mittesaavutamisel või muudel juhtudel sundvalduse teel avalikuks kasutamiseks määramiseks. Samuti reguleerib määrus erateede avalikes huvides omandamise tingimusi.

1. Pädevus

Määruse vastuvõtmise, kui muud seadusega volikogu ainupädevusse antud küsimused, ainupädevus on vastavalt kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 punktile 37 volikogul.

Madis Praks

teede- ja majandusspetsialist

Maarja-Liis Sepper

ehitusõiguse spetsialist-jurist