



EESTI MAAÜLIKOOL
Metsandus- ja maahitusinstituut

Birgit Trik

**ERATEEDE KASUTAMISEGA SEOTUD
MAAKONFLIKTID EESTIS 2015-2017**

LAND CONFLICTS CONNECTED WITH THE USING
PRIVATE ROADS IN ESTONIA 2015 - 2017

**Bakalaureusetöö
Geodeesia ja maakorralduse erialal**

Juhendaja: dotsent Evelin Jürgenson, *PhD*

Tartu 2019

Eesti Maaülikool Kreutzwaldi 1, Tartu 51014		Bakalaureusetöö lühikokkuvõte	
Autor: Birgit Trik		Õppekava: Geodeesia ja maakorraldus (379)	
Pealkiri: Erateede kasutamise seotud maakonfliktid Eestis 2015 - 2017			
Lehekülgi: 60	Jooniseid: 8	Tabeleid: 8	Lisasid: 4
<p>Õppetool: Geomaatika ETIS-e teadusvaldkond ja CERC S-i kood: Territoriaalne planeerimine (T260) Juhendaja(d): dotsent Evelin Jürgenson, <i>PhD</i> Kaitsmiskoht ja -aasta: Tartu 2019</p>			
<p>Rahvastiku pidev kasv, kliimamuutused, keskkonnaseisundi halvenemine ning majanduslik globaliseerumine avaldavad maailmale aina suuremat survet. Järjest rohkem suureneb konkurents maa- ja loodusressurside kasutusele. Selline olukord aga soodustab maakonfliktide tekkimist. Maailmas on erinevaid maakonflikte. Eestis tekkisid erateedega seotud maakasutuskonfliktid peale maareformi läbiviimist, kui paljud avalikult kasutatavad teed muutusid erateedeks.</p> <p>Bakalaureusetöö eesmärk on välja selgitada, kas erateedega seotud kohtulahendid on sarnased varasemalt uuritud kohtulahenditega. Varasemalt on erateega seotud kohtulahendeid uurinud Krista Rebane 2013. aastal Eesti Maaülikoolis koostatud magistritöös „Erateede kasutamise seotud maakonfliktid Eestis“ ja Karoliina Anier 2015. aastal Eesti Maaülikoolis koostatud bakalaureusetöös „Erateede kasutamise seotud maakonfliktid Eestis 2010-2014.“ Käesolevas bakalaureusetöös kasutatakse kohtulahendite analüüsimisel Krista Rebase magistritöös välja töötatud metoodikat. Uuringuks kasutati Riigi Teataja andmebaasist jõustunud kohtulahendeid, mille otsuse vastuvõtmise kuupäev jäi ajavahemikku 01.01.2015 – 31.12.2017. Antud perioodi kohta uuriti 41 kohtulahendit.</p> <p>Töö tulemusena selgus, et kohtusse pöördumise põhjused on jäänud enamasti samaks (maareform, halb planeering), kuid muutunud on põhjuste osatähtsus. Kui varasemal perioodil olid enamasti konfliktid kaasanud maareformi elluviimisega, siis perioodil 2015-2017 oli enim maakonflikte tingitud halvasti läbi viidud detailplaneeringutest. Samuti on kasvanud ringkonnakohtu lahendite arv viimase 7 aasta jooksul enam kui kaks korda. Sellest järeldatakse, et inimesed on esitanud rohkem kaebuseid maakohtute määruste peale.</p> <p>Antud teemat saab edasi uurida ka tulevikus. Maareform on lõpule jõudmas ning suureneva on hakanud detailplaneeringutest tingitud probleemid. Lisaks viiakse Eestis läbi erinevaid maakorralduslike toiminguid ning toimuvad seaduse muudatused. Seega oleks tulevikus hea antud teemal uurimust korrata ning vaadata, kuidas erateedega seotud maakasutuskonfliktid on aja jooksul muutunud.</p>			
Märksõnad: eratee, maakonflikt, maareform, kohtulahend			

Estonian University of Life Sciences Kreutzwaldi 1, Tartu 51014		Abstract of Bachelor's Thesis	
Author: Birgit Triik		Curriculum: Geodesy and land management (379)	
Title: Land conflicts connected with the using private roads in Estonia 2015 - 2017			
Pages: 60	Figures: 8	Tables: 8	Appendixes: 4
Department / Chair: Department of geomatics Field of research and (CERC S) code: Physical planning (T260) Supervisors: Evelin Jürgenson, <i>PhD</i> Place and date: Tartu 2019			
<p>Land conflicts are a widespread phenomenon in the world. Conflicts over land resources have increased, this is caused by competition for land and water. In addition, this is affected by environmental degradation, population growth and climate change. Land and natural resource management are essential for ever-growing humanity. In Estonia, conflicts related to private roads emerged after the land reform, as many publicly used roads became private roads.</p> <p>The aim of the Bachelor's thesis is to find out whether court rulings related to private roads are similar to the previous ones. Previously, private roads court decisions have been investigated by Krista Rebane in her Master's thesis in 2013 „Land conflicts connected with the using private roads in Estonia” and also Karoliina Anier in her Bachelor's thesis in 2015 „Land conflicts connected with the using private roads in Estonia 2010-2014.” The author follows the methodology developed in the work of Rebane (2013). The study used judicial decisions related to private roads published in the State Gazette's (Riigi Teataja) database. The dates of the decisions were between 01.01.2015 and 31.12.2017. The author of this bachelor's thesis considers that the reasons for recourse to court have mostly remained the same (land reform, poor planning). While in the previous period the land reform was the most problematic then in this work the author found that in 2015-2017 most of the land conflicts were caused by poorly implemented detailed plan. Also, the number of circuit court (courts of appeal) decisions has increased more than twice in the last 7 years. The author concludes that people have filed more complaints against county court regulations.</p> <p>The author believes that this topic can be studied further in the future. Land reform has come to an end and the problems caused by detailed plans have started to increase. In addition, various land readjustment operations are carried out in Estonia and there are also legislative changes. Therefore, it would be good to repeat the topic of this research in the future and see how the problems have changed over time.</p>			
Keywords: private roads, land conflict, land reform, judicial decision			

SISUKORD

SISSEJUHATUS	5
1. MAAKONFLIKTI MÄÄRATLEMINE JA ERATEEDEGA SEOTUD PROBLEEMID	7
1.1. Maakonflikti olemus.....	7
1.2. Maareform	8
1.3. Erateedega seotud probleemid ja lahendused.....	9
1.4. Teede liigid	12
1.5. Kinnisasjade juurdepääsudega seotud probleemide näited Eestis.....	14
1.6. Ülevaade varasematest uuringutest	16
2. ERATEEDE KASUTAMISEGA SEOTUD MAAKONFLIKTID 2015-2017 AASTAL EESTIS	18
2.1. Metoodika.....	18
2.2. Kohtulahendite uuringu tulemused.....	19
2.2.1. Lahendite jaotus.....	19
2.2.2. Avalikult kasutatavalt teelt kinnistuni puudub tee	23
2.2.3. Avalikult kasutatavalt teelt kinnistuni on juurdepääs, kuid seda ei saa või ei tohi kasutada.....	25
2.3. Arutelu ja kohtulahendite võrdlus	31
KOKKUVÕTE	37
KASUTATUD MATERJALID	39
Kasutatud kirjandus	39
Kasutatud kohtupraktika	41
LISAD.....	46
Lisa 1. Kokkuvõtlik tabel erateedega seotud maakonfliktid Eestis 2015-2017. Konfliktitüüp: Avalikult kasutatavalt teelt kinnistuni puudub tee.	46
Lisa 2. Kokkuvõtlik tabel erateedega seotud maakonfliktid Eestis 2015-2017. Konfliktitüüp: Avalikult kasutatavalt teelt kinnistuni on juurdepääs, kuid seda ei saa või ei tohi kasutada. Konflikti alamtüüp: Kasutaja ei ole rahul teega	49
Lisa 3. Kokkuvõtlik tabel erateedega seotud maakonfliktid Eestis 2015-2017. Konfliktitüüp: Avalikult kasutatavalt teelt kinnistuni on juurdepääs, kuid seda ei saa või ei tohi kasutada. Konflikti alamtüüp: Tee on juriidiliselt tõkestatud.....	51
Lisa 4. Kokkuvõtlik tabel erateedega seotud maakonfliktid Eestis 2015-2017. Konfliktitüüp: Avalikult kasutatavalt teelt kinnistuni on juurdepääs, kuid seda ei saa või ei tohi kasutada. Konflikti alamtüüp: Tee on füüsiliselt tõkestatud.	56

SISSEJUHATUS

Järjest suuremat survet avaldab maailmale rahvastiku pidev kasv, kliimamuutused, keskkonnaseisundi halvenemine ning majanduslik globaliseerumine. Seega konkurents maa- ja veeressursile suureneb pidevalt. Sageli soodustavad konflikti teket nõrgad maakorraldusega tegelevad institutsioonid, halb juhtimine ning ka soolised erinevused. Konfliktidel on negatiivne mõju nii majanduslikule, sotsiaalsele, ruumilisele kui ka ökoloogilisele arengule (Wehrmann 2017: 4). Maakonfliktide ennetamiseks on oluline maa ning loodusvarade jätkusuutlik majandamine. Konfliktide kiiremaiks lahendamiseviisiks on osapoolte vahel läbirääkimiste pidamine. Selle käigus on vajalik sõlmida kokkulepe, mis rahuldaks mõlemat osapoolt. Kui osapooled kokkuleppele ei jõua, tekivad tülid ning pöörduakse kohtu poole.

Eesti erateedega seotud probleemid tekkisid peale maareformi, kui paljud avalikult kasutatavad teed muutusid erateedeks. Kui omanikud ei pääse enam oma kinnisasjale ligi tekitab see naabrite vahel palju vaidlusi. Juurdepääsu probleeme kinnistutele võivad kaasneda ka planeeringutega ja erinevate seaduste muudatustega.

Bakalaureusetöö eesmärk on välja selgitada, kas erateedega seotud kohtulahendid on sarnased varem uuritud kohtulahenditega. Varasemalt on erateega seotud kohtulahendeid uurinud Krista Rebane 2013. aastal Eesti Maaülikoolis koostatud magistritöös „Erateede kasutamisega seotud maakonfliktid Eestis“ (Rebane 2013) ja Karoliina Anier 2015. aastal Eesti Maaülikoolis koostatud bakalaureusetöös „Erateede kasutamisega seotud maakonfliktid Eestis 2010-2014“ (Anier 2015). Eesmärgi saavutamiseks täidetakse järgmised tööülesanded:

- 1) koostatakse teoreetiline ülevaade maakonflikti olemusest, maareformist ning kinnistule juurdepääsu probleemidest;
- 2) tuuakse näiteid juurdepääsu probleemidest meedias ilmunud artiklite põhjal;
- 3) koostatakse ülevaade Anieri (2013) ja Rebase (2015) uurimistöödest;
- 4) otsitakse Riigi Teatajast 2015-2017 erateedega seotud kohtulahendid ning koostatakse nende kohta kokkuvõtlikud tabelid;
- 5) võrreldakse, kas kohtusse pöördumise põhjused on aja jooksul muutunud;

6) võrreldakse kohtulahendite tulemusi.

Teema on aktuaalne, sest erateedega seotud probleeme kajastatakse ka meedias ning paljud konfliktid jõuavad kohtusse välja. Sagedasemateks probleemideks on pärandikonfliktid ning naabritevahelised vaidlused, mis puudutavad juurdepääsu üle võõra kinnisasja. Kinnisasjale juurdepääsu probleeme tekib juurde ka uute planeeringute ja tehingutega (kinnistu müümine, jagamine).

Varasemalt on Eesti erateedega seotud maakonfliktide kohta kirjutanud 2013. aastal Eesti Maaülikoolis magistr töö Krista Rebane „Erateede kasutamisega seotud maakonfliktid Eestis“, 2015. aastal Eesti Maaülikoolis bakalaureusetöö Karoliina Anier „Erateede kasutamisega seotud maakonfliktid Eestis 2010-2014“ ning 2017. aastal Eesti Maaülikoolis magistr töö Kadi Laskar „Mäksa valla teedevõrk ja kinnisasjadele juurdepääsu probleemid“. Lisaks on 2010. aastal Tartu Ülikoolis kirjutanud magistr töö Helena Koorts „Teeservituut ja juurdepääsuõigus: olemus ja piiritlemine.“ Viimases mainitud töös analüüsitakse kui hästi on reguleeritud teeservituudid ning juurdepääsuõigus. Töö koostajale teadaolevalt ei ole kirjutatud uurimustööd erateedega seotud maakonfliktide kohta 2015-2017 aastal jõustunud kohtulahendite põhjal ning võrreldud saadud tulemusi ja kohtusse pöördumise põhjuseid Rebane (2013) ning Anieri (2015) töödega.

Uurimistöös koosneb kahest osast. Teoreetilises osas määratakse eratee mõiste, analüüsitakse erateedega seotud konfliktide tekkepõhjuseid, koostatakse ülevaade varasematest uuringutest ning meedias kajastatud probleemidest. Praktilises osas analüüsitakse kohtulahendeid, koostatakse kokkuvõtlikud tabelid ja võrreldakse, kas erateedega seotud probleemid ning kohtusse pöördumise põhjused on muutunud viimase 10 aasta jooksul.

1. MAAKONFLIKTI MÄÄRATLEMINE JA ERATEEDEGA SEOTUD PROBLEEMID

1.1. Maakonflikti olemus

Maakonfliktid on laialt levinud nähtus kogu maailmas (Wehrmann 2017: 12). Konfliktid tekivad siis, kui inimeste huvid on kokkusobimatud (ÜRO 2012: 8). Maakonfliktide võivad põhjustada erinevad tegurid nagu kliimamuutused, sisseränne, globaliseerumine või maapoliitika puudumine. Maakonfliktidel on negatiivne mõju majanduslikule, sotsiaalsele ja ökoloogilisele arengule (Wehrmann 2017: 4). Mõju tuleb eriti esile arengumaades ning üleminekuriikides, kus maakorraldusega tegelevad institutsioonid on nõrgad (Wehrmann 2008: iii). Viimasel ajal on suurenenud konfliktid maaresursside pärast, seda põhjustab aina kasvav inimkond, kelle vajadused pidevalt suurenevad (ÜRO 2012: 3).

Kõige sagedamini esinevad maakonfliktidest aga pärandikonfliktid kuna maad on sellisel juhul võimalik saada tasuta. Inimeste ahnus ja vajadus maa järele viib nad omavahel tülli. Need, kellel on vähem võimu, kaotavad tihti oma maa võimukatele inimestele. Arvatakse, et Brasiilias on üks kolmandik maa-alast ebaseaduslikult omandatud. Kõige keerulisemad konfliktid on need, mis sisaldavad korrupeerunud ning õigusvastaselt võõrandatud maa haldamist. Eriti riikides, kus on põlisrahvad kaotanud ajalooliselt oma maa ning uued põlvkonnad tahavad seda tagasi saada (Wehrmann 2008: 1-3). Kõik maakonfliktid tekitavad negatiivseid tagajärgi, olenemata sellest, kas need on rahumeelsed või vägivaldsed (Wehrmann 2008: 8).

Selleks, et maakonflikte edukalt lahendada on oluline olla teadlik erinevatest eksisteerivatest maakonfliktidest. Wehrmann (2008) jagab vaidlused maa üle nelja kategooriasse: üldised probleemid (piirikonfliktid, pärandi probleemid), spetsiifilised probleemid eraomandiga (riigi või panga poolt sundvõõrandamine ilma hüvitiseta), ühisvaraga seotud konfliktid (ühisomandi ebaseaduslik kasutamine, kollektiivse vara omavoliline müük) ning konfliktid riigivaraga (riigimaa ebaseaduslik kasutamine/müük/rentimine). Neid konflikte saab jagada omakorda 35 erinevaks konfliktitüübiks ning üle 50 alamtüübiks (Wehrmann 2008: 13-15).

Selleks, et konflikti lahendada on vaja teha põhjalik analüüs, mõista konflikti eripärasid, põhjuseid, asjaosaliste vajadusi ning käitumist (Wehrmann 2008: 47).

Maa- ning loodusvaradega seotud probleemid ei ole ainsaks konflikti põhjuseks. Konfliktid muutuvad vägivaldseks, kui need on seotud selliste probleemidega nagu poliitiline tõrjutus ja sotsiaalne diskrimineerimine (ÜRO 2012: 10). Wehrmann (2017: 145) leiab, et peamised maakonfliktide põhjused on seotud psühholoogiliste soovide ja hirmudega, samuti emotsionaalsete ja materiaalsete vajadustega. Maakonfliktide lahendamine nõuab õiglasi ja kogenuid inimesi ning organisatsioone, kes tegutsevad kooskõlas seadusega.

1.2. Maareform

Maareform algas 1991. aastal eesmärgiga kujundada riiklikul maaomandil rajanevad suhted peamiselt maa eraomandil põhinevateks suheteks (Maareformi seadus 1991, § 2). Maareformi käigus tagastatakse või kompenseeritakse maa varasemale omanikule, kellelt võõrandati õigusvastaselt talle kuulunud kinnisvara (MaaRS 1991, §3 lg 1). Lisaks oli maareformi eesmärgiks heastada ülekohus, mille Nõukogude võim maa natsionaliseerimisega tekitas ning võimaldada maa tõhusam ja efektiivsem kasutamine (Maareform... 2018). Maareformi elluviimise käigus muutus teedega seotud seadusandlus ja see tõi kaasa mitmeid probleeme.

Aastal 1990 moodustati Maa-amet. Asutus loodi eesmärgiga korraldada paremini maakasutust ning viia läbi maapoliitikat Eestis. Lisaks tuli Maa-ametil koordineerida ja kontrollida maareformi läbiviimist ning pidada maakatastrit. Aastal 2001 pandi alus geoportaalile, kus on digitaalsel kujul võimalik vaadelda erinevaid kaarte ning teha päringuid. Valdavalt on kõik andmed tasuta kättesaadavad. Maa-amet on tegutsenud peaaegu 30 aastat ning on muutunud rahvusvaheliseks kaarditootjaks (Maa-amet 2015). Kaasaegsele maakatastrile pani aluse maareformi läbiviimine. Maakataster on Eesti põhiregister, kus on katastriüksused ning andmed maa väärtuse, seisundi ja kasutamise kohta (Alvela 2015).

Algselt oli maareformi seadus liiga üldine, seega tuli reformi seadusandlust pidevalt kohandada (Raidla 2011). Maareformi käigus tekkis maade killustatus, mida oleks saanud ära hoida maade ümberkruntimisega (Anier 2015: 34). Ümberkruntimine on maakorraldustoiming, mille käigus moodustatakse uued kinnisasjad arvestades omaniku

huve (Maakorraldusseadus 1995, § 16 lg 1). Ümberkruntimise eesmärgiks on moodustada kompaktsemad maatükid ning vähendada maatükkide killustatust. Ümberkruntimisega seotud kulud peab kandma omanik. Maakorraldusseaduse (1995) § 6 lõige 1 kohaselt finantseerib maakorraldust kinnisasja omanik. Vabariigi Valitsus korraldab maakorralduse rahastamist ning määrab riiklike toetusi (MaaKS 1995, § 6 lg 2). Võimalik on taotleda toetust riigilt aga protsess ise on aeganõudev ja keeruline (Anier 2015: 34).

Üheks suuremaks probleemiks, mis tekkis maareformiga, oli kinnistule juurdepääsu võimaldamine. Maade tagastamisel ning erastamis järgselt hakkasid varasemalt avalikult kasutatavad teed kuuluma eraomanikele. Tekkis olukordi, kus inimesed ei pääsenud enam oma kinnisasjale, sest varasemalt kasutatud tee läks üle eraomandisse ja muutus erateeks, mille omanikud kas sulgesid või keelasid naabritel seda kasutada. Sellised olukorrad tekitavad inimeste vahel palju vaidlusi ja tülisid (Maareform... 2018).

Teiseks kitsaskohaks on piiriprobleemid, mis tekkisid erinevatest mõõdistamisviisidest. Kuna maareformi elluviimiseks oli vaja palju maamõõtjaid, siis tegutses selles valdkonnas ka neid, kelle ettevalmistus ei vastanud nõuetele. Lisaks võisid vead tulla erinevate maamõõdu instrumentide kasutamisest. Reformi elluviimist kiirendas otsus lubada katastriüksusi moodustada plaani- ja kaardimaterjali alusel, kuid sellega kaasnes palju vigu piiriküsimustes. (Maareform... 2018). Keeruliseks on kujunenud omandiõiguse ja sugulussidemete tõendamine (Alvela 2015).

Eesti territooriumist on katastrisse kantud 99,1% (31.01.2019 seisuga), millest maakatastri statistika järgi on enamik maast eraomandis. Nüüdseks on maareform valdavalt lõppenud. Üks endiseid keskkonnaministreid Mati Raidma, on öelnud, et tegu oli Eesti ühe mahukaima ja õnnestunud reformiga. Selle tagajärjel tekkis majanduse jaoks oluline kinnisvaraturg (Maa-amet 2015).

1.3. Erateedega seotud probleemid ja lahendused

Asjaõigusseaduse (1993) § 156 lõige 1 sätestab, et: „omanikul, kelle kinnisasjale puudub vajalik juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt või kinnisasja eraldiseisvalt osalt, on õigus nõuda juurdepääsu üle võõra kinnisasja. Juurdepääsu asukoht, kasutamise tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel. Kui kokkulepet ei saavutata, määrab juurdepääsu ja selle kasutamise tasu kohus.“ Sealhulgas on oluline arvestada koormatava kinnisasja omaniku

huvidega ning leida selline lahendus, mis riivaks võimalikult vähe koormatava kinnisasja omaniku privaatsust ja igapäevaelu (AÕS 1993, § 156 lg 1).

Juurdepääsu on üle võõra kinnisasja õigustatud nõudma kinnisasja omanik, kui kinnistule ei vii ükski avalikult kasutatav tee. Juurdepääsu ei ole võimalik nõuda kinnisasja rentnikul, üürnikul või mõnel muul viisil kinnisasja kasutaval isikul (Biin, 2014). Alati ei ole õigus kinnisasja omanikul nõuda juurdepääsu üle võõra kinnisasja. Erand tuleneb asjaõigusseaduse § 156 kolmandast lõikest, mille kohaselt kinnisasja omanikul ei ole õigust juurdepääsu nõuda, kui senine ühendus avalikult kasutatava teega on katkenud tema enda tahtel. Vandeadvokaat Biin (2014) leiab, et vahel likvideerib omanik ise juurdepääsutee ning esitab seejärel juurdepääsu nõude naabri vastu, kuid siis pole tal enam õigust naaberkinnisasja kasutada.

Kõik küsimused ning probleemid, mis puudutavad juurdepääsuõigust tuleks notari juures lahendada. Notari juures vormistatakse leping ning kinnistusraamatusse kantakse sellekohane teeservituut (Proosa 2017). Asjaõigusseaduse (1993) § 172 lõige 1 sätestab, et „realservituut koormab teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks selliselt, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenivat kinnisasja teatud viisil kasutama või et teeniva kinnisasja igakordne omanik on kohustatud oma omandiõiguse teostamisest valitseva kinnisasja kasuks teatavas osas hoiduma.“

Kohtupraktikat silmas pidades saab järeldada, et vaidlused kinnistule juurdepääsu saamiseks üle naaberkinnistul asuva eratee on suhteliselt keerukad. Kohus peab leidma parima lahenduse, et juurdepääsu kasutamine ei häiriks liialt naabri igapäevaelu. Kohtusse pöördutakse juhul kui osapooled ei saa omavahel kokkuleppele juurdepääsu asukoha ja tasu suhtes. Kui avaldus rahuldatakse, siis peab avaldaja maksma kõik menetlusega seotud kulud (Proosa 2017). Juurdepääsutasu tuleb määrata igal juhul, ka siis, kui üksi kohtuasjast puudutatud isik tasu suuruse kohta oma arvamust ei avalda. Erandina saab tasu välja mõistmata jätta vaid juhul, kui eratee omanik on väljendanud kohtule selgelt, et ta ei soovi tasu. Vastasel juhul peab kohus ise koguma tõendeid, et kindlaks määrata õiglase tasu eratee kasutamise eest. Kui eratee omanik on kohtule esitanud avalduses märkinud eeldava tasu suuruse, siis ei või kohus määrata sellest suuremat summat. Kohus võib teha osapooltele ettepanekuid tasu suuruse osas. Avaldaja ja koormatava kinnisasja omanik saavad teha omavahel kokkuleppe tasu osas, ka siis kui kohtuprotses käib. Kui kokkuleppe saavutatakse, siis kohus arvestab sellega (Pajo 2016).

Kohus peab kaasama kõiki naaberkinnisasjade omanike kohtumenetlusse ning selgitama välja, millise naabri kinnisasja kasutades on kõige õigem tagada juurdepääs. Seega kohus ei pruugi määrata juurdepääsu sealt, kus avaldaja seda soovib, vaid sealt, kus kohus kõiki asjaolusid kaaludes õigeks peab (Biin 2014). Juurdepääsu määramisel fikseerib kohus, kas omaniku erateed on lubatud kasutada üksnes sõiduautoga või ka veotranspordiga, sh põllumajandustehnikaga. Liigne koormus lõhub tee ja tekitab kahju maatulundusmaale. Kohus määrab vajadusel ka kiiruse, millega erateel võib liigelda. Kiiruse piiramine on oluline õuealadel ja hoonete läheduses. Samuti võib kohus seada kellaajalised piirangud, eriti kui kasutatakse rasketehnikat (Pajo 2016). Kohtupraktikast tulenevalt võib juurdepääsu määramine olla alles tee rajamise aluseks (otsus nr 3-2-1-42-10, p 31). Seega võib kohus määrata juurdepääsu üle naaberkinnisasja ka siis kui teed olemas ei ole. Eesti kohtupraktikas esineb ka probleeme, kus eratee juurdepääsu osas on naabriga suusõnaline kokkulepe (3-2-1-169-16). Piisab väiksemast tülist või omaniku vahetusest kui ühel päeval enam koju ei pääse.

Kui servituut või juurdepääsuõigus on kokku lepitud, siis on vajalik ka juurdepääsuasukoht ette näidata lepingule lisataval skeemil ning teeservituudi puhul on vajalik viidata skeemile asjaõiguslepingus ja kinnistusraamatukandes. Servituudi puhul muutub olemasolev või ehitatav tee valitseva kinnisasja lahutamatuks osaks. Juurdepääsuõiguse korral jääb olemasolev või ehitatav tee juurdepääsu taluva kinnisasja omaniku omandisse. Tavaliselt on mõistlikum seada servituut kuna tee ehitamine on kulukas. Tee korrashoiu ja remondi eest lepitakse kokku nii servituudi ja juurdepääsuõiguse puhul (Koorts 2010).

Hagita menetluses selgitab kohus ise välja asjaolud ning lahendab kohtuasja määrusega, kus määratakse juurdepääs ja selle kasutamise tasu. Kohtumäärusega on võimalik kinnistusraamatusse kanda isiklik kasutusõigus koormatava kinnisasja omaniku kinnisasja kasutamiseks (Biin 2014).

Omavalitsusüksustel on kohustus korraldada ruumilist planeerimist ning valla või linna teede ehitamist ja korrashoidu (Kohaliku omavalitsuse korralduse seadus 1993, §6 lg 1). Detailplaneeringu algatab ning kehtestab kohalik omavalitsus (Planeerimisseadus 2015, §128 lg 1 ja §139 lg 1). Vandeadvokaat Biin (2017) leiab, et paljudes omavalitsustes on probleemiks, kus arendaja on pankrotistunud ning teed on omandanud kolmas isik. Kui teede uus omanik ei ole huvitatud arenduse lõpetamisest, sealhulgas näiteks juurdepääsuteede välja ehitamisest, siis tekivad probleemid.

Riigikohus on leidnud, et kui detailplaneeringuga on määratud kinnisasjadele juurdepääs, kus eratee on ainus võimalus avalikult kasutatavalt teelt jõudes kinnistuni, siis on avalikuse huvi suurem kui eraõiguslik huvi. Seega oleks kõige mõistlikum määrata eratee avalikuks kasutamiseks kas piiratud asjaõiguse seadmise teel või sundvaldse seadmisega (otsus nr 3-2-1-31-17). Sundvalduse seadmise korral tuleb hüvitada kinnisasja omanikule varaline kahju ning määrata sundvalduse eest tasu (Kinnisasja avalikes huvides omandamise seadus 2018, §39 lg 5 ja lg 6). Inimestel on võimalik valida kahe võimaluse vahel, kas esitada kohtusse avaldus juurdepääsu määramiseks avalikult kasutatavale teele või esitada kohustamiskaebus kohaliku omavalitsuse vastu, et algatada sundvalduse või võõrandamise menetlus (Biin 2017).

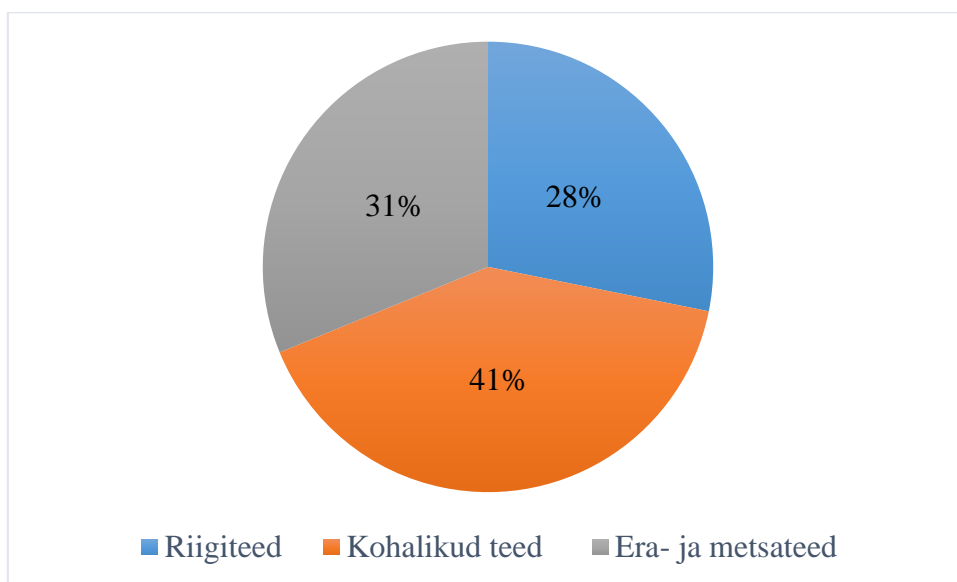
1.4. Teede liigid

Teedevõrk on transpordisüsteemi peamine komponent. Transpordisüsteem koosneb taristust, transpordivahenditest, veeteenusest, inimestest, kaupadest ning sellega seotud teenustest, infost, regulatsioonist ja organisatsioonidest (Transpordi arengukava 2013).

Ehitusseadustik (2015) § 92 lõige 1 sätestab, et: „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“. Teed jagunevad kaheks – avalikult kasutatavateks ning erateedeks. Riigiteede peamine funktsioon on ühendada Eesti erinevaid asulaid ning olulisi sihtkohti, nagu sadamad ja piiripunktid, omavahel. Seega on riigimaanteed korrashoiu tagamine eriti oluline. Kohalikud teed teenindavad kohalikku liiklust, luues ühenduse põhimaanteedega. Teede korrashoid sõltub kohalikest otsusest ja kui palju omavalitsus rahastab teede korrashoidu. Lisaks eraldatakse toetusi ka riigieelarvest (Transpordi arengukava 2013).

Ehitusseadustik (2015) § 92 lõige 5 kohaselt on avalikult kasutatav tee riigitee, kohalik tee ja avalikuks kasutamiseks määratud eratee. Avalikult kasutatavat teed võib kasutada igapäevases liikluses piiranguid. Omanik peab lubama enda erateed kasutada jalgsi ja jalgrattaga kui sellest on välja kujunenud tava ning see ei ole omanikule liialt koormav (Keskkonnaseadustiku üldosa seadus 2011, § 33 lg 3). Autoga liiklemiseks võib kasutada erateid vaid omaniku loal, siit tekivad probleemid kui on vaja saada kinnisasjale, kuhu ei vii avalikult kasutatav tee. Aastal 2015 kaotas teeseadus kehtivuse, kuid vaatamata sellele on eratee omanikul kohustus tagada tee korrashoid ja ohutu liiklus sellel (Biin 2017).

Hetkel on kehtivaks arengukavaks aastal 2014 vastu võetud transpordi arengukava (2014-2020), mille on kinnitanud majandus- ja kommunikatsiooniministeerium. Suuremat rõhku pannakse võrreldes varasemale rohkem transpordi ökonoomsusele ja keskkonnasäästlikkusele. Transpordi arengukavas on püstitatud eesmärkideks tagada põhimaanteede seisukord, parandada tugi- ja kõrvalmaanteede seisundit, vähendada linnades autokasutust, parandada ühistranspordi võimalusi, suurendada liiklusohutust, tõsta taastuvenergiat kasutavate sõidukite osakaalu ning suurendada rongiühenduste kiirust ja sagedust nii, et see oleks linnade vahel liikumiseks eelistatuim transpordivahend. Eestis jagunevad teed riigiteedeks, kohalikeks teedeks, erateedeks ning metsateedeks (Transpordi arengukava, 2013). Joonisel 1 on kujutatud teedevõrgu jaotust pikkuse järgi (km).



Joonis 1. Teedevõrgu jaotus pikkuse järgi seisuga 01.01.2018. Allikas: Maanteeameti aastaraamat 2017.

Eesti riigiteede pikkus seisuga 01.01.2018 on 16 605 km, millele lisandub sõltuvalt ilmastikust kuni 87,6 km ajutisi jääteid. Riigiteedest on 1609 km (9,7%) põhimaanteed, 2405 km (14,4%) tugimaanteed, 12 481 km (75,2%) kõrvalmaanteed ning muud riigiteed ja 110 km (0,7%) ühenduste. Kohalike teid on kokku 23 970 km. Neist on maanteid 18 220 km, tänavaid 5206 km ning jalg- ja jalgrattateid 545 km. Era- ja metsateid on 18 398 km (Maanteeameti aastaraamat 2017).

1.5. Kinnisasjade juurdepääsudega seotud probleemide näited Eestis

Käesolevas peatükis tuuakse näiteid juurdepääsuprobleemide kohta Eestis. Järgnevad kaks situatsiooni on seotud sundvalduse seadmisega. Saaremaal Pahapilli külas asub Vareseranna tee (2,2 km), mis läbib 12 kinnistut. Vald soovib seada sundvaldust Vareseranna teele ning muuta tee avalikult kasutatavaks. Vald leiab, et sundvalduse seadmine ei takista omanikul kinnistu tavapärasest kasutamist. Ühe kinnistu omanik on vandeadvokaat, kes ei nõustu sellega, et vald soovib seada sundvaldust, mille eest tasu ei maksta. Vandeadvokaat Glikmani arvates on tegemist omandiõiguse kitsendamisega, mille käigus väheneb kinnistu turuväärtus. Glikman toob välja, et kui eratee muutub avalikult kasutatavaks, siis suureneb autode arv teel, mis toob kaasa tee kulumise, suurenenud heitgaaside hulga ning müra. Samuti leiab vandeadvokaat, et peab maksma teelt maamaksu, kuigi see on avalikus kasutuses. Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (2018) § 39 lõige 1 sätestab, et kinnisasja omanikule makstakse sundvalduse seadmise korral sundvalduse tasu, kui ei lepita teisiti kokku. Glikman on üritanud leida vallaga kompromissi, pakkudes välja, et vald võiks tema kinnistu ära osta. Vald aga ei soovi maatükki osta. Kui kompromissi omavahel ei saavutata võib asi kohtusse edasi minna (Lember 2019).

Lahemaal Pudisoo külas ei saanud ühel päeval enam seitse inimest koju, sest eratee omanik oli teele vedanud koormatäie kive. Probleemid algasid juba varem, kui omanik algselt üle tee keti tõmbas. Asi läks kohtusse ning Harju maakohus nõudis keti eemaldamist, kuid omanik ei teinud seda ikkagi. Elanikud pidid paaril korral eemaldama keti ka ise, lõpuks aga kett purunes ning seejärel otsustas omanik panna takistuseks kivid. Kõnealune tee erastati 1998. aastal ostueesõigusega ning tingimusega, et see jääb avalikku kasutusse. Kuusalu valla üldplaneeringu järgi on tee valla avalike erateede nimekirjas. Aastal 2012 sõlmis vald lepingu, mis lõppes 2018 aasta alguses. Uut lepingut aga sõlmitud pole kuna tee omanik tahab hüvituseks üle 10 000 euro, mida ei ole nõus vald maksma. Kuusalu vald algatas sundvalduse seadmise. Tee omanik on esitanud väidetavalt ka nõude tee avalikuks kasutamiseks kohustava otsuse kohta, kuid enne selle kättesaamist ei plaani ta teed avada (Tark 2018). Autor järeldab, et tegemist on pahatahtliku käitumisega tee omanike poolt, kes ajavad sealsete elanike vastu kiusu.

Samuti on meedias kajastatud, kuidas on ostetud vana talukoht ning seejärel alaliseks elamiseks ära renoveeritud. Omanikud aga avastasid, et peavad sõitma 10 kilomeetrisse

ringiga oma kinnistuni ning soovisid rajada lühema tee. Kahjuks aga läheb lühem tee läbi naabri kinnistu. Eelmine talu omanik oli naabriga tülis olnud, seetõttu ei tohtinud teed kasutada. Jurist leiab, et alustuseks tuleks välja selgitada, kas tegemist on eratee või avalikult kasutatava teega. Kui kinnistu omanikul on vallavalitsusega kokkulepe sõlmitud, ei tohi kinnistu omanik keelata tee kasutamist (Pajo 2018).

Järgneva probleemi puhul on tegemist on hajaasustus piirkonnaga, kus avalikult kasutatavale teele saamiseks on vaja läbida paljusid kinnistuid. Esimene kinnistu omanik müüs oma kinnistu maha ning uus omanik keelab juurdepääsu tee kasutamist. Siinkohal sätestab asjaõigusseadus, et omanikul kellel puudub vajalik juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt on õigus nõuda juurdepääsu üle võõra kinnisasja. Kui vald ei ole tee kohta lepingut sõlminud, mis määraks selle avalikult kasutatavaks, siis tuleks pöörduda tsiviilkohtusse ning taodelda koheselt ka esmast õiguskaitset. Esmane õiguskaitse annab loa teed kasutada seni, kuni kohus teeb lõpliku otsuse. Menetlus ise võtab aga aega ja on küllalt kulukas (Feldschmidt 2017).

Pärnumaal Tahkuranna vallas asub Konnaluha kinnistu, kuhu jõudmiseks peab omanik auto jätma mitme kilomeetri kaugusele. Kinnistuni ei vii ühtegi avalikult kasutatavat teed. Kinnistut ostes teadis Konnaluha omanik, et tegemist on looduskaitse all oleva maatulundusmaaga. Tahkuranna vallavanema sõnul ei ole võimalik, et igale kinnistule tee viiks. Talud koosnevad paljudest lahusmaa tükkidest ning see oli nii ka eelmise vabariigi ajal. Vallavanema arvates, ei saa vald kuidagi aidata kuna avalikkuse huvi on raske põhjendada. Inimesel ei jää muud üle kui kohtusse pöörduda abi saamiseks (Haavasalu 2016).

Lisaks on meedias kajastatud teede korrashoiu probleeme. Kevadeti ja sügiseti muutuvad paljud teed läbimatuteks. Näiteks ühel juhul asub Pärnumaal olev kinnistu 4 km kaugusel maanteest ning tallu poleks võimalik sõita ilma kinni jäämata. Elanikud soovivad, et üle riigi tehakse väikesed teed korda. Sügisel, kui on vihmaperiood ja kevadel, kui lumi sulab, peab auto maha jätma ning jala edasi minema. Probleem seisneb selles, et tegemist on erateedega. Vald peab hoidma vallale kuuluvaid teid korras, erateede jaoks kahjuks tavaliselt raha ei eraldata (Delfi rahva hääl 2018).

1.6. Ülevaade varasematest uuringutest

Ülevaate koostamiseks kasutatakse Rebase (2013) magistritööd ja Anieri (2015) bakalaureusetööd, mis on tehtud sama teema valdkonna kohta. Rebase töö on koostatud aastal 2013 ning Anieri oma aastal 2015. Mõlemad tööd on koostatud Eesti Maaülikooli üliõpilaste poolt ning kaitstud Tartus. Antud peatükis tuuakse välja uurimustööde eesmärk, meetodika, leitud kohtulahendite arv ning lühidalt tulemused.

Rebase (2013) töö eesmärgiks oli välja selgitada kohtute käitumismudel erateede kasutamise seotud konfliktide lahendamisel. Töö lõpptulemuseks oli mudel, mis võimaldab prognoosida kohtute käitumist teatud liiki teede konfliktide lahendamisel. Uuringuks saadi andmed Riigi Teataja kodulehelt. Tulemusena leiti maa- ja ringkonnakohtu lahendeid 3075 ja riigikohtulahendeid 1565. Seejärel sorteeriti nendest välja erateedega seotud lahendid, kus oli kirjas konflikti osapooled, lahenduse leidmise protsessi kestvus, põhjus(ed) ja lahendus(ed). Otsingu tulemusena leiti 25 avalikustatud erateedega seotud lahendit, mida kasutati edaspidiseks analüüsimiseks. Koostati kokkuvõtlik tabel. Tulemusena leiti, et 18 juhtumit leidis lahenduse maakohtu, 5 riigikohtu, 1 ringkonnakohtu ja 1 halduskohtu tasandil. Lahendite analüüsimisel leiti, et riigikohtu tasandil on vähe juhtmeid, kuid protsessi pikkus on väga pikk. Maakohtu tasandil on aga vastupidi, see tähendab et lahendite arv on suurem, kuid protsess võtab vähem aega.

Rebane (2013) analüüsis lahendeid ja jagas kohtulahendid konflikti tüüpide ja alamtüüpide järgi. Uuriti kahe tüüpi maakonflikte: „avalikult kasutatavalt teelt puudub tee“ ning „avalikult kasutatavalt teelt kinnistuni on juurdepääs, kuid seda ei saa või ei tohi kasutada.“ Viimane jagunes omakorda alamtüüpideks: „kasutajad ei ole rahul olemasoleva teega“, „tee on juriidiliselt tõkestatud“, „tee on füüsiliselt tõkestatud“. Käitumismudelist selgunud probleemid on tekitanud maareform, planeeringud, tehingud ning osaliselt ka maapoliitika puudumine. Samuti järeldas Rebane, et detailplaneeringutega tekib situatsioone, kus uutele loodavatele kruntidele ei tagata juurdepääsu.

Anieri (2015) uurimistöö eesmärgiks oli välja selgitada erateedega seotud maakonfliktid Eestis 2010-2014 aastal kohtulahendite põhjal. Anier uuris antud ajavahemikus jõustunud kohtulahendeid ja koostas kohtute käitumismudeli. Anier leidis lahendeid 149, millest filtreeris välja maakonfliktidega seotud lahendid. Järgi jäi 47 asjasse puutuvat lahendit. Halduskohtus võeti vastu 7 lahendit, maakohtus 17, ringkonnakohtus 22 ja riigikohtus 1.

Lahenditest 28 on määrused ja 19 otsused. Ringkonnakohtu lahendeid oli kõige rohkem. Kohtulahendite keskmine protsessi kestvus oli 24 kuud. Anier (2015) lähtus kohtulahendite jagamisel Rebane (2013) töös välja töötatud metoodikast.

Anieri (2015) tööst selgus, et maakonflikte tekib erateedega maareformi, tehingute (detailplaneeringud, müümine ja kinnistu jagamine), õigusaktide ja loodusliku hävingu tagajärjel. Kõige rohkem oli kaasnenud probleeme maareformi elluviimisest.

2. ERATEEDE KASUTAMISEGA SEOTUD MAAKONFLIKTID 2015-2017 AASTAL EESTIS

2.1. Metoodika

Bakalaureusetöö eesmärgiks on välja selgitada, kas erateedega seotud kohtulahendid on sarnased varem uuritud Rebase (2013) ja Anieri (2015) kohtulahenditega. Bakalaureusetöö on oma olemuselt kvalitatiivne. Kasutatakse kirjeldavat juhtumiuuringu meetodit, kus protsesse (kohtulahendeid) uuritakse süvaanalüüsi abil. Kvalitatiivse uurimuse eesmärgiks on saada terviklik empiiriline andmestik (Virkus 2010). Kohtulahendite analüüsimiseks kasutatakse Rebase (2013) poolt koostatud kohtute käitumismudelit. Samuti kasutatakse Anieri (2015) bakalaureusetööd, et analüüsida erateedega seotud probleemide muutumist, viimaste aastate jooksul.

Uuringuks saadakse andmed Riigi Teataja andmebaasist. Kohtulahendite analüüsiks valitakse erateedega seotud kohtulahendeid ning perioodiks 01.01.2015 kuni 31.12.2017. Kohtuasjade valimisel võetakse arvesse, et lahendi jõustumise kuupäev jääks antud ajavahemikku. Perioodi pikkus sai valitud lähtuvalt põhimõttest, et saadud andmete põhjal oleks võimalik teha üldistusi ning võrrelda kohtusse pöördumise põhjuseid ning probleeme Rebase (2013) ja Anieri (2015) töödega.

Lahendeid võrreldakse omavahel kasutades kvalitatiivset kirjeldavat juhtumiuuringu meetodit. Käesolevas töös on vaatluse all mitu juhtumit. Kohtulahendite leidmiseks valitakse Riigi Teataja kodulehelt kohtulahendite otsingust „Kõik kohtumenetlused“. Seejärel sisestatakse lahendi kuupäeva vahemik ja „Lahendi tekst“ lahtisse märksõna „eratee“. Sellist meetodit kasutades leitakse 109 lahendit, millest filtreeritakse välja maakonfliktidega seotud lahendid ning järgi jääb 41 teemakohast kohtuasja. Leitud lahendite põhjal koostatakse kokkuvõtlikud tabelid, et analüüsida kohtusse pöördumise põhjuseid ning erinevaid konfliktitüüpe. Riigikohus kasutab otsuste tegemisel varasemat kohtupraktikat ning viitab varasematele kohtuotsustele (nt 3-2-1-180-15). Ka antud töö autor kasutab arutelus varasemat kohtupraktikat kui 2015-2017 jõustunud lahendid. Vajadusel on selgitatud täpsemat tulemuste saamise metoodikat iga analüüsi selgituse juures.

Töös kasutatakse avalikustatud ja jõustunud kohtulahendeid. Selleks, et lahendeid paremini analüüsida koostatakse kokkuvõtlikud tabelid. Tabelite koostamisel kasutatakse järgnevaid näitajaid:

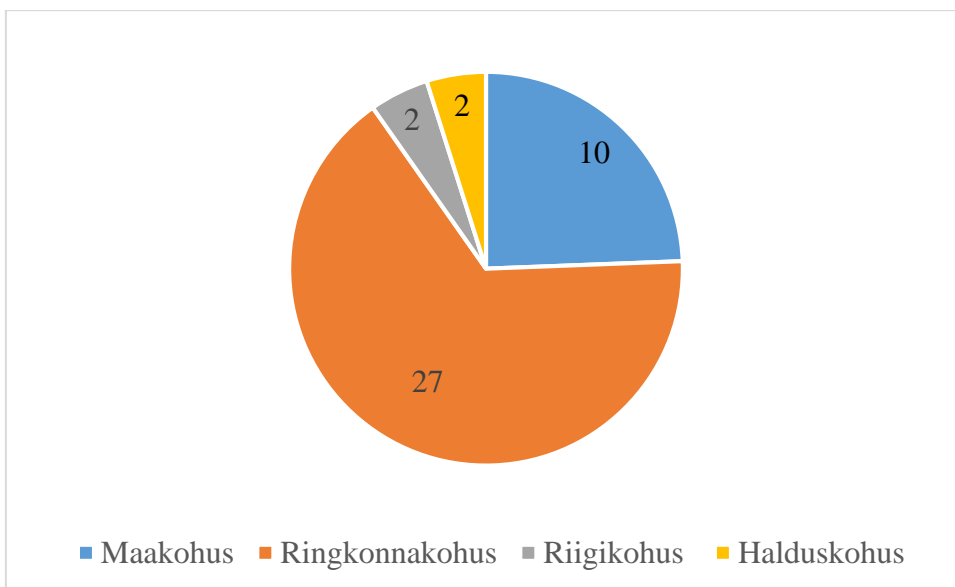
1. Konflikti tüüp
2. Konflikti alamtüüp
3. Lahendi number
4. Kohtutasand
5. Põhjus(ed)
6. Lahendus(ed)
7. Hüvitise suurus tee kasutamise eest
8. Protsessi kestvus
9. Kaasatud asutused
10. Varasem kohtupraktika
11. Kohtulahendi alguskuupäev
12. Kohtulahendi lõpukuupäev
13. Osapooled

Kohtulahendeid jagamisel kasutatakse metoodikat, mis on välja töötanud Rebane (2013) oma magistritöös. Selle metoodika kohaselt jagatakse andmed konflikti tüübi järgi kaheks - avalikult kasutatavalt teelt kinnistuni puudub tee ja avalikult kasutatavalt teelt on kinnistuni tee, kuid seda ei saa või ei tohi kasutada. Viimane konflikti tüüp on jagatud omakorda kolmeks – kasutaja ei ole rahul olemasoleva teega, tee on füüsiliselt tõkestatud ja tee on juriidiliselt tõkestatud.

2.2. Kohtulahendite uuringu tulemused

2.2.1. Lahendite jaotus

Kohtulahendeid analüüsisid tabelid on lisades (lisad 1, 2, 3, 4). Analüüs on koostatud 01.01.2015 kuni 31.12.2017 avaldatud kohtulahendite põhjal, mis käsitlevad erateedega seotud probleeme Eestis. Lahendeid leiti kokku 109, millest filtreeriti välja erateedega seotud lahendid ning järgi jäi 41 teemakohast lahendit. Ringkonnakohus võttis vastu 27 lahendit, maakohus 10 ning halduskohus ja riigikohus 2 lahendit (joonis 2).



Joonis 2. Erateedega seotud maakonfliktide kohtuasjade jaotus kohtutasandi järgi 01.01.2015-31.12.2017

Lahenditest 36 olid määrused ja 5 olid otsused. Ringkonna- ja halduskohtu otsuseid oli 2, riigikohtu otsuseid 1. Mitu korda esitati varasema kohtuotsuse peale kaebus ning pöörduiti sama probleemiga uuesti kohtu poole (nt 2-15-2250/49 ning 2-15-2250/96). Kohtuasja alguskuupäeva all on mõeldud, millal on avaldus kohtusse esitatud ning lõppkuupäevaks on lahendi jõustumine. Kui on tegemist sama probleemi (kohtuasjaga), siis on kuupäevad ühesugused. Lahendite 2-15-2250/49 ning 2-15-2250/96 puhul olid kohtumääruste alguskuupäev 12.05.2015 ning jõustumise kuupäev 14.12.2016 samad. Kohtulahendite keskmist protsessi kestvust leitakse (kuudes) nii, et liidetakse kõikide lahendite kestvused ja jagatakse lahendite arvuga. Keskmiseks kohtuprotsessi kestvuseks saadakse 32 kuud ühe kohtuasja kohta.

Kõik 41 kohtulahendit sorteeriti vastavalt kinnistu asukohale maakondade järgi (tabel 1). Harju maakonnas on eraldi välja toodud ka Tallinnas toimunud konfliktid. Osades lahtrites on märgitud salastatud kuna alati ei pruugi osapooled soovida avalikustada oma kinnistu katastriüksuse numbrit ega aadressi. Neljakümne ühest lahendist oli võimalik maakonna järgi eristada 39 lahendit. Neljakümne ühest lahendist olid 11 kohtuasjal katastriüksuse tunnused salastatud, seega oli võimalik leida 30 kohtuasjal avaldajate kinnisasjade katastriüksuse numbreid. Mõnel kohtuasjal on märgitud mitu katastriüksuse numbrit kuna kohtuasjal on olnud mitu avaldajat, kes soovivad oma kinnistutele juurdepääsu.

Tabel 1. Kohtulahendite jaotus maakondade järgi

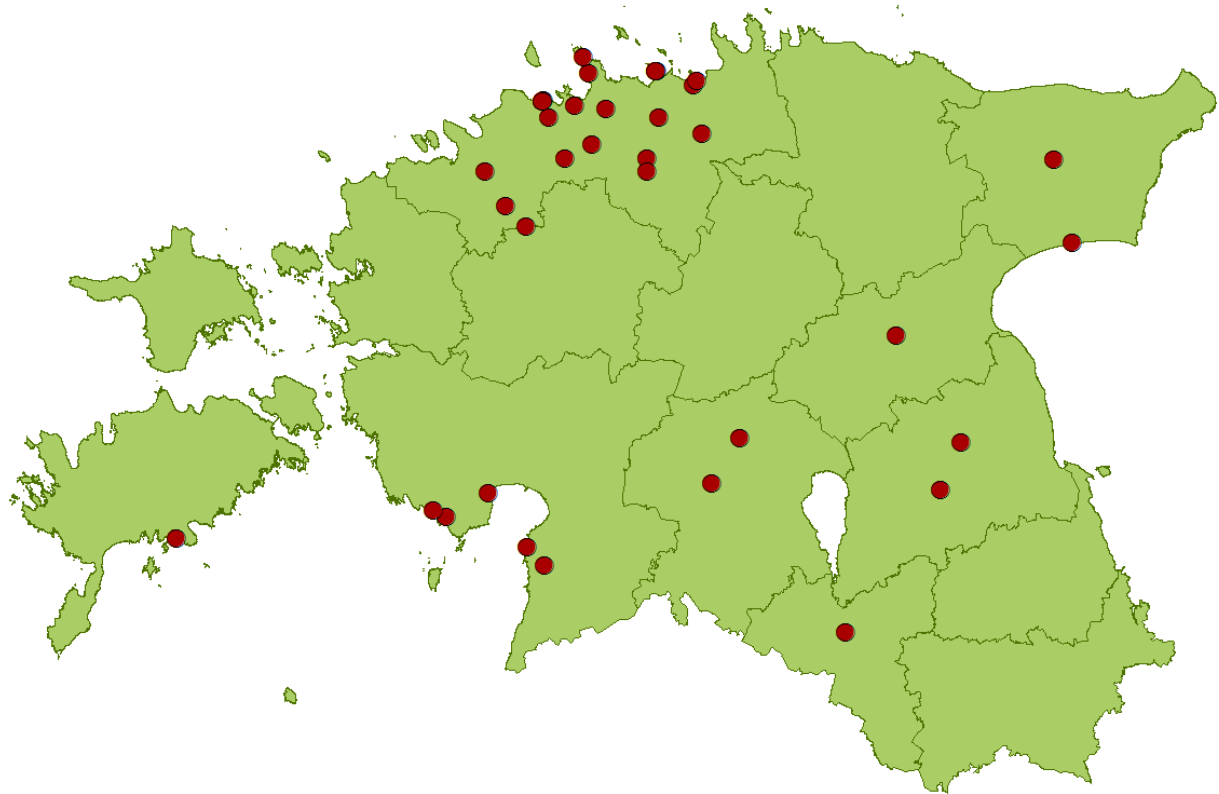
Kohtuasja nr	Maakond	Katastriüksuse nr
2-09-22329 ja 3-2-1-169-16	Harju maakond	89001:010:3030
2-15-8998	Harju maakond	24505:001:2180, 24505:001:1970
2-12-14733/49	Harju maakond	35201:002:0220
2-12-10474/163	Harju maakond	51802:003:0389
2-14-50404/56	Harju maakond	65301:001:4183
2-15-2250/49 ja /96	Harju maakond	24505:001:2480
2-13-34884/115 ja /127	Harju maakond	65101:004:0041
3-16-1435	Harju maakond	35201:002:0322
2-09-66743/338	Harju maakond	29501:010:0189
3-14-51964	Harju maakond	65102:001:008
2-16-5465	Harju maakond	89001:003:0935
2-14-50958/59	Harju maakond, Tallinn	78406:612:3120, 78406:612:2100, 78401:101:1825
2-14-60492/131	Harju maakond, Tallinn	78401:106:0520
2-16-11607	Harju maakond, Tallinn	78406:612:0350
2-15-18391	Harju maakond, Tallinn	78406:605:0026
2-14-52289	Harju maakond, Tallinn	Salastatud
2-15-12993/34	Harju maakond, Tallinn	Salastatud
2-13-60245	Harju maakond, Tallinn	Salastatud
2-13-52153/49 ja /62	Ida-Virumaa	Salastatud
2-11-17000/79 ja /87	Ida-Virumaa	12201:001:0712
2-16-768/47	Jõgeva maakond	Salastatud
2-13-31150	Pärnu maakond	21301:002:0024
2-14-55539/84	Pärnu maakond	84801:005:0186
2-11-26919	Pärnu maakond	62401:001:0485
2-14-54767	Pärnu maakond	15905:004:0209
2-09-25392/338	Pärnu maakond	82603:002:0081
2-14-23161/69	Rapla maakond	50401:001:1960
2-15-19639	Saare maakond	59201:005:0341
2-09-25392	Salastatud	Salastatud
2-15-7676	Salastatud	Salastatud

Kohtuasja nr	Maakond	Katastriüksuse nr
3-2-1-180-15 ja 2-14-20861/211	Tartu maakond	94901:005:1412
2-12-45176/73	Tartu maakond	Salastatud
2-12-52181	Valga maakond	Salastatud
2-16-14817	Viljandi maakond	54502:001:0320
2-17-9354	Viljandi maakond	Salastatud

Kui oli tegemist sama kohtuasjaga, mis läks kõrgemasse kohtusse edasi, liigitati mõlemad samasse lahtrisse kuna kinnisasja asukohad on samad. Kõige rohkem erateedega seotuid probleeme esines Harju maakonnas (21 kohtuasja). Kahekümne ühest kohtuasjast oli 7 lahendit seotud Tallinnas asuvate kinnisasjadega. Harju maakonnale järgnes Pärnu maakond, kus toimus 5 konflikti. Seejärel oli probleeme kinnistule juurdepääsuga Viljandimaal (2 tk), Ida-Virumaal (4 tk) ning Tartumaal (3 tk). Jõgeva, Valga, Rapla ja Saare maakonnas oli vaid üks juurdepääsu probleemiga kohtuasi. Kahel kohtuasjal polnud võimalik tuvastada maakonda.

Mõnel kohtuasjal on märgitud mitu katastriüksust ning seega ei võrdu kohtuasjade arv katastriüksuste arvuga. Harju maakonnas oli kohtuasjaga seotud 21 erinevat katastriüksust, neist kolm oli salastatud. Pärnumaal oli 5 ning Ida-Viru-, Tartu-, ja Viljandimaal 2 katastriüksust. Ühe katastriüksusega oli seotuid juhtumeid Valga-, Saare-, Rapla-, ning Jõgevamaal.

Kohtulahendid kaardistati katastriüksuse tunnuse alusel (joonis 3). Joonise koostamiseks on kasutatud MapInfo Pro programmi ning vajalikud baasandmed, nagu maakonna piirid ning katastriüksuste kaart, on saadud Maa-ameti geoportaalist.



Joonis 3. Kohtusse pöördunud avaldajate kinnistute paiknemine maakonniti. *Allikas: Maa-ameti geoportaal.*

Kuna aluskaardina on kasutatud katastriüksuste kaarti, siis mõõtkava erinevuse tõttu ei paista kõik punktid välja (Harjumaal). Kaardile on kantud ka salastatud katastriüksuse kohta märged, selleks et anda ülevaade palju on erinevates maakondades juurdepääsu probleemidega katastriüksusi. Salastatud katastriüksused on kaardile kantud maakonna täpsusega.

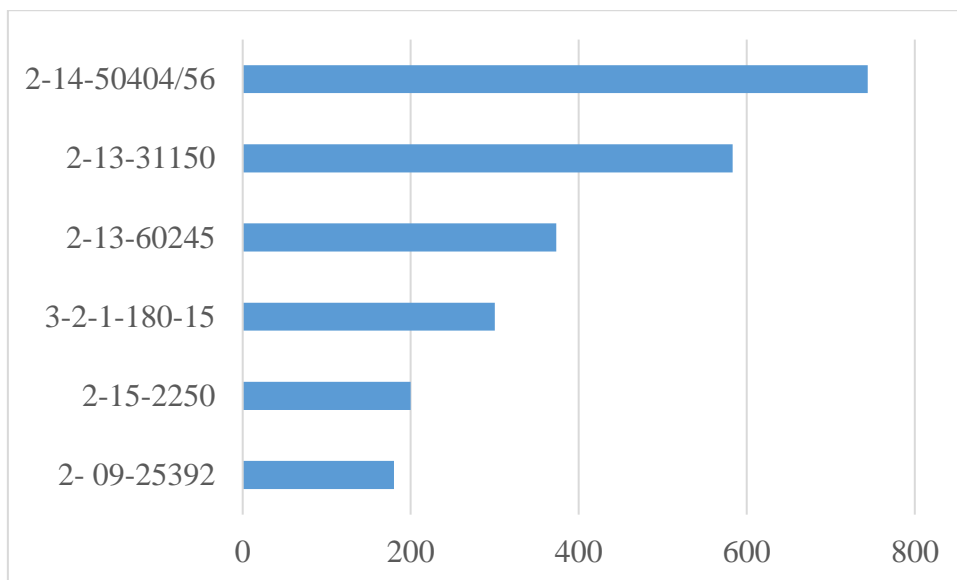
2.2.2. Avalikult kasutatavalt teelt kinnistuni puudub tee

Konfliktitüübiga avalikult kasutatavalt teelt kinnistuni puudub tee oli seotud 9 erinevat kohtuasja (tabel 2). Kohtuprotsess kestis minimaalselt 16 (2-14-50404/56) ja maksimaalselt 77 kuud (2-09-25392). Lahendis 2-09-25392 esitas avaldaja esimest korda kohtule taotluse aastal 2009, kuid vaidlused juurdepääsu asukoha ja tasu suhtes kestsid aastaid.

Tabel 2. Ülevaade konfliktitüübist: avalikult kasutatavalt teelt kinnistuni puudub tee

Kohtulahendi nr	Ülevaade
2-09-25392	Juurdepääsu määramisel jäädi avaldajate esialgse soovi juurde. Kohus tegi paikvaatluse ning kaalus teisi alternatiive, kuid ei leidnud paremat lahendust. Avaldajad peavad ühe teelõigu rajama (kruusatee) ja teise teelõigu taastama. Juurdepääsu tasu kahele puudutatud isikule (37,80+142,20=180).
2-13-31150	Avaldajal puudub juurdepääs oma kinnistule, selleks on vaja ületada kolm kinnisasja. Vaja on rajada uus teelõik ning rekonstrueerida ka sild. Ringkonnakohus selgitab, et avalikult kasutatavalt teelt juurdepääsu puudumisena tuleb mõista olukorda, kus avaldaja kinnisasi ei külgne avalikult kasutatava teega ning avalikule teele pääsemiseks tuleb ületada võõras kinnisasi. Ringkonnakohus leiab, et avaldaja huvi juurdepääsu saamiseks oma kinnisasjale üle kaebajate kinnisasja kaalub üles kaebajate huvi oma kinnisasja kasutamise keelamise vastu. Ringkonnakohus nõustub igati maakohtu otsusega.
2-13-60245	Avaldaja soovib juurdepääsu kõige lühemat ja tehniliselt paremini teostatavat teed pidi. Lahendis tuli kaalumisele kolm erinevat juurdepääsu varianti. Kohus määras juurdepääsutee, kuid kehtestas ajalise piirangu (09.00-18.00).
2-14-50404/56	Avaldaja soovib lisaks juurdepääsule ka seda, et kohus kohustaks puudutatud isikut taluma enda maal tehnorajatisi. Maakohtu määruse peale on esitatud määruskaebused. Ringkonnakohus tühistab otsuse osaliselt ja muudab juurdepääsu eest saadavat tasu.
2-14-55539/84	Maakohus hakkas terve piirkonna juurdepääsu probleemiga tegelema. Avaldaja soovis saada oma kinnistuni teed ning maakohus määras selle üle kolme puudutatud isiku kinnisasja. Sealhulgas peaks avaldaja üksi tee kinni maksma. Puudutatud isikud ei ole juurdepääsu probleemiga kohtusse pöördunud. Ringkonnakohus leidis, et oli vale määrata avaldajale selline juurdepääs, kus avaldaja oma rahadega teeb teistele omanikele kasu, lisaks soovis avaldajale oma kinnistule hakata ehitama. Puudutatud isikud ei olnud huvitatud uue tee rajamise toetamisest. Ringkonnakohus määras juurdepääsutee teisiti, et see oleks minimaalselt lühike ja kõige vähem koormav. Vajaliku teelõigu rajab ja hooldab siiski avaldaja. Valla üldplaneeringus oli antud alale planeeritud avaliku tee rajamine, kuid seda ei olnud arengukavas.
2-15-2250 ja 2-14-20861/211	Avaldaja soovis juurdepääsu oma kinnistule, selleks et hakata maja ehitama, kuid kinnistu ei piirne ühegi teega. Maakohus määras juurdepääsu tee. Ringkonnakohus täiendas määrust, lisades kohustuse taastada tee seisukord juhul, kui tee ei ole vajalikus seisundis. Muudeti tasu suurust.
3-2-1-180-15 ja 2-15-2250/96	Riigikohus leidis, et puudutatud isiku põhjendused juurdepääsu keelamiseks ei kaalu üles avaldaja huvi pääseda oma kinnisasjale ja tagada selle korrapärane majandamine. Avaldaja soovis oma kinnistule ehitada, kuid puudus tee kinnisasjani ning see oli vaja rajada. Määruskaebuses väideti, et kohtute määratud asukohta ei ole õige juurdepääsuteed rajada, kuna seal ole kunagi teed olnud, ei anna alust juurdepääsu asukohta muuta.

Kaheksal juhul määrati juurdepääsu eest ka kindel tasu, ühel korral (2-14-55539/84) leidis kohus, et tasu määramine pole vajalik, sest puudutatud isikud ei ole tasu soovinud ning omanik peab ise tee rajama ja seda järjepidevalt hooldama. Joonisel 4 on näha palju tuleb maksta puudutatud isikutele eratee kasutamise eest ühe aasta kohta. Keskmiseks tasuks, mida kohus määras juurdepääsu tee kasutamise eest oli 360 eurot aasta kohta.



Joonis 4. Konfliktitüübi: avalikult kasutatavalt teelt kinnistuni puudub tee - eratee maksumused ühe aasta kohta

Kõige rohkem peab tasuma kohtulahendi 2-14-50404/56 avaldaja, koguni 744 eurot aastas. Tasu määramisel arvestas kolleegium tee pikkusega (u 250 m) ja hooldamisega. Kolleegium leidis, et mõistlik tasu, mida avaldaja peab kuus maksma on 62 eurot kuus. Kõige väiksem tasu, mis määrati puudutatud isiku kasuks, oli 180 eurot aastas.

2.2.3. Avalikult kasutatavalt teelt kinnistuni on juurdepääs, kuid seda ei saa või ei tohi kasutada

Selle konfliktitüübi puhul on olemas kinnistuni tee, kuid vaidlus käib enamasti tee kasutamise üle. Teema alla liigitub 32 kohtulahendit, mis jagunevad omakorda kolmeks alamtüübiks: kasutaja ei ole rahul olemasoleva teega (4 lahendit), tee on juriidiliselt tõkestatud (16 lahendit) ning tee on füüsiliselt tõkestatud (12 lahendit).

Kasutajad ei ole rahul olemasoleva teega

Andmetest selgub, et antud alamtüübi all on neli lahendit, millest kõik on määrused (tabel 3). Kahel korral on lahendused vastu võetud maakohtu tasandil ning kahel korral

ringkonnakohtu tasandil (lisa 2). Kohtuprotsess kestis minimaalselt 2,5 (2-17-9354) ja maksimaalselt 28 kuud (2-12-52181).

Tabel 3. Ülevaade konfliktitüübi alamtüübist: kasutajad ei ole rahul olemasoleva teega

Kohtulahendi nr	Ülevaade
2-12-52181	Konflikti põhjuseks on detailplaneeringu seadmine. Avaldajad kartsid, et detailplaneeringu kehtestamisel (SPA rajamisel) kaotatakse ligipääs nende krundile. Kohus ei rahuldanud avaldust, leides, et neil on juurdepääs olemas kinnisasjale ning ei saa hakata lahendama probleemi, mis hetkel ei ole aktuaalne, kuid võib tulevikus juhtuda.
2-15-7676	Olemasolev tee oli muutunud raskesti läbitavaks ja omanik soovis rajada uue tee. Kohtu hinnangul on uue tee rajamine pikemas perspektiivis kasulikum kui senise tee remontimine. Uue tee maksumust polnud võimalik veel hinnata.
2-16-14817	Avaldaja soovis juurdepääsu üle puudutatud isiku kinnistu. Kohus aga leidis, et avaldajal on võimalus puudutatud isiku kinnistut läbimata pääseda metsani mööda oma põlluserva, mis on traktoriga ja ka jalgsi läbitav ning avaldaja nõue kohustada puudutatud isikut taluma koormatist avaldaja kasuks ei ole põhjendatud.
2-17-9354	Maakohus võttis seisukoha, et avaldajatel puudub juurdepääs oma kinnisasjale. Ringkonnakohus aga leidis, et avaldajatel on siiski ka teine juurdepääsu võimalus olemas ning ei rahuldanud avaldajate soovi.

Lahendite analüüsimisel selgus, et vaid ühel korral (2-15-7676) nõustuti avaldaja sooviga rajada uus tee ning määrati eratee kasutamise eest puudutatud isikul tasuks 19 eurot aastas. Maksumuse arvutamisel arvestati tee pikkusega (345 m) ja laiusega (2,75 m), mis teeb tee pindalaks 948,75 ruutmeetrit. Perioodil 2015-2017 oli antud vallas teeservituudi lepingutes keskmine reaalservituudi tasu 0,02 eurot ruutmeetri kohta aastas. Kohus kasutab järgmist arvutuskäiku: $0,02 * 948,75$ ning ümardab summa 19 euroni. Ülejäänud kolmel korral kohus ei rahuldanud avaldajate soovi.

Tee on juriidiliselt tõkestatud

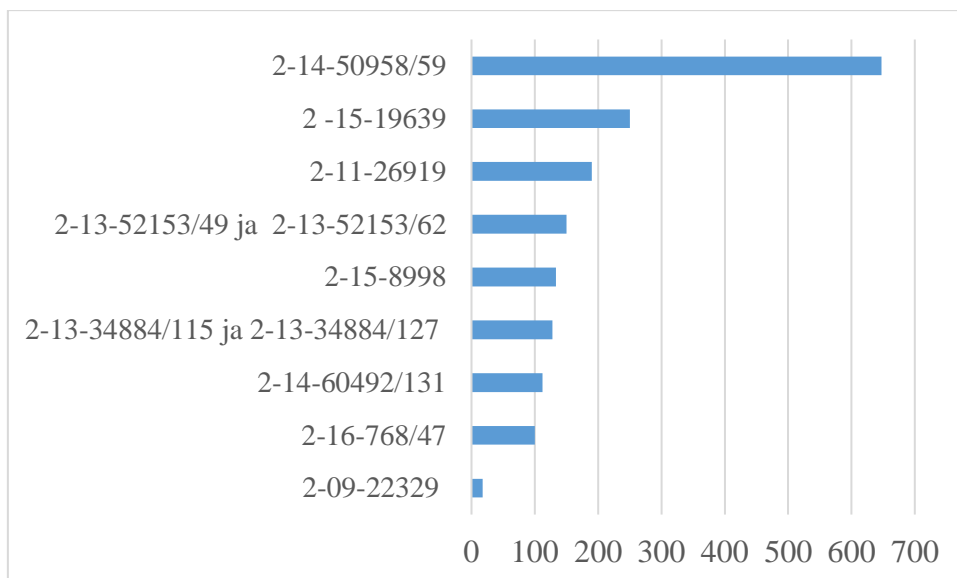
Kõige rohkem kohtulahendeid, oli konfliktiga tee on juriidiliselt tõkestatud – 16 lahendit (tabel 4). Kaheteistkümmel korral võeti kohtuasi vastu ringkonnakohtus, kahel korral maakohu tasandil ning ühel korral riigi- ja halduskohtu tasandil (lisa 3). Kohtuprotsess kestis minimaalselt 7 (2-16-11607) ja maksimaalselt 107 kuud (otsus 3-2-1-169-16). Riigikohtu kohtuotsuse puhul nr 3-2-1-169-16 esitati avaldus esimest korda aastal 17.05.2009 ning lahend jõustus 22.02.2017. Kohtuasi ei leidnud ka riigikohtus lõplikku lahendust kuna riigikohtu kolleegium otsustas kohtuasja saata tagasi ringkonnakohtule.

Tabel 4. Ülevaade konflikti alamtüübist: tee on juriidiliselt tõkestatud

Kohtulahendi nr	Ülevaade
2-11-26919	Sooviti juurdepääsu avalikult kasutatavale teele. Maakohus määras tähtajatu, kellaajaliste piiranguteta ning koos õiguse kasutada sõidukeid. Vastutaja pidi aga viima oma rajatud tee vastavusse teeseaduses välja toodud nõuetele. Ringkonnakohus tühistas maakohtu otsuse osaliselt – vastutaja ei pea viima määratud juurdepääsuteed kooskõlla teeseaduses sätestatuga, kuid muus osas nõustus maakohtuga.
2-14-50958/ 59	Avaldajad on kasutanud oma kinnistutele juurdepääsuks avalikult kasutatavalt teelt erateid, mis kuuluvad puudutatud isikule, kes kavatses erateed sulgeda. Maakohus määras juurdepääsu. Ringkonnakohus tühistas maakohtu määruse osaliselt: avaldus kahe parkimiskoha määramiseks jääb rahuldamata ning suurendatakse juurdepääsu tasusid.
2-13-34884/ 115 ja 2-13-34884/ 127	Sooviti kahte tähtajatut juurdepääsu, sest oja jagab kinnistu kaheks osaks. Kinnistu pooli ühendav osa asub kalda ehituskeeluvööndis, seega ei ole võimalik kahte poolt teega ühendada. Kohus määrab mõlemad juurdepääsud. Määruskaebuses leidis avaldaja, et maakohus määras juurdepääsuteede asukoha, laiuse ja pikkuse suvaliselt, tuginemata tõenditele. Ringkonnakohus täiendab määrust, lisades et avaldaja peab väravaid kasutades neid ise avama ja sulgema, kuid jätab avaldaja määruskaebuse rahuldamata.
2-13-52153/49 ja 2-13-52153 /62	Juurdepääsu määramine avalikult kasutatavalt teelt. Tähtajatu ja ööpäevaringne juurdepääs jalgsi ja transpordivahendiga. Kohus tegi kindlaks, et avaldajal puudub ligipääs avalikult kasutatavalt teelt. Tasu kuni ehitusõiguse saamiseni väiksem, hiljem suureneb. Määruskaebus leitakse, et tuleks mõelda juurdepääsutee alternatiivide osas. Ringkonnakohus nõustub maakohtu määrusega.
2-14-23161/69	Avaldaja soovis juurdepääsu avalikult kasutatavalt teelt, lisaks soovis avaldaja paigaldada kaabli juurdepääsutee alla. Maakohus rahuldab avalduse. Määras tasu juurdepääsu eest ja kaabli talumise eest. Ringkonnakohus tühistab maakohtu määruse ning saadab tagasi maakohtule.
2-14-60492/131	Avaldaja soovis juurdepääsu avalikult kasutatavalt teelt. Maakohus rahuldab avalduse. Puudutatud isikud esitavad määruskaebuse, paludes määrata teine juurdepääsu tee. Ringkonnakohus leiab, et määrus on seaduslik.
2-16-11607	Kaebus maakohtu määruse peale, milles maakohus keeldus menetlusse võtmast avaldaja avaldust juurdepääsu kasutamise eest tasu määramiseks. Avaldaja on pöördunud kohtusse, sest avaldaja ja puudutatud isikud ei ole jõudnud kokkuleppele juurdepääsu tasu suuruses. Maakohus ei võtnud avaldust menetlusse, sest avaldaja ei ole nõude esitamiseks õigustatud isik. Ringkonnakohus otsustas, et maakohtu määrus tuleb tühistada osas, milles maakohus keeldus menetlusse võtmast avaldust juurdepääsu eest tasu määramiseks.

Kohtulahendi nr	Ülevaade
2-09-22329 ja 3-2-1-169-16	Hagejad palusid määrata juurdepääs, mis vastaks kinnistute kasutamisele elukohtadena. Kohus määras juurdepääsutee ning tuvastas, et kostjal on kohustus hoiduda eemaldamast ning kahjustamast sissesõiduteed. Ringkonnakohus nõustus maakohtu järeldusega, et kõik hagejad rajasid sissesõiduteed ja teelaiendused heauskselt ning kostja on kohustatud neid oma kinnisasjal taluma. Hagejad esitasid kassatsioonkaebuse. Kolleegium saadab ringkonnakohtule kohtuasja tagasi menetlusnormide rikkumise tõttu.
2-15-8998	Avaldus avalikult teelt juurdepääsu määramiseks. Puudutatud isik esitas määruskaebuse, soovides et kohus määraks teise juurdepääsu. Maakohus määras juurdepääsutee. Ringkonnakohus tühistab osaliselt maakohtu määruse, määrab uue juurdepääsutasu. Avaldus esitati pahatahtlikult, et takistada arendust.
2 -15-18391	Avaldaja soovis juurdepääsu, mille maakohus rahuldab. Avaldaja esitas määruskaebuse, leides et juurdepääsutasu on liiga suur kuna tegelikkuses kasutavad sama teed ka teiste naaberkinnistute omanikud. Ringkonnakohus saatis määruse maakohtule uuesti lahendamiseks. Kõigepealt on vaja välja uurida, kes ja millises ulatuses kõnealust teed kasutavad.
2 -15-19639	Avaldus avalikult kasutatavale teele juurdepääsu määramiseks. Avaldaja soovis vana teed kasutada. Maakohus rahuldab otuse ja põhjendas, et on paikvaatluse käigus veendunud, et alternatiivseid juurdepääse pole võimalik rakendada. Puudutatud isik esitas määruskaebuse maakohtu määruse tühistamiseks. Ringkonnakohus tühistas maakohtu määruse menetluskulude jaotuse osas ja puudutatud isikule II määratud juurdepääsu tasu suuruse osas.
2-16-768/47	Avaldus avalikult kasutatavale teele juurdepääsu määramiseks. Maakohus rahuldab avalduse, määras juurdepääsu ning tasu selle eest. Ringkonnakohus suurendab tasu kaks korda.
3-16-1435	Avaldajad soovivad saada juurdepääsu kallasrajale. Esitati kohalikule omavalitsusele avaldus muuta juurdepääsutee kallasrajale avalikult kasutatavaks teeks. Vald ei rahuldanud avaldust. Kohus leiab, et vald ei ole kaalunud ühtegi võimalust, et tagada kaebajatele juurdepääs kallasrajale. Vald peab avalduse kallasrajale juurdepääsu osas üle vaatama.

Joonisel 5 on näha palju tuleb maksta puudutatud isikutele eratee kasutamise eest ühe aasta kohta. Tasud varieeruvad vahemikus 18-647 eurot. Keskmiseks tasuks, mida kohus määras juurdepääsu tee kasutamise eest oli 171 eurot aastas.



Joonis 5. Konflikti alamtüübi: tee on juriidiliselt tõkestatud - eratee maksumused ühe aasta kohta

Kõige rohkem peab tasuma kohtulahendi 2-14-50958/59 avaldaja, koguni 647 eurot aastas. Kohus lähtus tasu välja arvutamisel teelõikude pindaladest. Juurdepääsutee läbib 3 kinnistut ning tasu määrati kolmele puudutatud isikule: 1) 208,95 eurot 2) 162,93 eurot 3) 275,32 eurot. Ringkonnakohus määras määruses nr 2-09-22329 juurdepääsu tasuks vaid 17,69 eurot aastas, kuid kohtuasi läks edasi riigikohtusse, kui kolleegium otsustas saata lahendi tagasi ringkonnakohtule. Viiel korral saadeti lahend tagasi maakohtule ning tasu ei määratud.

Tee on füüsiliselt tõkestatud

Järgmised kaksteist kohtulahendit liigitusid konflikti alamtüübi, tee on füüsiliselt tõkestatud alla (tabel 5). Kaheksal korral võeti kohtuasi vastu ringkonnakohtus, kolmel korral maakohtu tasandil ning ühel korral halduskohtu tasandil. Kohtuprotsess kestis minimaalselt 11 (2-15-12993/34) ja maksimaalselt 77 kuud (2-09-25392/338).

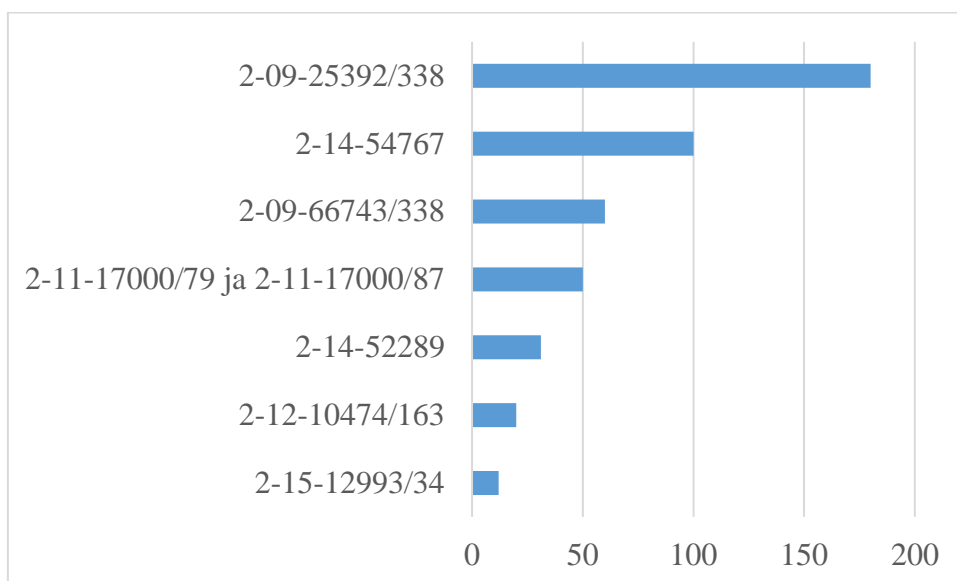
Tabel 5. Ülevaade konflikti alamtüübist: tee on füüsiliselt tõkestatud

Kohtulahendi nr	Ülevaade
2-09-66743/338	Avalikult kasutatavale teele juurdepääsuõiguse taotlemine, avaldajate kinnistule on võimalik pääseda üle silla. Puudutatud isik blokeeris pealesõitu. Maakohus määras tähtajatu ööpäevaringse juurdepääsu jalgsi ja kahe sõiduautoga. Puudutatud isik soovis maakohtu määruse tühistamist. Ringkonnakohus ei rahuldanud määruskaebust.
2-11-17000/79 ja 2-11-17000/87	Avalikult kasutatavale teele juurdepääsuõiguse taotlemine, uus detailplaneering nägi ette uue tee ehitamist, kuid vana tee pandi kinni enne kui uus valmis sai. Seati tähtajatu teeservituut ja ööpäevaringne juurdepääs jalgsi ja transpordivahendiga. Ringkonnakohus leiab, et maakohtu määrus on seaduslik.

Kohtulahendi nr	Ülevaade
2-12-14733/49	Avaldaja soovis juurdepääsu, kuid puudutatud isik oli tee tõkkepuuga sulgenud. Puudutatud isiku määruskaebus maakohtu määruse tühistamiseks. Maakohus määras juurdepääsu, kuid ringkonnakohus tühistas otsuse. Ringkonnakohus leiab, et juurdepääs üle puudutatud isiku eratee ei ole vajalik, sest teine juurdepääsutee on ehituses, kui see on valmis siis saab avaldaja sealt käia.
2-14-52289	Korteriühistul pole juurdepääsu garaažideni. Võtmega avatavad väravad ei võimalda garaaži saamist. Puudutatud isikud on korteriomandite omanikud. Kohus määras juurdepääsu tee. Puudutatud isikutel on kohustus väljastada avaldajale võti/pult, mis on tarvilik paigaldatud värava avamiseks.
2-14-54767	Avaldaja soovis ööpäevaringset juurdepääsu avalikule maanteele, puudutatud isikud sulgesid tee. Avaldaja esitas määruskaebuse tasu vähendamiseks. Puudutatud isikud leiavad, et tasu on liiga madal ning kohus ei ole arvestanud kahjudega, mis tekivad. Maakohus rahuldab määruse. Ringkonnakohus leiab, et juurdepääs tuleb määrata tähtajatult, ajalise piiranguta, jalgsi ning transpordivahenditega. Samuti tuleb määrusesse märkida tasu tasumise tähtaeg.
3-14-51964	Kaebaja kinnisasjalt puudub juurdepääs avalikult kasutatavale teele. Siiani on kaebaja kinnisasjale pääsemine toimunud tee kaudu, mis paikneb kolmandale isikule kuuluval kinnistul. Kolmas isik pani aga tõkkepuu ette. Kohus leiab, et kaebus on põhjendatud. Valla otsus (luba) tõkkepuu panemiseks tühistatakse.
2-12-10474/163	Avaldus kinnisasjale juurdepääsuõiguse määramiseks. Puudutatud isik paneb enda teele takistused ette. Maakohus rahuldab avalduse, seadis juurdepääsuõiguse. Ringkonnakohus nõustub maakohtuga. Maakohus hindas ka teisi juurdepääsuvariante ning kaalus kõigi huve. Leiti, et kõige otstarbekam on kasutada olemasolevat teed.
2-09-25392/338	Avaldus juurdepääsutee määramiseks vallale kuuluvalt teelt. Naabrid paigaldasid värava, mille tõttu ei saanud enam avaldaja oma kinnistule. Edasikaebamise põhjus kuna ajalooline juurdepääs on olemas, ei ole avaldajatel õigust uut juurdepääsu nõuda. Maakohus rahuldab kaebuse ja määras juurdepääsu. Ringkonnakohus leiab, et määrus on seaduslik. Ajaloolist teed ei saa enam nimetada juurde-pääsuteeks. Arvesse tuleb võtta erinevate juurdepääsuteede rajamise keerukust ning maksumust.
2-12-45176/73	Avaldus avalikult kasutatavale teele juurdepääsu määramiseks.. Puudutatud isik sulges tee tõkkepuuga. Määruskaebus maakohtu otsuse tühistamiseks. Maakohus määras juurdepääsu. Ringkonnakohus ei muuda maakohtu määrust. Kohus ei määranud juurdepääsutasu, sest soovi pole avaldatud.
2-15-12993/34	Juurdepääsu määramine avalikult kasutatavalt teelt. Puudutatud isik takistab juurdepääsu. Maakohus rahuldab avalduse. Juurdepääsu määramisel arvestatakse tavana väljakujunenud ühendust .

Kohtulahendi nr	Ülevaade
2-16-5465	Kostjale kuuluv kinnistu koormatud realservituudiga, servituut peab tagama juurdepääsu avalikult kasutatavalt teelt hagejale kuuluvale kinnisasjale. Hagejal on õigus rajada juurdepääsutee. Kostja takistab servituudi teostamist ja tee rajamist. Juurdepääsuteed ei ole senini rajatud sest kostjad ei ole piirdeaeda kõrvaldanud. Kohtud nõustuvad avaldajatega ja kohustavad kostjat lubama tee ehitust alustada.

Joonisel 6 on näha palju tuleb maksta puudutatud isikutele eratee kasutamise eest ühe aasta kohta. Juurdepääsu tasud varieeruvad vahemikus 12-180 eurot. Keskmiseks tasuks, mida kohus määras juurdepääsu tee kasutamise eest oli 63 eurot aasta kohta.



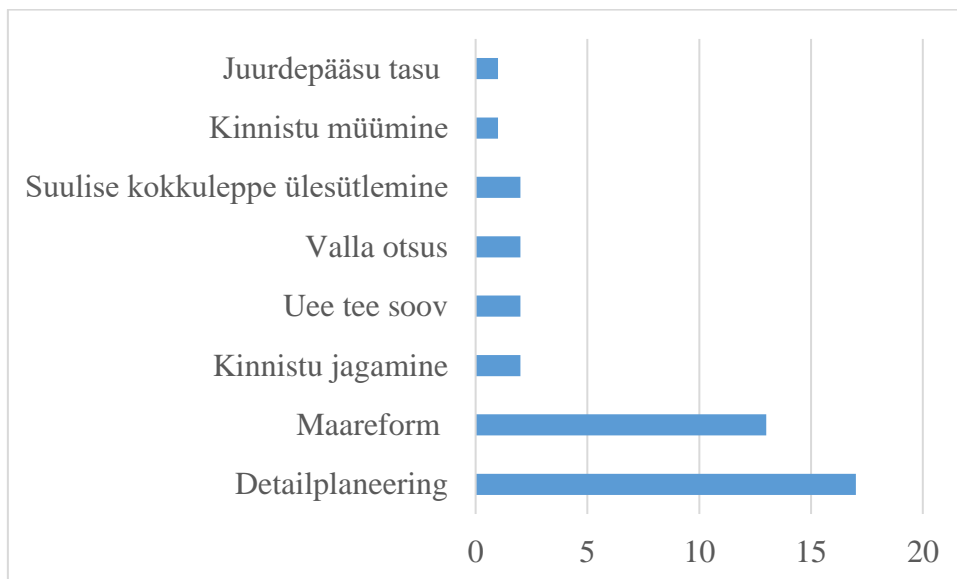
Joonis 6. Konflikti alamtüübi: tee on füüsiliselt tõkestatud, eratee maksumused ühe aasta kohta

Kõige rohkem peab tasuma kohtulahendi 2-09-25392/338 avaldaja, 180 eurot aastas. Kohus arvestas maksumust määrates iga isiku osa tee kasutamisel. Kõige vähem tuleb tee kasutamise eest maksta puudutatud isikule 12 eurot aastas (2-15-12993/34), mis on 15 korda väiksem tasu kui lahendis 2-09-25392/338 määratud summa. Neljal juhul ei määratud juurdepääsu tasu.

2.3. Arutelu ja kohtulahendite võrdlus

Bakalaureusetöös uuriti Eestis erateedega seotud kahte tüüpi maakonfliktide: "avalikult kasutatavalt teelt kinnistuni puudub tee" ja "avalikult kasutatavalt teelt on kinnistuni tee, kuid seda ei saa või ei tohi kasutada". Kokku on 41 lahendit jaotatud maakonflikti alamtüübi järgi neljaks tabeliks ja lisatud lisadesse 1, 2, 3, ja 4. Koondtabelid annavad ülevaate

erateedega seotud maakonfliktidest perioodil 2015-2017. Autor analüüsis 41 kohtulahendit ning leidis, mis oli põhjuseks, miks kohtusse pöörduiti (joonis 7).



Joonis 7. Erateedega seotud maakonfliktide kohtusse pöördumise algsed põhjused perioodil 01.01.2015-31.12.2017

Lahenditest selgus, et kõige rohkem tulenesid konfliktid detailplaneeringust (17 korral), kas kehtivast planeeringust või juhtudest, kus sooviti planeeringut ellu viia aga enne oli vaja tagada kinnistule juurdepääs. Palju esines ka konflikte, mis tulenesid maareformi elluviimisest (13 korral) või varasematest halbadest maakorralduslikest planeeringutest. Kahel korral pöörduiti kohtusse vallavalitsuses tehtud otsuse tühistamiseks ning ka selleks, et saada juurdepääsu vana juurdepääsu asemel uus tee. Tehingutest tingitud konflikte oli kokku 3: ühel korral oli konflikt tekkinud müümisel ja kahel korral kinnistu jagamisel. Ühel korral pöörduiti kohtusse kuna ei saadud kokkulepele juurdepääsu tasu suuruse osas ning ühel korral takistas omanik servituudi kasutamist naabritel. Esines ka probleeme, kus tühistati suuliselt kokkulepitud tingimused. Eriti just siis kui omanikud olid surnud või vahetunud ning uued kinnistu omanikud ei tolereerinud vana kokkulepet, millele puudub kirjalik kinnitus.

Rebane (2013) valis ajaperioodiks 2006-2012 ehk 7 aastat ning Anier (2015) valis 2010-2014 ehk 5 aastat. Rebane (2013) sai väga suure lahendite arvu (4640), kuid nende sorteerimisel saadi 25 erateedega seotut lahendit. Anier (2015) sai tulemuseks 149 lahendit ning erateedega seotuid lahendeid oli 49. Antud töö autor valis perioodiks 3 aastat, leidis

kokku 109 lahendit, millest erateedega oli seotud 41. Siit saab järeldada, et perioodil 2006-2012 oli vähem juurdepääsuga seotuid probleeme.

Rebane (2013) sai tulemuseks, et 7 aasta jooksul oli kõige rohkem maakohu lahendeid (18) ning seejärel riigikohtu (5). Halduskohtu ning ringkonnakohtu lahendeid oli mõlemaid üks. Järgnevas tabelis on välja toodud lahendite arv 1 aasta kohta (tabel 6).

Tabel 6. Rebase (2013) lahendite arv 1 aasta kohta kohtutasandte järgi

Kohtutasand	Lahendite koguarv 7 aasta peale kokku	Lahendite arv 1 aasta kohta
Maakohus	18	2,2
Riigikohus	5	0,7
Ringkonnakohus	1	0,1
Halduskohus	1	0,1

Anier (2015) sai tulemuseks, et enim lahendeid oli ringkonnakohtus (22) ning seejärel maakohus (17). Halduskohtus oli 7 lahendit ning riigikohtus jõustus vaid 1 lahend. Perioodiks valiti 5 aastat. Järgnevas tabelis on välja toodud lahendite arv 1 aasta kohta (tabel 7).

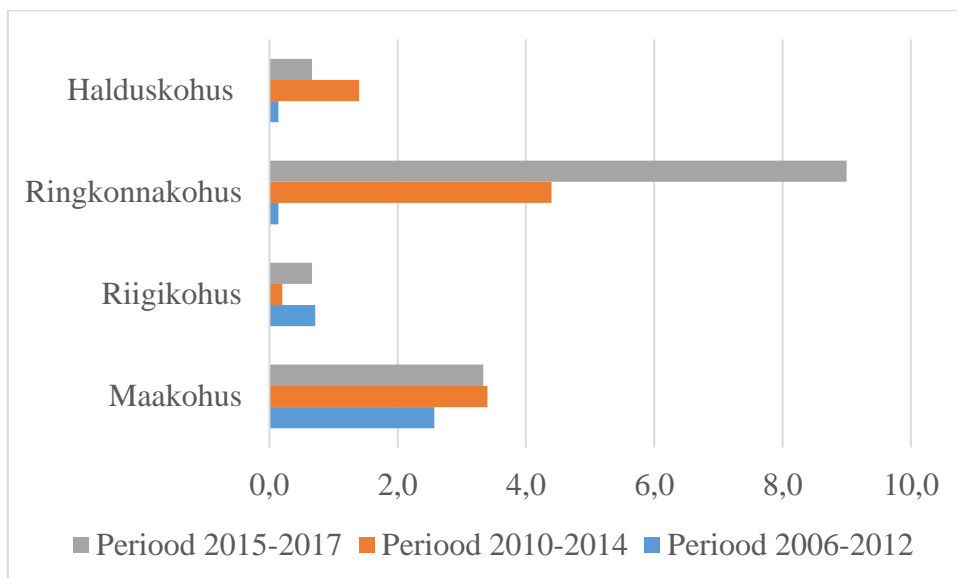
Tabel 7. Anieri (2015) lahendite arv 1 aasta kohta kohtutasandite järgi

Kohtutasand	Lahendite koguarv 5 aasta peale kokku	Lahendite arv 1 aasta kohta
Maakohus	17	3,4
Riigikohus	1	0,2
Ringkonnakohus	22	4,4
Halduskohus	7	1,4

Käesoleva töö autor leidis, et kõige rohkem lahendeid võeti vastu ringkonnakohtus (27) ning seejärel maakohus (10). Haldus- ja riigikohtus jõustus 2 lahendit. Tabelis 8 on antud töö lahendid jaotatud kohtutasandite järgi ning leitud lahendite arv ühe aasta kohta. Seejärel jaotati kõigi kolme autorite lahendid kohtutasandite järgi ning kohtulahendite arv jagati aastatega (joonis 8).

Tabel 8. Aastal 2015-2017 erateedega seotud lahendite arv 1 aasta kohta kohtutasandite järgi

Kohtutasand	Lahendite koguarv 3 aasta peale kokku	Lahendite arv 1 aasta kohta
Maakohus	11	3,3
Riigikohus	2	0,7
Ringkonnakohus	27	9,0
Halduskohus	2	0,7



Joonis 8. Lahendite arv 1 aasta kohta

Jooniselt 8 selgub, et järjest rohkem on tõusma hakanud ringkonnakohtu lahendite arv ning kõige stabiilsemaks on jäänud maakohtu lahendite arv. Perioodil 2010 – 2014 jõustus ühe aasta kohta 4 lahendit ringkonnakohtus ning perioodil 2015 – 2017 jõustus 9 lahendit. Ringkonnakohtu lahendite arv on tõusnud 2 korda. Autor järeldab, et inimesed on esitanud rohkem kaebuseid maakohtute määruste peale. Kolmanda astme kohtu poole pöörduti perioodil 2015 - 2017 kahel korral, perioodil 2010- 2014 ühel korral ning perioodil 2006 - 2012 kahel korral. Rebane (2013) leidis analüüsidest kohtulahendeid, et keskmiseks kohtuprotsessi pikkuseks riigikohtus oli 27 kuud ning kõige pikema kestvusega kohtuasi kestis 78 kuud. Perioodil 2015-2017 oli pikim kohtuprotsess, mis jõudis riigikohtusse kestvusega 107 kuud. Autor leiab, et kõrgeima kohtu poole pöördutakse harvem, sest ka protsessi pikkus on tunduvalt pikem.

Rebane (2013) järeldas, et probleemid on tekitanud enamasti maareform, planeeringud, tehingud ning osaliselt ka maapoliitika puudumine. Samuti tekib detailplaneeringutega situatsioone, kus uutele loodavatele kruntidele ei tagata juurdepääsu. Anier (2015) järeldas oma töös, et maakonflikte tekib erateedega kõige rohkem maareformi, tehingute (detailplaneeringud, müümine ja kinnistu jagamine), õigusaktide ja loodusliku hävingu tagajärjel. Käesolevatöö autor teeb järelduse, et perioodil 01.01.2015 kuni 31.12.2017 oli erateedega seotud konflikte enim detailplaneeringute tõttu, kus uute planeeringute käigus ei tagata juurdepääsu. Samuti sooviti ehitada tühjale krundile, kuid selleks oli vaja esmalt esitada detailplaneering. Planeeringut ei oldud nõus vastu võtma ennem, kui oli tagatud juurdepääs kinnistule. Samas oli konflikte, mis on seotud ka maareformi ja halbade

planeeringutega. Maareformi käigus muutusid paljud teed erateedeks, samuti põhjustas reform maade killustatust. Maakonflikte esines veel tehingute (müümine, jagamine), vallavalitsuse otsuse, uue tee määramise, juurdepääsu tasu, servituudi takistamise ning suulise kokkuleppe ülesütlemise tõttu. Autor järeldeb, et kohtusse pöördumise põhjused on viimase 10 aasta jooksul olnud sarnased. Kõige rohkem on pöördutud kohtusse maareformi ja detailplaneeringutega kaasnenud probleemide pärast (perioodil 2006-2017). Eelmisel perioodil (2010-2014) tekitas enim probleeme maareform, kuid antud töös leidis autor, et perioodil 2015-2017 oli enim maakonflikte tingitud halvasti läbi viidud planeeringutest. Maareform on praktiliselt läbi ja suurenema on hakanud erinevatest planeeringutest ja tehingutest tingitud teeprobleemid. Seega peaksid maareformiga kaasnenud probleemid hakkama vähenema.

Asjaõigusseaduse (1993) § 156 lõike 1 kohaselt on omanikul, kelle kinnisasjale puudub vajalik juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt või kinnisasja eraldiseisvalt osalt, õigus nõuda juurdepääsu üle võõra kinnisasja. Kui avaldaja taotleb juurdepääsu määramist avalikult kasutatavale teele, siis sellise avalduse lahendab kohus hagita menetluses (Tsviilkohtumenetluse seadustik 2005, § 475 lg 1 p 13¹). Hagita menetlust saab huvitatud isik algatada avalduse esitamisega (TsMS 2005, § 476 lg 1). Kui osapooled vaidlevad juurdepääsu tasu osas ning ei saa kokkuleppele, siis on tasu määramine kohtu diskretsiooniotsus (3-2-1-85-05, p 24). Senises praktikas on Riigikohus juurdepääsu eest määratava tasu osaks pidanud ka hüvitist omandi kitsendamisega kaasneva vara väärtuse vähenemise eest. Riigikohus on leidnud, et juurdepääsutasu suuruse kindlakstegemisel tuleb arvestada, kui palju väheneb koormatud kinnistu turuväärtus juurdepääsu olemasolu tõttu (3-2-1-90-11, p 10). Riigikohus on kohtulahendi number 3-2-1-45-04 punktis 16 leidnud, et kui juurdepääsutee kasutamiseks on olemas väljakujunenud tava, siis peab juurdepääsutee teise kohta määramiseks olema mõjuv põhjus.

Riigikohus on selgitanud, et hüvitise eesmärk on tagada kinnisasja omanikule sama seisund, mis omanikul oleks olnud kui tal oleks maatükki võimalus ise kasutada omale meelepärasel otstarbel. Minimaalne hüvitis, mida tuleb tasuda kinnisasja omanikule on maatüki maamaks ning juurdepääsutee korrashoiukulud. Lisaks on kinnisasja omanikul õigus nõuda hüvitist ka omandiõiguse riive eest (otsus 2-14-60492). Riigikohus on lahendis nr 3-2-1-48-10 leidnud, et „detailplaneering ei asenda poolte asja- või võlaõiguslikku kokkulepet eratee kasutamiseks, samuti ei ole detailplaneering seadusjärgne kinnisasja kitsendus”.

Kohtupraktikat lugedes tuli välja, et naabritevahelised vaidlused on ühed kõige tulisemad. Suulised kokkulepped ei taga kindlustunnet kuna ühel päeval võib omanik lihtsalt tee sulgeda. Lahenditest tuli esile palju pahatahtlikku käitumist, eesmärgiga näidata, kes on tee omanik (2-15-12993/34) või takistada naaberkinnistu arendust (2-15-8998). Seega oleks mõistlik seada teeservituut selleks et tagada enda kinnistule juurdepääs.

KOKKUVÕTE

Bakalaureusetöö eesmärgiks oli välja selgitada, kas erateedega seotud kohtulahendid on sarnased varem uuritud kohtulahenditega. Eesmärgi täitmiseks uuriti kohtulahendeid, erinevaid seadusi, teaduslikke artikleid ja varasemaid uurimistöid, et selgitada maakonflikti olemust, koostada kohtulahendite analüüs ning võrrelda neid Rebase (2013) magistritööga ja Anieri (2015) bakalaureusetööga. Andmete analüüsiks kasutati kvalitatiivset kirjeldavat juhtumiuuringu meetodit. Riigi Teataja kodulehelt leiti 41 teemakohast kohtulahendit, mis koondati lisadesse 1, 2, 3 ja 4. Kokkuvõtlikud tabelid on koostatud kahe konfliktitüübi kohta: 1) avalikult kasutatavalt teelt kinnistuni puudub tee, 2) avalikult kasutatavalt teelt on kinnistuni tee, kuid seda ei saa või ei tohi kasutada. Viimane jaguneb omakorda kolmeks konflikti alamtüübiks: 1) kasutaja ei ole rahul olemasoleva teega, 2) tee on füüsiliselt tõkestatud ja 3) tee on juriidiliselt tõkestatud. Lisaks on tabelites esitatud konflikti kirjeldus ja lahendus.

Töö tulemusena selgus, et perioodil 01.01.2015 – 31.12.2017 pöördui kõige enam kohtusse detailplaneeringutest kaasnenud probleemide tõttu. Selle põhjuse alla liigituvad kehtivast planeeringust tulenevad konfliktid ning probleemid, kus sooviti planeeringut ellu viia aga enne oli vaja tagada kinnistule juurdepääs. Perioodil 2010-2014 oli enim konflikte kaasnenud maareformi läbiviimise tõttu. Kuna maareform on sisuliselt lõppenud, siis on ka vähenema hakanud maareformist tingitud probleemid. Suurenema hakkavad aga erinevatest planeeringutest ja tehingutest tulenevad konfliktid. Võrreldes antud töö tulemusi perioodiga 2010 – 2014 on ringkonnakohtu lahendite arv tõusnud 2 korda. Maakohtu lahendite arv on jäänud 1 aasta kohta samaks. Sellest järeldab autor, et inimesed on esitanud rohkem kaebuseid maakohtute määruste peale. Rebane (2013) valis ajaperioodiks 2006-2012 ehk 7 aastat ning sai lahendite arvuks 25. Antud töö autor valis perioodiks 3 aastat ning leidis, et erateedega seotuid konflikte oli kokku 41. Sellest järeldab autor, et perioodil 2006- 2012 oli vähem juurdepääsuga seotuid probleeme kui perioodil 2015- 2017. Kõik kolm autorit leidsid, et peamised juurdepääsuga seotud konfliktid on tekkinud maareformi ja planeeringute tagajärjel. Seega on kohtusse pöördumise peamised põhjused olnud viimase 10 aasta jooksul olnud samad, kuid muutuma on hakanud erinevate põhjuste osakaal. Töö eesmärgiks oli välja selgitada, kas kohtulahendid on sarnased varem uuritud lahenditega

ning selgus, et on küll. Kohtulahendeid oli võimalik liigitada täpselt samamoodi konfliktitüüpide järgi, mille Rebane (2013) oli varasemalt oma magistritöös välja töötanud.

Bakalaureusetöö võimaldab tutvuda kinnistule juurdepääsu probleemidega Eestis perioodil 2015-2017. Töös välja toodud ülevaatlised tabelid ja analüüs võimaldavad sarnaste probleemiga seotud isikutel mõista kohtute käitumist. Kõige mõistlikumaks viisiks on sõlmida kokkulepe, selleks et vältida pikki ja kulukaid kohtuprotsesse.

KASUTATUD MATERJALID

Kasutatud kirjandus

- Alvela, A.** (2015). Maaleht lahkab maareformi kirgi ja vastuolusid. – Erametsakeskus. [https://www.eramets.ee/metsandusuudised/maaleht_lahkab_maareformi_kirgi_ja_vastuolusid_/] (30.05.2019)
- Anier, K.** 2015, Erateede kasutamise seotud maakonfliktid Eestis 2010-2014. Bakalaureusetöö. [https://dspace.emu.ee/xmlui/bitstream/handle/10492/2080/Anier_Karoliina_2015MK_bak_t%C3%A4istekst.pdf?sequence=1&isAllowed=y] (30.05.2019)
- Asjaõiguseadus** (vastu võetud 09.06.1993, viimati jõustunud 26.03.2007). – Riigi Teataja [https://www.riigiteataja.ee/akt/12807782] (30.05.2019)
- Biin, L.** 2014. Juurdepääs oma maale üle võõra maa, võimalused ja välistused. – Biin&Biin advokaadibüroo. [http://www.biin.ee/juurdepaas-oma-maale-ule-voora-maa-voimalused-ja-valistused/] (30.05.2019)
- Biin, L.** 2017. Juurdepääs üle võõra kinnisasja. – Biin&Biin advokaadibüroo. [http://www.biin.ee/juurdepaas-ule-voora-kinnisasja-riigikohtu-uued-seisukohad-2015-2017/] (30.05.2019)
- Biin, L.** 2017. Kohaliku omavalitsuse kohustus juurdepääsuküsimuse lahendamisel. [http://www.biin.ee/kohaliku-omavalitsuse-kohustus-juurdepaasukusimuse-lahendamisel/] (30.05.2019)
- Delfi Rahva hääl. 2018. Kruusateede olukord üle Eesti on õõvastav. – Delfi. [https://www.delfi.ee/news/paevauudised/rahvahaal/fotod-kruusateede-olukord-ule-eesti-on-oovastav-lugeja-kevadeti-autoga-kinni-jaamata-maanteeni-jouda-ei-ole-voimalik?id=81747641] (30.05.2019)
- Ehitusseadustik. (vastu võetud 11.02.2015, viimati jõustunud 01.05.2019). – Riigi Teataja. [https://www.riigiteataja.ee/akt/119032019098] (30.05.2019)
- Feldschmidt U.** 2017. Mida teha, kui uus maaomanik sulges tee minu koduni? – Maaleht Delfi. [https://maaleht.delfi.ee/news/maaleht/tarbija/mida-teha-kui-uus-maaomanik-sulges-tee-minu-koduni?id=79337554] (30.05.2019)
- Haavasalu, V.** 2016. Tuhanded maatükid ilma teeta. – Äripäev. [https://www.aripaev.ee/uudised/2016/06/16/tuhanded-maatukid-ilma-teeta] (30.05.2019)
- Keskonnaseadustiku üldosa seadus. (vastu võetud 16.02.2011, viimati jõustunud 01.07.2018). – [Riigi Teataja [https://www.riigiteataja.ee/akt/126062018012] (30.05.2019)

- Kinnisasja avalikes huvides omandamise seadus. (vastu võetud 06.06.2018). – Riigi Teataja. [https://www.riigiteataja.ee/akt/129062018001] (30.05.2019)
- Kohaliku omavalitsuse korralduse seadus. (vastu võetud 02.06.1993, viimati jõustunud 15.02.2019). – Riigi Teataja. [https://www.riigiteataja.ee/akt/105022019008] (30.05.2019)
- Koorts, H.** 2010. Teeservituut ja juurdepääsuõigus: olemus ja piiritlemine: Magistritöö. [http://dspace.ut.ee/bitstream/handle/10062/15178/Koorts_Helena.pdf;jsessionid=C3BC4E190FC25C8BC3697F7AA6871D3?sequence=1] (30.05.2019)
- Lember, A.** 2019. Vandeadvokaat Glikman küsib vallalt eratee eest tasu. – Saarte Hää. [https://arhiiv.saartehaal.ee/2019/03/13/vandeadvokaat-glikman-kusib-vallalt-eratee-ees-tasu/] (30.05.2019)
- Maa-amet. 2018. Maareform. – Maa-ameti koduleht. [https://www.maaamet.ee/et/eesmargid-tegevused/maareform] (30.05.2019)
- Maa-amet. 2015. Maa-ametil täitus 25. tegevusaasta. – Maa-ameti Geoportaal. [https://geoportaal.maaamet.ee/index.php?lang_id=1&news_id=29&source=arhiiv&page_id=36] (30.05.2019)
- Maa-amet. Maakatastri statistika. - Maa-ameti Geoportaal [https://geoportaal.maaamet.ee/index.php?lang_id=1&page_id=506&type=maareform&year=2019&month=1&group=1] (30.05.2019)
- Maanteeamet. Maanteeameti aastaraamat 2017. [https://www.mnt.ee/sites/default/files/year_book_pdf/mnt_aastaraamat2017_a4_preview_content.pdf] (30.05.2019)
- Maareformi seadus. (vastu võetud 17.10.1991, viimati jõustunud 01.07.2016) – Riigi Teataja [https://www.riigiteataja.ee/akt/128062016014] (30.05.2019)
- Maakorraldusseadus. (vastu võetud 25.01.1995, viimati jõustunud 01.07.2014). – Riigi Teataja [https://www.riigiteataja.ee/akt/MaaKS] (30.05.2019)
- Majandus- ja kommunikatsiooniministeerium. 2013. Transpordi arengukava 2014-2020. [https://www.mkm.ee/sites/default/files/transpordi_arengukava.pdf] (30.05.2019)
- Pajo, M.** 2016. Eratee kasutamise eest saab küsida hüvitist. – Eesti Omanike Keskliit. [https://www.omaniid.ee/heateada/article_id-2773] (30.05.2019)
- Pajo, M.** 2018. Kuidas taodelda lühemat ligipääsu oma kinnistule? – Maaleht Delfi. [https://maaleht.delfi.ee/news/seadus/seadus/kuidas-taotleda-luhemat-ligipaaasu-omakinnistule?id=81023523] (30.05.2019)
- Planeerimisseadus. (vastu võetud 28.01.2015, viimati jõustunud 01.05.2019). – Riigi Teataja. [https://www.riigiteataja.ee/akt/119032019104] (30.05.2019)

- Proosa, M.** (2017). Kuidas pääseda oma kinnistule? – Raamatuspidamis- ja õigus uudisteveeb. [https://www.rup.ee/uudised/oigus/kuidas-paaseda-oma-kinnistule] (30.05.2019)
- Raidla, J.** 2011. Maakasutajast maaomanikuks - võlud ja valud. Maareform 20: Konverents. Tallinn. [https://www.maaamet.ee/data/MR20_05_Juri.Raidla_Maakasutajast.maaomanikuks.ppt] (30.05.2019)
- Rebane, K.** 2013. Erateede kasutamise seotud maakonfliktid Eestis. Magistritöö.
- Tark, I.** 2018. Vargamäe-vääriline tuli Kuusalu vallas: eratee omanik sulges ligipääsu seitsme naabertalu juurde, küsides vallalt läbipääsu hüvituseks üle 10 000 euro. - Delfi [https://www.delfi.ee/news/paevauudised/eesti/vargamae-vaariline-tuli-kuusalu-vallas-eratee-omanik-sulges-ligipaa-su-seitsme-naabertalu-juurde-kusides-vallalt-labipaasu-huvituseks-ule-10000-euro?id=81483477] (30.05.2019)
- Te United Nations Interagency Framework Team (ÜRO). 2012. Land and Conflict. [https://www.un.org/en/land-natural-resources-conflict/pdfs/GN_Land%20and%20Conflict.pdf] (30.05.2019)
- Tsiviilkohtumenetluse seadustik. (vastu võetud 20.04.2005, viimati jõustunud 01.04.2019) – Riigi Teataja [https://www.riigiteataja.ee/akt/119032019022] (30.05.2019)
- Virkus, S.** 2010. Infokäitumise, info hankimise ja otsingu ning infopädevuse uurimise meetodid [https://www.tlu.ee/~sirvir/Infootsingu%20teooria/Infokaitumise,%20info%20hankimise%20ja%20%20otsingu%20ning%20infopadevuse%20uurimise%20meetodid/lk_32.html] (30.05.2019)
- Wehrmann, B.** 2008. Land conflicts. A practical guide to dealing with land disputes. Eschborn, Germany, 110 p. [http://commdev.org/userfiles/08_GTZ_land_conflicts.pdf] (30.05.2019)
- Wehrmann, B.** 2017. Understanding, preventing and solving land conflicts. Eschborn, Germany, 156p. [https://www.escr-net.org/sites/default/files/landconflictsguide-web-20170413.pdf] (30.05.2019)

Kasutatud kohtupraktika

Eesti Vabariigi Riigikohtu tsiviilkolleegium 12.04.2004 otsus nr 3-2-1-45-04: Maie Lepa kassatsioonkaebus Tartu Ringkonnakohtu tsiviilkolleegiumi 24.12.2003 otsuse peale tsiviilasjas nr 2-2-388/2003 Maie Lepa hagi Eha Sõda vastu realservituudi sissekandmiseks kinnistusraamatusse.

Eesti Vabariigi Riigikohtu tsiviilkolleegium 27.09.2005 määrus nr 3-2-1-85-05: Raul Ausmaa ja August Toropi kassatsioonkaebused Tartu Ringkonnakohtu 09.02.2005 otsuse peale tsiviilasjas nr 2-2-27/2005 Aare Lepa hagi Raul Ausmaa vastu üle võõra kinnisasja juurdepääsu õiguse nõudes.

Eesti Vabariigi Riigikohtu tsiviilkolleegium 17.05.2010 määrus nr 3-2-1-42-10: OÜ Väike-Agali KVA määruskaebus Tartu Ringkonnakohtu 29.12.2009 määruse peale tsiviilasjas nr 2-08-72502 OÜ Väike-Agali KVA kinnisasjale juurdepääsu võimaldamiseks.

Eesti Vabariigi Riigikohtu tsiviilkolleegium 03.06.2010 otsus nr 3-2-1-48-10: AS PHOENIX LAND ja Kaubanduslik Vahenduslik Eesti Toormetarne OÜ kassatsioonkaebused Tallinna Ringkonnakohtu 11.01.2010 otsuse peale tsiviilasjas nr 2-07-45344 AS PHOENIX LAND hagi Kaubanduslik Vahenduslik Eesti Toormetarne OÜ vastu omandiõiguse ja valduse rikkumise kõrvaldamiseks ja edasisest rikkumisest hoidumiseks; Kaubanduslik Vahenduslik Eesti Toormetarne OÜ vastuhagi omandiõiguse rikkumise lõpetamiseks ja rikkumisest hoidumiseks.

Eesti Vabariigi Riigikohtu tsiviilkolleegium 12.10.2011 otsus nr 3-2-1-90-11: Mihkel Kirsipuu kassatsioonkaebus Tallinna Ringkonnakohtu 15.03.2011 otsuse peale tsiviilasjas nr 2-09-19344 Mihkel Kirsipuu hagi Roland Raigi vastu kinnisasjale juurdepääsu määramiseks ja kinnistusraamatusse märkuse tegemiseks.

Harju Maakohtu Kentmanni kohtumaja 12.01.2015 määrus nr 2-13-60245: avaldus kinnisasjale juurdepääsu õiguse määramiseks ja kinnistusraamatusse vastava märkuse kandmiseks nõusoleku saamiseks.

Viru Maakohtu Jõhvi Kohtumaja 23.01.2015 määrus nr 2-13-52153: K. V. avaldus juurde-pääsu määramiseks Tuule kinnisasjale.

Harju Maakohtu Kentmanni kohtumaja 30.01.2015 määrus nr 2-13-34884: avaldus avalikult kasutatavale teele juurdepääsu määramiseks

Tartu Ringkonnakohtu tsiviilkolleegium 17.03.2015 määrus nr 2-12-52181: Jaanus Glaase määruskaebus Tartu Maakohtu 13.06.2014 määruse peale Ain Fjodorovi ja Aares Fjodorovi avaldus avalikult kasutatavale teele juurdepääsu määramiseks.

Tallinna Ringkonnakohtu tsiviilkolleegium 13.04.2015 määrus nr 2-13-34884: SP ja KH määruskaebused Harju Maakohtu 30.01.2015 määruse peale avalikult kasutatavale teele juurdepääsu määramiseks.

Tallinna Ringkonnakohtu tsiviilkolleegium 30.04.2015 määrus nr 2-12-10474: HR määruskaebus Harju Maakohtu 29.10.2014 määruse peale seoses MM avaldusega kinnisasjale juurdepääsu määramiseks ja vastavasisulise märkuse kinnistusraamatusse kandmiseks.

Tallinna Ringkonnakohtu tsiviilkolleegium 11.05.2015 määrus nr 2-09-66743: AH määruskaebus Harju Maakohtu 24.11.2014 määruse peale JM ja KM avaldus AH vastu avalikult kasutatavale teele juurdepääsu saamiseks, avalikult kasutatavale teele juurdepääsu määramiseks ja kinnistusraamatusse märkuse kandmiseks nõusoleku andmise kohustuse tuvastamiseks.

Tartu Ringkonnakohtu tsiviilkolleegium 13.05.2015 määrus nr 2-13-52153: Ivar Lustverki määruskaebus Viru Maakohtu 23.01.2015 määruse peale Kristiina Vaheeri avaldus juurdepääsu määramiseks kinnisasjale.

Tallinna Ringkonnakohtu tsiviilkolleegium 25.05.2015 määrus nr 2-13-31150: OÜ Favorte ja OÜ Rosentor määruskaebused Harju Maakohtu 30.01.2015 määruse peale - OÜ Favorte avaldus kinnistule juurdepääsu määramiseks ja tehnoarajatiste talumiskohustuse tuvastamiseks

Harju Maakohtu Kentmanni Kohtumaja 01.06.2015 määrus nr 2-14-52289: avaldus avalikult kasutatavale teele juurdepääsu määramiseks

Tallinna Ringkonnakohtu tsiviilkolleegium 04.06.2015 määrus nr 2-13-31150: TH ja MH määruskaebus Pärnu Maakohtu 12.03.2015 määruse peale - VH avaldus avalikult kasutatavale teele juurdepääsu määramiseks ja kinnistus-raamatusse märkuse kandmise nõusoleku andmise kohustuse tuvastamiseks.

Tallinna Ringkonnakohtu tsiviilkolleegium 17.08.2015 määrus nr 2-12-14733: TP määruskaebus Harju Maakohtu 15.10.2014 määruse peale Mave Kinnisvara OÜ avaldus TP vastu kinnisasjale juurdepääsu määramiseks ja vastavasisulise märkuse kinnistusraamatusse kandmiseks.

Tartu Ringkonnakohtu tsiviilkolleegium 30.09.2015 määrus nr 2-11-26919: MP määruskaebus Pärnu Maakohtu 28.11.2014 määruse peale avalikult kasutatavale teele juurdepääsu määramiseks ja kinnistusraamatusse märkuse kandmise nõusoleku andmise kohustuse tuvastamiseks.

Viru Maakohtu Jõhvi Kohtumaja 30.10.2015 määrus nr 2-11-17000: Tatjana Sokolova, Vladimir Kolpakovi, Niina Leppo, Fjodor Heina, Boris Khazroni avaldus avalikult kasutatavale teele juurdepääsu saamiseks.

Tallinna Halduskohtu 04.11.2015 otsus nr 3-14-51964: kaebus Raasiku Vallavalitsuse 12.08.2014 korralduse nr 224 tühistamiseks.

Pärnu Maakohtu Pärnu Kohtumaja 23.11.2015 määrus nr 2-09-25392: M.K. ja J.R.i avaldus kinnisasjale juurdepääsu määramiseks üle võõra kinnisasja ja kinnistusraamatusse märkuse kandmise nõusoleku andmise kohustuse tuvastamiseks.

Tallinna Ringkonnakohtu tsiviilkolleegium 30.11.2015 määrus nr 2-14-54767: RR määruskaebus ning UN ja KK määruskaebus Pärnu Maakohtu 12.06.2015 määruse peale - RR avaldus avalikult kasutatavale teele juurdepääsu määramiseks ja kinnistusraamatusse märkuse kandmiseks nõusoleku andmise kohustamiseks.

Tallinna Ringkonnakohtu tsiviilkolleegium 14.01.2016 määrus nr 2-14-23161: JM määruskaebus ning KP määruskaebus Pärnu Maakohtu 06.11.2015 määruse peale avalikult kasutatavalt teelt juurdepääsu määramiseks üle võõra kinnisasja, elektri kaabli talumise kohustamiseks ja kinnisasja koormamiseks realservituudiga.

Tallinna Ringkonnakohtu tsiviilkolleegium 20.01.2016 määrus nr 2-14-50958: Tiskre elanike MTÜ määruskaebus Harju Maakohtu 03.11.2014 määruse peale KK, Preiston Invest OÜ, EK, SK, OS ja MS avaldus Tiskre elanike MTÜ vastu avalikult kasutatavale teele juurdepääsu määramiseks.

Harju Maakohtu Kentmanni kohtumaja 18.02.2016 määrus nr 2-15-2250: XXXX avaldus avalikult kasutatavale teele juurdepääsu määramiseks ja kinnistusraamatu kande tegemiseks vajaliku tahteavalduse andmise kohustuse olemasolu tuvastamiseks.

Eesti Vabariigi Riigikohtu tsiviilkolleegium 22.02.2016 otsus nr 3-2-1-169-16: Triin Pajupuu, S. Troosti, K. Leigeri, P. Akkeli, A. Zentšenko, H. Zuppingu, R. Otsa, H. Möldri, M. Mandri, O. Kadaku ja M. Mängeli kassatsioonkaebus Tallinna Ringkonnakohtu 10.02.2016. a otsus peale tsiviilasjas nr 2-09-22329 AS Morrison Invest vastu kohustuse tuvastamiseks, märgete kinnistusraamatusse kandmiseks ja juurdepääsuteede määramiseks ning AS Morrison Invest vastuhagi Triin Pajupuu jt vastu kohustuse tuvastamiseks.

Tartu Ringkonnakohtu tsiviilkolleegium 06.04.2016 määrus nr 2-11-17000: Maadlex OÜ määruskaebus Viru Maakohtu 30.10.2015. a määruse peale Tatjana Sokolova, Vladimir Kolpakovi, Niina Leppo, Fjodor Heina, Boris Khazroni avaldus avalikult kasutatavale teele juurdepääsu määramiseks.

Eesti Vabariigi Riigikohtu tsiviilkolleegium 09.06.2017 määrus nr 3-2-1-31-17: Foreva Veod OÜ määruskaebus Tallinna Ringkonnakohtu 8.12.2016 määruse peale tsiviilasjas nr 2-16-8731 Maiken Niinemäe ja Mihkel Niinemäe juurdepääsu saamiseks.

Tallinna Ringkonnakohtu tsiviilkolleegium 16.06.2016 määrus nr 2-15-2250: J-MK määruskaebus ning HN ja VW määruskaebus Harju Maakohtu 18.02.2016 määruse peale - UV avaldus avalikult kasutatavale teele juurdepääsu määramiseks ja kinnistusraamatu kande tegemiseks vajaliku tahteavalduse andmise kohustuse olemasolu tuvastamiseks.

Eesti Vabariigi Riigikohtu tsiviilkolleegium 16.06.2016 otsus nr 3-2-1-180-15: Ingi Nageli ja Jaano Maaski määruskaebused Tartu Ringkonnakohtu 05.10.2015. a määruse peale tsiviilasjas nr 2-14-20861 OÜ Robertson Invest avaldus avalikult kasutatavale teele juurdepääsu määramiseks ja märkuse kandmiseks kinnistusraamatusse.

Harju Maakohtu Kentmanni Kohtumaja 11.07.2016 määrus nr 2-15-12993: avaldus avalikult kasutatavale teele juurdepääsu määramiseks.

Tallinna Ringkonnakohtu tsiviilkolleegium 26.07.2016 määrus nr 2-14-60492: RT, AK, KS, KL, PT ja KR määruskaebus Harju Maakohtu 29.02.2016 määruse peale Hooneühistu Tatari avaldus RT jt vastu avalikult kasutatavale teele juurdepääsu määramiseks.

Tallinna Ringkonnakohtu tsiviilkolleegium 29.07.2016 määrus nr 2-09-25392: ER, MR ja NR määruskaebus Pärnu Maakohtu 23.11.2015 määruse avalduse lahendamiseks seoses avaldusega kinnisasjale juurdepääsu määramiseks ja kinnistusraamatusse märkuse kandmise nõusoleku andmise kohustamiseks.

Tartu Ringkonnakohtu tsiviilkolleegium 07.09.2016 määrus nr 2-12-45176: A. Maksimenko, M. Uibu ja Ü. Pihlapi määruskaebused Tartu Maakohtu 31.03. 2016 määruse peale seoses Ants Pihlapi avaldusega üle võõra kinnisasja avalikult kasutatavale teele juurdepääsu määramiseks ning kinnistusraamatusse kannete tegemiseks.

Tallinna Ringkonnakohtu tsiviilkolleegium 28.09.2016 määrus nr 2-14-55539: RS määruskaebus Pärnu Maakohtu 15.06. 2016 määruse peale - RS avaldus Ringi 3 kinnistule juurdepääsu määramiseks avalikult teelt ja nõusoleku andmise kohustamiseks juurdepääsutee kohta kinnistusraamatusse märkuse kandmiseks

Tallinna Ringkonnakohtu tsiviilkolleegium 19.12.2016 määrus nr 2-16-11607: Tiskre elanike MTÜ määruskaebus Harju Maakohtu 18.08.2016 määruse peale Tiskre elanike MTÜ avaldus kinnisasjale juurdepääsu määramiseks avalikult kasutatavalt teelt.

Tartu Ringkonnakohtu tsiviilkolleegium 09.01.2017 määrus nr 2-16-768: Kuldev Kallaste määruskaebus Tartu Maakohtu 28.04.2016 määruse peale Kerli Kivi'le avalikult kasutatavale teele juurdepääsu määramiseks ja märkuse kandmiseks kinnistusraamatusse.

Tallinna Halduskohtu 10.03.2017 otsus nr 3-16-1435: kaebus Kuusalu Vallavolikogu 29.06.2016 otsuse nr 34 tühistamiseks ja vastustaja kohustamiseks tegema taotluse osas uus otsus.

Tallinna Ringkonnakohtu tsiviilkolleegium 27.03.2017 määrus nr 2-15-8998: OÜ Estjal määruskaebus Harju Maakohtu 23.01.2017 määruse peale avalikult kasutatavale teele juurdepääsu määramiseks ja kinnistusraamatu kande tegemiseks nõusoleku andmiseks kohustamiseks.

Tallinna Ringkonnakohtu tsiviilkolleegium 04.04.2017 otsus nr 2-16-5465: MK hagi AK ja KL vastu servituudi teostamise takistamise lõpetamise ja edasistest servituudi rikkumistest hoidumiseks.

Tartu Maakohtu Viljandi Kohtumaja 17.04.2017 määrus nr 2-16-14817: S.P. ja M.K. avaldus kaasomandi kasutuskorra muutmiseks.

Tallinna Ringkonnakohtu tsiviilkolleegium 19.04.2017 määrus nr 2-15-19639: Gutman & Gutman OÜ määruskaebus, MJM'i määruskaebus, GA ja SA määruskaebus, LÕ vastumääruskaebus Pärnu Maakohtu 17.11.2016 määruse peale Gutman & Gutman OÜ'le avalikult kasutatavale teele juurdepääsu määramiseks, kinnistusraamatusse vastavasisulise kande tegemise kohustuse tuvastamiseks ning tahteavalduse kohtumäärusega asendamiseks.

Tallinna Ringkonnakohtu tsiviilkolleegium 16.05.2017 määrus nr 2-15-18391: OÜ Helicom määruskaebus Harju Maakohtu 28.02.2017 määruse peale OÜ Helicom avaldus Eesti Vabariigi vastu avalikult kasutatavale teele juurdepääsu määramiseks ja kinnistu reaalservituudiga koormamiseks.

Tartu Ringkonnakohtu tsiviilkolleegium 22.05.2017 määrus nr 2-14-20861: Ingi Nageli ja Jaano Maaski määruskaebused Tartu Maakohtu 02.04.2015 määruse peale OÜ Robertson Invest avaldus avalikult kasutatavale teele juurdepääsu määramiseks ja märkuse kandmiseks kinnistusraamatusse.

Tartu Ringkonnakohtu tsiviilkolleegium 04.09.2017 määrus nr 2-17-9354: Gertrud Puusepa määruskaebus Tartu Maakohtu 28.06.2017 määruse peale esialgse õiguskaitse korras juurdepääsu võimaldamise kohta seoses Leida Mäesalu ja Viljandi Kliinika OÜ avaldus kinnisasjalt avalikult kasutatavale teele juurdepääsu võimaldamiseks ja kinnistusraamatusse vastava märke kandmiseks nõusoleku andmise kohustuse tuvastamiseks.

Tartu Maakohtu Võru Kohtumaja 20.10.2017 määrus nr 2-15-7676: K. M. , P. R. ja S. R. avaldus avalikult kasutatavalt teelt kinnistutele juurdepääsu määramiseks üle võõra kinnisasja

Tallinna Ringkonnakohtu tsiviilkolleegium 06.12.2017 otsus nr 2-09-22329: AS Morrison Invest apellatsioonkaebus Harju Maakohtu 28.09.2015 otsuse peale seoses hagiga AS Morrison Invest vastu kohustuse tuvastamiseks, märgete kinnistusraamatusse kandmiseks ja juurdepääsuteede määramiseks ning AS Morrison Invest vastuhagiga TP jt vastu kohustuse tuvastamiseks.

LISAD

Lisa 1. Kokkuvõtlik tabel erateedega seotud maakonfliktid Eestis 2015-2017. Konfliktitüüp: Avalikult kasutatavalt teelt kinnistuni puudub tee.

Lahendi nr	Kohtu-tasand	Põhjus(ed)	Lahendus(ed)	Hüvitise suurus aastas	Protsessi kestvus kuudes	Kaasatud asutused	Varasem kohtu-praktika	Kohtuasja algus-kuupäev	Lahendi jõustumine	Osapooled
2-09-25392 Määrus	Maakohus	Maareform. Avaldus kinnisasjale juurdepääsu määramiseks üle võõra kinnisasja.	Kohus tegi paikvaatluse, kaaluti alternatiive ning jäeti avaldaja soovi juurde.	180 eurot	77	Valla-valitsus		01.06.2009	23.11.2015	Füüsilised isikud
2-13-31150 Määrus	Ringkonnakohus	Maareform. Avalikule teele juurdepääsuõiguse taotlemine, soovitakse luba uue tee ehitamiseks.	Maakohus rahuldab avalduse, kinnisasja ei piirne avaliku teega. Ringkonnakohus leiab, et otsus on õige ja seaduslik.	583 eurot	24	Häädemeeste vald	12.03.2015 määrus	25.06.2013	26.06.2015	Füüsilised isikud
2-13-60245 Määrus	Maakohus	Detailplaneering. Avaldus kinnisasjale juurdepääsu õiguse määramiseks. Rajatakse uus tee.	Kohus rahuldab avaldaja avalduse osaliselt, lisades juurdepääsuks ajalised piirangud.	373,24 eurot	28	Tallinna linnavalitsus		18.12.2013	04.04.2016	Füüsiline ja juriidilised isikud

Lahendi nr	Kohtu- tasand	Põhjus(ed)	Lahendus(ed)	Hüvitise suurus aastas	Protses- si kestvus kuudes	Kaasatud asutused	Varasem kohtu- praktika	Kohtuasja algus- kuupäev	Lahendi jõustu- mine	Osapooled
2-14- 50404/ 56 Määrus	Ringkonna- kohus	Detailplaneering. Avaldus kinnistule juurdepääsu määramiseks ja tehnoarajatiste talumiskohustuse tuvastamiseks. Määruskaebuses soovib avaldaja maksta väiksemat juurdepääsu tasu .	Maakohus rahuldab avalduse, määrab juurdepääsu ja seadis tasuks 121,33 eurot kuus. Ringkonnakohus määrab uue juurdepääsu tasu.	744 eurot	16	Rae vald, AS PLANTEX	2-14- 50404/63	17.03. 2014	11.07. 2015	Füüsilised isikud
2-14- 55539/ 84 Määrus	Ringkonna- kohus	Detailplaneering. Avaldus kinnistule juurdepääsu määramiseks. Määruskaebuses leitakse, et kohus hakkas lahendama kogu piirkonna juurdepääsu.	Maakohus rahuldab osaliselt, määrab juurdepääsu tee üle kolme puudutatud isiku kinnistu. Ringkonnakohus tühistab maakohtu määruse ja määrab juurdepääsu teisiti.	Tee rajab ja hooldab avaldaja	27	Eesti Vabariik	15. 06. 2016 määrus	07.08. 2014	25.10. 2016	Füüsilised isikud
2-15- 2250/49 Määrus	Maakohus	Hoonestamata kinnistu. Halb planeering. Avalikult kasutatavale teele juurdepääsu määramine.	Kohus määrab juurdepääsutee tähtsajalt. Tee rajamise kulud kannab avaldaja.	200 eurot	19	Jõelähtme vallavalitsus		12.05. 2015	14.12. 2016	Füüsilised isikud

Lahendi nr	Kohtu- tasand	Põhjus(ed)	Lahendus(ed)	Hüvitise suurus aastas	Protses- si kestvus kuudes	Kaasatud asutused	Varasem kohtu- praktika	Kohtuasja algus- kuupäev	Lahendi jõustu- mine	Osapooled
2-15- 2250/96 Määrus	Ringkonna- kohus	Halb planeering. Puudutatud isik kaebab maakohtu määruse peale. Kohtuasja ei ole kaasatud kõiki isikuid.	Maakohus rahuldab avaldaja avalduse. Ringkonnakohus leiab, et maakohtu otsus on seaduslik ja põhjendatud.	200 eurot	19	Jõelähtme vallavalitsus	2-15- 2250/49	12.05. 2015	14.12. 2016	Füüsilised isikud
3-2-1- 180-15 Määrus	Riigikohus	Maaüksuse jagamise. Avaldus avalikule teele juurdepääsu määramiseks. Kinnistu ei piirne ühegi teega ning tee tuleks rajada.	Kollegium nõustub kohtutega, ei rahulda määrus- kaebust, kuid tühistab osaliselt määruse osas, milles jäeti tasu määramata.	300 eurot	24,5	Kaarsilla Kinnisvara OÜ, Ülenurme vald	2-14- 20861/ 211	30.05. 2014	16.06. 2016	Juriidiline isik ja füüsilised isikud
2-14- 20861/ 211 Määrus	Ringkonna- kohus	Maaüksuse jagamise. Avaldus avalikult kasutatavale teele juurdepääsu määramiseks. Teed avaldaja kinnistuni ei ole.	Maakohus määras juurdepääsu tee. Ringkonnakohus täiendas määrust, lisades kohustuse taastada tee seis- kord juhul, kui tee ei ole vajalikus seisundis. Muudeti tasu suurust.	300 eurot	39	Kaarsilla Kinnisvara OÜ, Üle- nurme vald	02.04. 2015 määrus	30.05. 2014	04.09. 2017	Juriidiline ja füüsilise isik

Lisa 2. Kokkuvõtlik tabel erateedega seotud maakonfliktid Eestis 2015-2017. Konfliktitüüp: Avalikult kasutatavalt teelt kinnistuni on juurdepääs, kuid seda ei saa või ei tohi kasutada. Konflikti alamtüüp: Kasutaja ei ole rahul teega.

Lahendi nr	Kohtutasand	Põhjus(ed)	Lahendus (ed)	Hüvitise suurus aastas	Protsessi kestvus kuudes	Kaasatud asutused	Varasem kohtupraktika	Kohtuasja algus kuupäev	Lahendi jõustumine	Osapooled
2-12-52181 Määrus	Ringkonnakohus	Detailplaneering. Avaldus avalikult kasutatavale teele juurdepääsu määramiseks. Avaldajad kartsid, et detailplaneeringu kehtesetamisel kaotatakse ligipääs nende krundile.	Maakohus tagas kinnistule tähtajatu juurdepääsu, tasuks 250 eurot aastas. Ringkonnakohus tühistab otsuse; avaldajatel on olemas juurdepääs avalikule teele.		28	Aarain Furniture OÜ	13.06.2014 määrus	10.12.2012	04.05.2015	Füüsilised isikud
2-15-7676 Määrus	Maakohus	Maareform. Avaldus avalikult kasutatavalt teelt juurdepääsu määramiseks. Juurdepääsu tee oli muutunud raskesti läbitavaks ja omanik soovis rajada uue tee.	Kohus korraldas vaatluse ja nõustus uue tee rajamisega. Teed hakkavad hooldama avaldajad.	19 eurot	7	Valla- valitsus		20.05.2017	06.12.2017	Füüsilised isikud
2-16-14817 Määrus	Maakohus	Maareform. Kolhoosi ajal tee olemas. Puudub juurdepääs metsamaale.	Maakohus leiab, et avaldaja nõue kohustada puudutatud isikut taluma koormatist avaldaja kasuks ei ole põhjendatud.		7,5			03.10.2016	12.05.2017	Füüsilised isikud

Lahendi nr	Kohtutasand	Põhjus(ed)	Lahendus(ed)	Hüvitise suurus	Protsessi kestvus kuudes	Kaasatud asutused	Varasem kohtupraktika	Kohtuasja alguskuupäev	Lahendi jõustumine	Osapooled
2-17-9354 Määrus	Ringkonnakohus	Sooviti teist jurdepäasuteed. Avaldus kinnisasjalt avalikult kasutatavale teele juurdepääsu võimaldamiseks. Määruskaebus, maakohtu määruse tühistamiseks.	Ringkonnakohus leiab, et maakohtu määrus tuleb tühistada, sest avaldajatel on olemas teine juurdepääs.		2,5		28.06.2017 määrus	15.06.2017	04.09.2017	Füüsiline ja juriidiline isik

Lisa 3. Kokkuvõtlik tabel erateedega seotud maakonfliktid Eestis 2015-2017. Konfliktitüüp: Avalikult kasutatavalt teelt kinnistuni on juurdepääs, kuid seda ei saa või ei tohi kasutada. Konflikti alamtüüp: Tee on juriidiliselt tõkestatud

Lahendi nr	Kohtu-tasand	Põhjus(ed)	Lahendus(ed)	Hüvitise suurus aastas	Protsessi kestvus kuudes	Kaasatud asutused	Varasem kohtu-praktika	Kohtuasja algus-kuupäev	Lahendi jõustumine	Osapooled
2-11-26919 Määrus	Ringkonnakohus	Maareform. Avaldus avalikult kasutatavalt teelt juurdepääsu määramiseks. Määruskaebus maakohtu määruse tühistamiseks.	Maakohus määras juurdepääsu. Ringkonnakohus leiab, et vastutaja ei pea kooskõlastama teed seadusega. Muus osas on maakohtu määrus seaduslik.	190 eurot	54,5	Tõstamaa vald	28.11.2014 määrus	09.06.2011	14.12.2015	Füüsiline ja juriidiline isik
2-14-50958/59 Määrus	Ringkonnakohus	Detailplaneering. Avaldajad kasutavad kinnistutele juurdepääsuks erateid, mis kuuluvad puudutatud isikule. Puudutatud isik kavatses erateed sulgeda. Määruskaebus tasude suurendamiseks.	Maakohus määras juurdepääsu. Ringkonnakohus tühistab maakohtu määruse osaliselt: parkimiskoti ei võimaldata ning suurendatakse juurdepääsu tasusid.	647,2 eurot	22		2-14-50958/35	09.04.2014	05.02.2016	Füüsilised isikud ja juriidiline isik

Lahendi nr	Kohtu-tasand	Põhjus(ed)	Lahendus(ed)	Hüvitise suurus aastas	Protsessi kestvus kuudes	Kaasatud asutused	Varasem kohtu-praktika	Kohtuasja algus-kuupäev	Lahendi jõustu-mine	Osapooled
2-13-34884/115 Määrus	Maakohus	Detailplaneering. Avaldaja taotleb kahte tähtajatut juurdepääsu; oja jagab kinnistu kaheks osaks.	Kohus leiab, et mõlemad juurdepääsud tuleb määrata.	127,65 eurot	21,5	Raasiku vald		24.07.2013	13.05.2015	Füüsilised isikud
2-13-34884/127 Määrus	Ringkonna-kohus	Detailplaneering. Määruskaebus: maakohus määras juurdepääsuteede asukoha, laiuse ja pikkuse suvaliselt, tuginemata tõenditele. Tasud on liiga kõrged.	Avaldaja määrus-kaebus jääb rahuldamata. Ringkonnakohus täiendab määrust, lisades et avaldaja peab väravaid kasutades neid ise avama ja sulgema.	127,65 eurot	21,5	Raasiku vald	2-13-34884/115	24.07.2013	13.05.2015	Füüsilised isikud
2-13-52153/49 Määrus	Maakohus	Detailplaneering. Juurdepääsu määramine avalikult kasutatavalt teelt. Tähtajatu ja ööpäevaringne juurdepääs jalgsi ja transpordivahendiga.	Kohus tegi kindlaks, et avaldajal puudub ligipääs avalikult kasutatavalt teelt. Tasu ehitusõiguse saamiseni väiksem, hiljem suurem.	50 eurot/ 150 eurot	21	Eesti Vabariik, Sõdra Metsad OÜ, Lohusuu vald		04.11.2013	29.07.2015	Füüsilised isikud
2-13-52153/62 Määrus	Ringkonna-kohus	Detailplaneering. Esitaja palub viia läbi paikvaatlus kõigi juurdepääsutee alternatiivide osas.	Ringkonnakohus ei rahulda määrus-kaebust. Maakohtu määrus on seaduslik.	Tasu jääb samaks	21	Eesti Vabariik, Sõdra Metsad OÜ, Lohusuu vald	2-13-52153/49	04.11.2013	29.07.2015	Füüsilised isikud

Lahendi nr	Kohtu- tasand	Põhjus(ed)	Lahendus(ed)	Hüvitise suurus aastas	Protses- si kestvus kuudes	Kaasatud asutused	Varasem kohtu- praktika	Kohtuasja algus- kuupäev	Lahendi jõustu- mine	Osapooled
2-14- 23161/ 69 Määrus	Ringkonna- kohus	Avalikult kasutatavale teele juurdepääsu määramine ja kaabli paigaldamine juurdepääsutee alla. Puudutatud isik esitab kaebuse ja soovib maakohtu otsuse tühistamist.	Maakohus rahuldab avalduse ja määras juurdepääsu tasud. Ringkonnakohus tühistab maakohtu määruse ja saadab tagasi maakohtule.		19	RMK, Märjamaa vallavalitsus	06.11. 2015 määrus	22.06. 2014	14.01. 2016	Füüsilised isikud
2-14- 60492/ 131 Määrus	Ringkonna- kohus	Detailplaneering. Avalikult kasutatavale teele juurdepääsu määramine.	Maakohus rahuldab avalduse. Ringkonnakohus leiab, et määrus on seaduslik.	112,17 eurot	30		29.02. 2016 määrus	07.11 2014	19.04.2 017	Juriidiline ja füüsiline isik
2-16- 11607 Määrus	Ringkonna- kohus	Juurdepääsu tasu. Kinnisasjale juurdepääsu määramine avalikult kasutatavalt teelt. Kaebus maakohtu määruse osas.	Maakohus ei menetlenud. Ringkonnakohus tühistas määruse osas, milles maakohtu keeldus menetlusse võtmast avaldust tasu määramiseks.		7		18.08. 2016 määrus	01.08. 2016	08.03. 2017	Juriidiline ja füüsiline isik
2-09- 22329 Otsus	Ringkonna- kohus	Suuline kokkulepe. Avaldajad esitasid hagi kostja vastu paludes tuvastada, et kostjal on kohustus hoiduda kahjustamast sissesõiduteid.	Maakohus rahuldab avalduse ja määras juurdepääsutee. Ringkonnakohus tühistas maakohtu otsuse ja saatis selle tagasi.	17,69 eurot	107		28.09. 2015 otsus	17.05. 2009	02.04. 2018	Füüsilised isikud ja juriidiline isik

Lahendi nr	Kohtutasand	Põhjus(ed)	Lahendus (ed)	Hüvitise suurus aastas	Protsessi kestvus kuudes	Kaasatud asutused	Varasem kohtupraktika	Kohtuasja alguskuupäev	Lahendi jõustumine	Osapooled
2-15-8998 Määrus	Ringkonnakohus	Detailplaneering. Avaldus avalikult teelt juurdepääsu määramiseks. Esitati määruskaebus tasu suuruse osas.	Maakohus määras juurdepääsutee. Maakohus määras tasuks 13,8 eurot aastas. Ringkonnakohus määrab uue juurdepääsutasu.	133,46 eurot	23,5	Jõelähtme vald	23.01.2017 määrus	12.06.2015	31.05.2017	Füüsiline ja juriidiline isik
2 -15-18391 Määrus	Ringkonnakohus	Detailplaneering. Avaldus juurdepääsu määramiseks avalikult kasutatavale teele ning tehnovõrkude ja -rajatiste talumise nõue. Määruskaebus juurdepääsu tasu suuruse osas.	Maakohus rahuldab avalduse ja määras tasuks 158.22 eurot aastas. Ringkonnakohus saadab kohtuasja juurdepääsutasu määramiseks maakohtule uuesti lahendamiseks.		18	Tallinna linnavalitsus	28.02.2017 määrus	07.12.2015	06.06.2017	Juriidilised isikud
2 -15-19639 Määrus	Ringkonnakohus	Detailplaneering. Avaldus avalikult kasutatavale teele juurdepääsu määramiseks. Määruskaebused maakohtu määruse peale.	Maakohus rahuldab määruse. Ringkonnakohus tühistas maakohtu määruse menetluskulude jaotuse osas ja puudutatud isikule II määratud juurdepääsu tasu suuruse osas.	250 eurot	19	Pihtla vald	17.11.2016 määrus	31.12.2015	07.08.2017	Juriidilised isikud

Lahendi nr	Kohtu- tasand	Põhjus(ed)	Lahendus(ed)	Hüvitise suurus aastas	Protses- si kestvus kuudes	Kaasatud asutused	Varasem kohtu- praktika	Kohtuasja algus- kuupäev	Lahendi jõustu- mine	Osapooled
2-16- 768/47 Määrus	Ringkonna- kohus	Maareform. Avaldus avalikult kasutatavale teele juurdepääsu määramiseks.	Maakohus rahuldab avalduse, määras juurdepääsu, tasuks 50 eurot. Ringkonnakohus muudab tasu suurust.	100 eurot	12	KOV	28.04. 2016 määrus	18.01. 2016	26.01. 2017	Füüsilised isikud
3-2-1- 169-16 Otsus	Riigikohus	Suulise kokkulepe. Hagi kohustuste tuvastamiseks ja juurdepääsu tee määramiseks. Hagejad palusid määrata juurdepääs, mis vastaks kinnistute kasutamisele elukohtadena.	Ringkonnakohus nõustus maakohtu järeldusega, et kõik hagejad rajasid sissesõiduteed heauskselt ning kostja on kohustatud neid oma kinnisasjal taluma. Kolleegium saadab ringkonna-kohtule tasu määramiseks kohtuasja tagasi.		107		2-09- 22329	17.05. 2009	22.02 2017	Füüsilised isikud ja juriidiline isik
3-16- 1435	Haldus- kohus	Valla otsus. Avaldaja esitas KOV-ile avalduse muuta juurdepääsutee kallasrajale avalikult kasutatavaks teeks. Kaebus valla otsuse tühistamiseks	Kohus rahuldab kaebuse. Vald peab avalduse kallas-rajale juurdepääsu osas üle vaatama.		23			17.07 2016	18.06 2018	Juriidilised ja füüsilised isikud

Lisa 4. Kokkuvõtlik tabel erateedega seotud maakonfliktid Eestis 2015-2017. Konfliktitüüp: Avalikult kasutatavalt teelt kinnistuni on juurdepääs, kuid seda ei saa või ei tohi kasutada. Konflikti alamtüüp: Tee on füüsiliselt tõkestatud.

Lahendi nr	Kohtu-tasand	Põhjus(ed)	Lahendus(ed)	Hüvitise suurus aastas	Protsessi kestvus kuudes	Kaasatud asutused	Varasem kohtu-praktika	Kohtuasja algus-kuupäev	Lahendi jõustumine	Osapooled
2-09-66743/338 Määrus	Ringkonnakohus	Maareform. Avalikult kasutatavale teele juurdepääsuõiguse taotlemine, avaldajate kinnistule on võimalik pääseda üle silla. Puudutatud isik blokeeris pealesõitu.	Maakohus määras tähtajatu ööpäevaringse juurdepääsu jalgsi ja kahe sõiduautoga; ringkonnakohus ei rahuldanud määruskaebust.	60 eurot	69	Vasalemma vald, Keila vald, RMK	2-09-66743/300	10.12.2009	26.08.2015	Füüsilised isikud
2-11-17000/79 Määrus	Maakohus	Detailplaneering. Avalikult kasutatavale teele juurdepääsu taotlemine, detailplaneering nägi ette uue tee ehitamist, kuid vana tee pandi kinni enne kui uus valmis sai.	Seati tähtajatu teeservituut ja ööpäevaringne juurdepääs jalgsi ja transpordivahendiga;	50 eurot	61	Alajõe Vallavalitsus		14.04.2011	13.05.2016	Füüsilised isikud ja juriidiline isik
2-12-14733/49 Määrus	Ringkonnakohus	Detailplaneering. Avalikult kasutatavale teele juurdepääsu taotlemine. Puudutaud isiku kaebus määruse tühistamiseks.	Maakohus määras juurdepääsu. Ringkonnakohus tühistab otsuse, juurdepääs pole vajalik, sest uus tee on ehituses.		43	Kuusalu valla-valitsus	2-12-14733/42	12.04.2012	02.11.2015	Juriidiline ja füüsiline isik

Lahendi nr	Kohtu- tasand	Põhjus(ed)	Lahendus(ed)	Hüvitise suurus aastas	Protses- si kestvus kuudes	Kaasatud asutused	Varasem kohtu- praktika	Kohtuasja algus- kuupäev	Lahendi jõustu- mine	Osapooled
2-14- 52289 Määrus	Maakohus	Detailplaneering. Korterühistul pole juurdepääsu garaažideni. Võtmega avatavad väravad ei võimalda garaaži saamist.	Kohus määras juurdepääsu tee. Puudutatud isikutel on kohustus väljastada avaldajale võti/pult mis on tarvilik paigaldatud värava avamiseks.	31,12 eurot	16			21.05. 2014	29.09. 2015	Juriidiline isik ja füüsilised isikud
2-14- 54767 Määrus	Ringkonna- kohus	Suuline kokkulepe. Avaldaja soovis juurdepääsu avalikule maanteele, puudutatud isikud sulgesid tee, tegemist määruskaebusega, kus avaldaja pole rahul juurdepääsu- tasuga.	Maakohus määras juurdepääsu. Ringkonnakohus leiab, et juurdepääs tuleb määrata tähtajatult, ajalise piiranguta, jalgsi ning transpordivahenditega. Lisaks tuleb märkida tasu tasumise tähtaeg.	100 eurot	17,5	Audru vald	12.06. 2015 määrus	22.07. 2014	18.01. 2016	Füüsilised isikud
3-14- 51964 (otsus)	Haldus- kohus	Valla otsus. Tee on tõkestatud. Kaebaja kinnisasjalt puudub juurdepääs avalikult kasutatavale teele.. Kolmas isik pani aga tõkkepuu ette.	Kohus leiab, et kaebus on põhjendatud. Valla otsus (luba) tõkkepuu panemiseks tühistatakse.		15			04.09. 2014	05.12. 2015	Füüsiline isik ja KOV

Lahendi nr	Kohtutasand	Põhjus(ed)	Lahendus(ed)	Hüvitise suurus aastas	Protsessi kestvus kuudes	Kaasatud asutused	Varasem kohtupraktika	Kohtuasja alguskuupäev	Lahendi jõustumine	Osapooled
2-12-10474/163 Määrus	Ringkonnakohus	Maareform. Avaldus kinnisasjale juurdepääsuõiguse määramiseks. Puudutatud isik paneb enda teele takistused ette.	Maakohus rahuldab avalduse, seadis juurdepääsuõiguse. Ringkonnakohus nõustub maakohtuga.	20 eurot	64	Nissi ja Kernu vallvalitsus	2-12-10474/137	13.03.2012	29.07.2017	Füüsilised isikud
2-09-25392/338 Määrus	Ringkonnakohus	Maareform. Avaldus juurdepääsutee määramiseks valla teele. Naabrid paigaldasid värava. Määruskaebus maakohtu määruse tühistamiseks.	Maakohus rahuldab kaebuse ja määrab juurdepääsu. Ringkonnakohus leiab, et määrus on seaduslik.	180 eurot	77	Tõstamaa vald	2-09-25392/300	01.06.2009	02.11.2016	Füüsilised isikud
2-11-17000/87 Määrus	Ringkonnakohus	Detailplaneering. Avaldus avalikult kasutatavale teele juurdepääsu saamiseks, tee suleti tõkkepuuga.	Maakohus rahuldab avalduse osaliselt. Ringkonnakohus leiab, et maakohtu määrus on seaduslik.	50 eurot	61	Alajõe vald	2-11-17000/79	14.04.2011	13.05.2016	Füüsilised isikud ja juriidiline isik
2-12-45176/73 Määrus	Ringkonnakohus	Maatükkide killustatus. Avalikule teele juurdepääsu saamine. Puudutatud isik sulges tee tõkkepuuga. Määruskaebus maakohtu otsuse tühistamiseks.	Maakohus määrab juurdepääsu. Ringkonnakohus ei muuda maakohtu määrust. Kohus ei määranud tasu, sest selleks pole soovi avaldatud.		51	Konguta vald	31.03.2016 määrus	05.11.2012	16.01.2017	Füüsilised isikud

Lahendi nr	Kohtu- tasand	Põhjus(ed)	Lahendus(ed)	Hüvitise suurus aastas	Protses- si kestvus kuudes	Kaasatud asutused	Varasem kohtu- praktika	Kohtuasja algus- kuupäev	Lahendi jõustu- mine	Osapooled
2-15- 12993/ 34 Määrus	Maakohus	Müümine. Juurdepääsu määramine avalikult kasutatavalt teelt. Puudutatud isik takistab juurdepääsu.	Juurdepääsu määramisel arvestatakse tavana väljakujunenud ühendust .	12 eurot	11			01.09. 2015	27.07. 2016	Füüsilised isikud
2-16- 5465 Otsus	Ringkonna- kohus	Kostja takistab reaalservituudi teostamist ja tee rajamist.	Kohtud nõustuvad avaldajatega ja kohustavad kostjat lubama tee ehitust alustada.		13		14.11. 2016 otsus	06.04. 2016	31.05. 2017	Füüsilised isikud

Lihtlitsents lõputöö salvestamiseks ja üldsusele kättesaadavaks tegemiseks ning juhendaja(te) kinnitus lõputöö kaitsmisele lubamise kohta

Mina, Birgit Trik,

(sünnipäev 04/08/1997; 49708042758)

1. annan Eesti Maaülikoolile tasuta loa (lihtlitsentsi) enda loodud lõputöö Erateede kasutamise seotud maakonfliktid Eestis 2015 – 2017,

mille juhendaja on dotsent Evelin Jürgenson,

1.1. salvestamiseks säilitamise eesmärgil,

1.2. digiarhiivi DSpace lisamiseks ja

1.3. veebikeskkonnas üldsusele kättesaadavaks tegemiseks

kuni autoriõiguse kehtivuse tähtaja lõppemiseni;

2. olen teadlik, et punktis 1 nimetatud õigused jäävad alles ka autorile;

3. kinnitan, et lihtlitsentsi andmisega ei rikuta teiste isikute intellektuaalomandi ega isikuandmete kaitse seadusest tulenevaid õigusi.

Lõputöö autor

allkiri

Tartu, 30.05.2019

Juhendaja kinnitus lõputöö kaitsmisele lubamise kohta

Luban lõputöö kaitsmisele.

(juhendaja nimi ja allkiri)

(kuupäev)