



RIIGIKOHUS  
\*\*\*\*\*

ÕIGUSTEABE OSAKOND

## **Juurdepääs avalikult kasutatavale teele**

Kohtupraktika analüüs

Maarja Aavik  
kohtupraktika analüütik

Tartu  
November 2014

## Sisukord

<b>1</b>	<b>ANALÜÜSI EESMÄRK</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>VALDKONDA REGULEERIVAD ÕIGUSNORMID JA RIIGIKOHTU PRAKTIKA</b> .....	<b>3</b>
2.1	JUURDEPÄÄSU NÕUDE RAHULDAMISE EELDUSED .....	3
2.1.1	<i>Üldist</i> .....	3
2.1.2	<i>Avalikult kasutatav tee või kinnisasja eraldi seisev osa</i> .....	3
2.1.3	<i>Juurdepääsu puudumine</i> .....	4
2.1.4	<i>Juurdepääsu maakorralduslik võimalikkus</i> .....	4
2.1.5	<i>Taotleja huvi ülekaalus</i> .....	5
2.1.6	<i>Olemasoleva juurdepääsutee kasutamine ka pärast kinnisasja jagamist ja osalist võõrandamist</i> .....	5
2.1.7	<i>Senise ühenduse katkestamise keeld</i> .....	6
2.2	JUURDEPÄÄSUÕIGUSE SISU .....	6
2.2.1	<i>Asukoht ja tähtaeg</i> .....	6
2.2.2	<i>Juurdepääsuks õigustatud isikud</i> .....	6
2.2.3	<i>Tee rajamine ja korrashoid</i> .....	6
2.2.4	<i>Viis</i> .....	7
2.2.5	<i>Tasu</i> .....	7
2.3	KITSENDUSE KEHTIVUS KINNISASJA OMANIKU ERIÕIGUSJÄRGLASE SUHTES .....	8
2.4	AVALIKULT KASUTATAVALE TEELE JUURDEPÄÄSU NÕUDE LAHENDAMINE KOHTUS .....	9
<b>3</b>	<b>MAA- JA RINGKONNAKOHTUTE PRAKTIKA</b> .....	<b>9</b>
3.1	JUURDEPÄÄSU NÕUDE RAHULDAMISE EELDUSED .....	9
3.1.1	<i>Juurdepääsu puudumine</i> .....	9
3.1.2	<i>Huvide kaalumine</i> .....	11
3.2	JUURDEPÄÄSUÕIGUSE SISU .....	13
3.2.1	<i>Asukoht ja õigustatud isikud</i> .....	13
3.2.2	<i>Viis</i> .....	13
3.2.3	<i>Tee korrashoid</i> .....	15
3.2.4	<i>Tasu</i> .....	15
3.2.4.1	<i>Tasu määramine</i> .....	15
3.2.4.2	<i>Tasu suurus</i> .....	16
3.2.4.3	<i>Tasu suurus olukorras, kus koormatav kinnisasi on sisuliselt tee</i> .....	18
3.2.4.4	<i>Tasumise tihedus</i> .....	19
3.2.5	<i>Juurdepääsu kasutamise tähtaeg</i> .....	20
<b>4</b>	<b>KOKKUVÕTE</b> .....	<b>21</b>
	PUUDUV JUURDEPÄÄS .....	21
	HUVIDE KAALUMINE .....	21
	JUURDEPÄÄSUTEE ASUKOHT .....	21
	JUURDEPÄÄSU KASUTAMISE VIIS .....	21
	TEE KORRASHOID .....	22
	TASU .....	22
	JUURDEPÄÄSU TÄHTAEG .....	22
	<b>LISA 1. TABEL: TASU JUURDEPÄÄSU EEST AVALIKULT KASUTATAVALE TEELE – MAA- JA RINGKONNAKOHTUTE LAHENDID AJAVAHEMIKUS 01.01.2012-30.06.2014</b> .....	<b>23</b>

## 1 Analüüsi eesmärk

Käesolevas analüüsis käsitletakse küsimusi, mis puudutavad juurdepääsu määramist avalikult kasutatavale teele. Analüüsi eesmärgiks on anda ülevaade juhtumitest, kus on tekkinud vaidlus avalikule teele juurdepääsu üle ja analüüsida, kuidas kohaldavad kohtud asjassepuutuvaid norme. Analüüsi objektiks on KIS(1)-st kättesaadavad olnud maa- ja ringkonnakohtute lahendid ajavahemikus 1.01.2012 kuni 30.06.2014 (kokku 82 lahendit). Analüüsi ülesandeks on üldistada valdkonna kohtupraktikat ning tuua välja seda iseloomustavad tunnused ja probleemid.

Muu hulgas leiavad analüüsis käsitlemist järgmised küsimused:

- Milliseid huvisid kaalutakse avalikult kasutatavale teele juurdepääsu määramisel?
- Kuidas arvestatakse tasu juurdepääsu tee määramise eest ja kui suured need tasud on?
- Kuidas on kohtulahendites reguleeritud juurdepääsu viis avalikult kasutatavale teele?

Analüüsis esitatud seisukohtadel ei ole siduvat mõju ja need ei ole käsitatavad Riigikohtu seisukohana. Riigikohus võtab õiguslikke seisukohti vaid kohtulahendis.

## 2 Valdkonda reguleerivad õigusnormid ja Riigikohtu praktika

### 2.1 Juurdepääsu nõude rahuldamise eeldused

#### 2.1.1 Üldist

Asjaõiguseaduse (AÕS) § 156 sätestab isiku õiguse nõuda oma kinnisasjalt juurdepääsu avalikult kasutatavale teele. Nimetatud sätte lõige 1 sätestab, et omanikul, kelle kinnisasjale puudub vajalik juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt või kinnisasja eraldi seisvalt 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. Juurdepääsu määramisel tuleb arvestada koormatava kinnisasja omaniku huve. Riigikohus on mitmes asjas märkinud, et avalikult kasutatavale teele juurdepääsu nõude rahuldamise eeldusteks on juurdepääsu taotleja kinnisasjal avalikule teele juurdepääsu puudumine, taotletava juurdepääsu maakorralduslik võimalikkus ja juurdepääsu taotleja juurdepääsu vastu omatava huvi ülekaalus, võrreldes kinnisasja, mille kaudu juurdepääsu soovitakse, omaniku õiguste juurdepääsust tuleneva kitsendusega.<sup>1</sup>

#### 2.1.2 Avalikult kasutatav tee või kinnisasja eraldi seisev osa

Nagu eelpool märgitud, on üheks juurdepääsu nõude esitamise eelduseks, et juurdepääsu nõutakse kas avalikult kasutatavale teele või kinnisasja eraldi seisvale osale. Õiguskirjanduses on märgitud, et eelkõige hõlmab „avaliku tee“ mõiste vormiliselt avalikult kasutatavaid teid,

---

<sup>1</sup> vt nt RKTko 3-2-1-85-05 p 16; RKTko 3-2-1-14-06 p 25; RKTko 3-2-1-41-08 p 20; RKTko 3-2-1-48 10 p 22.

st riigimaanteid ja kohalikke teid.<sup>2</sup> Põhimõtteliselt võib avalikult kasutatavaks teeks olla ka faktiliselt avalikus kasutuses olev tee.<sup>3</sup>

Lisaks on võimalik, et juurdepääsu nõutakse kinnisasja eraldi seisvale osale. Ka Riigikohus on märkinud, et lisaks avalikule teele pääsemisele tagab AÕS § 156 lg 1 kinnisasja omanikule juurdepääsu kinnisasjale ka oma kinnisasja eraldi seisvalt osalt.<sup>4</sup> Eraldi seisvaks osaks võib olla nii sama kinnistu koosseisu kuuluv katastriüksus kui ka sama isiku teine kinnisasi.<sup>5</sup> Mõnel juhul võib tegemist olla ka sama katastriüksuse eri osadega.<sup>6</sup>

### 2.1.3 Juurdepääsu puudumine

Teiseks juurdepääsu nõude eelduseks on juurdepääsu puudumine. Selleks tuleb esmalt kontrollida, kas taotleja kinnisasjal puudub juurdepääs avalikult kasutatavale teele. Õiguskirjanduses on märgitud, et juurdepääsu puudumisega on kindlasti tegemist siis, kui kinnisasi ei piirne üheski kohas avalikult kasutatava teega.<sup>7</sup>

Riigikohus on märkinud, et juurdepääsunõude lahendamisel tuleb arvestada seda, kas omanikul on võimalik saada juurdepääs oma kinnisasjale mujalt kui võõra maatüki kaudu.<sup>8</sup> Samas on Riigikohus asunud seisukohale, et **ainuüksi asjaolu, et kinnisasjale on võimalik juurde pääseda avalikult kasutatavalt teelt, ei saa olla üle võõra kinnisasja juurdepääsu nõude rahuldamata jätmise aluseks.** Isegi siis, kui hageja kinnistuga külgneb avalik tee, tuleb juurdepääsu nõude lahendamisel kaaluda, milliseid kulusi peab hageja tegema oma kinnisasjalt avalikule teele pääsemiseks ning kas kostja kinnisasja juurdepääsuõigusega koormamine võiks olla hageja jaoks oluliselt odavam ja kostjat kui kinnisasja omanikku vähem koormav.<sup>9</sup>

### 2.1.4 Juurdepääsu maakorralduslik võimalikkus

Üheks juurdepääsu nõude rahuldamise eelduseks on ka juurdepääsu maakorralduslik võimalikkus. Õiguskirjanduses on märgitud, et juurdepääsu õiguse teostamise eelduseks ei ole detail(planeeringu) kehtestamine.<sup>10</sup> Tegemist ei pea olema olemasoleva teega, kuid peab olema piisavalt selge, et nimetatud kohta tee rajamine on võimalik.<sup>11</sup> Detailplaneeringu olemasolu ei ole siiski seadusjärgne kitsendus, kuid võib siiski eeldada, et kui detailplaneeringus on konkreetse kohas juurdepääs ette nähtud, siis on see ka maakorralduslikult parim võimalus.<sup>12</sup>

Ka Riigikohus on märkinud, et detailplaneering ei asenda poolte asja- või võlaõiguslikku kokkulepet eratee kasutamiseks, samuti ei ole detailplaneering seadusjärgne kinnisasja kitsendus.<sup>13</sup>

<sup>2</sup> V. Murumets. AÕS § 156. – P. Varul, I. Kull (koost). Asjaõigusseadus. Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Juura 2014 (edaspidi AÕS kommentaar), lk 603, komm 3.1.1.

<sup>3</sup> V. Murumets. AÕS § 156. – AÕS kommentaar, lk 603, komm 3.1.1.

<sup>4</sup> RKTko 3-2-1-48-10 p 23.

<sup>5</sup> RKTko 3-2-1-48-10 p 23.

<sup>6</sup> RKTko 3-2-1-14-06 p 25.

<sup>7</sup> V. Murumets. AÕS § 156. – AÕS kommentaar, lk 603, komm 3.1.3.

<sup>8</sup> RKTko 3-2-1-33-04 p 18.

<sup>9</sup> RKTko 3-2-1-45-04 p 14.

<sup>10</sup> V. Murumets. AÕS § 156. – AÕS kommentaar, lk 603, komm 3.1.4.

<sup>11</sup> V. Murumets. AÕS § 156. – AÕS kommentaar, lk 603, komm 3.1.4.

<sup>12</sup> V. Murumets. AÕS § 156. – AÕS kommentaar, lk 603, komm 3.1.4.

<sup>13</sup> RKTko 3-2-1-48-10 ja RKTko 3-2-1-5-06 p 22

Lisaks on Riigikohtu praktikas leitud, et **AÕS § 156 lg 1 järgi juurdepääsu nõude rahuldamine ei eelda, et taotletud juurdepääsu asukohas paikneks tee teeseaduse (TeeS) § 2 lg 1 tähenduses.** Juurdepääsu määramine ise võib olla alles tee rajamise aluseks. Juurdepääsu määramist ei välista see, kui kinnisasjale, mille kaudu juurdepääsu soovitakse, on omanik naaberkinnisasja omaniku juurdepääsu soovist teades rajanud juurdepääsu takistavana rajatisi, istutanud puid vms. Sellist tegevust saab hinnata pahauskse käitumisena AÕS § 156 lg 1 järgse nõude realiseerimise takistamiseks.<sup>14</sup>

### **2.1.5 Taotleja huvi ülekaalukus**

Kolmandaks eelduseks on taotleja juurdepääsu vastu omatava huvi ülekaalukus, võrreldes kinnisasja, mille kaudu juurdepääsu soovitakse, omaniku õiguste juurdepääsust tuleneva kitsendusega. Riigikohus on mitmes asjas leidnud, et **juurdepääsu nõude lahendamisel tuleb arvestada nii juurdepääsu nõudva kui koormatava kinnisasja omanike kõiki huve ja asjaolusid kinnisasjade kasutamisel.**<sup>15</sup> Tuleb kaaluda poolte huvisid. Kaalumine on kohtu diskretsiooniotsus, millesse saab kõrgema astme kohus sekkuda vaid juhul, kui kohus on ületanud diskretsiooni piire.<sup>16</sup>

Riigikohus on mitmes lahendis märkinud, et AÕS § 156 lg 1 eesmärk on võimaldada kinnisasja omanikule vajalik juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt tema kinnisasjale üle teise kinnisasja nii, et koormatakse võimalikult vähe koormatava kinnisasja omaniku huve.<sup>17</sup> Kui isikul on juba juurdepääs avalikult kasutatavale teele, siis on Riigikohus asunud seisukohale, et **vähemalt üldjuhul ei pea kinnisasjale tagama täiendavat juurdepääsu üle teise isiku kinnisasja,** kuna AÕS § 156 lg 1 neljanda lause kohaselt tuleb juurdepääsu määramisel arvestada ka koormatava kinnisasja omaniku huve.<sup>18</sup>

Lisaks on Riigikohtu praktikas juurdepääsu määramisel leitud, et kuigi varasemat tava juurdepääsu kohta üle kostja kinnisasja tuleb arvestada, ei ole see ainumäärav.<sup>19</sup>

### **2.1.6 Olemasoleva juurdepääsutee kasutamine ka pärast kinnisasja jagamist ja osalist võõrandamist**

AÕS § 156 lg 2 kohaselt, kui kinnisasja osalise võõrandamise tagajärjel võõrandatud või allesjäänud osa kaotab ühenduse avalikult kasutatava teega, peab selle osa omanik, mille kaudu ühendus seni toimus, võimaldama teise osa omanikul ühendust pidada oma kinnisasja kaudu AÕS § 156 lg-s 1 nimetatud tingimustel.

Riigikohus on leidnud, et nimetatud sätte eesmärgiks on säilitada tavana väljakujunenud ühendus avalikult kasutatava teega, koormamata omanikke, kelle kinnisasja ei ole avalikult kasutatava teega ühenduse pidamiseks kasutatud.<sup>20</sup> AÕS § 156 lg-st 2 tuleneb, et tee (juurdepääsu) määramise võimalusi ühenduse pidamiseks avalikult kasutatava teega kaalutakse selle kinnisasja piires, mille kaudu ühendus seni toimus.<sup>21</sup>

<sup>14</sup> RKTkm 3-2-1-42-10 p 32.

<sup>15</sup> RKTko 3-2-1-45-04 p 14.

<sup>16</sup> RKTko 3-2-1-85-05 p 22.

<sup>17</sup> RKTko 3-2-1-48-10 p 22 ja RKTko 3-2-1-45-04 p 14.

<sup>18</sup> RKTko 3-2-1-41-08 p 21.

<sup>19</sup> RKTko 3-2-1-45-04 p 16 ja RKTko 3-2-1-41-08 p 21.

<sup>20</sup> RKTko 3-2-1-36-09 p 10 ja RKTkm 3-2-1-42-10 p 29.

<sup>21</sup> RKTko 3-2-1-36-09 p 10.

Lisaks on Riigikohus märkinud, et AÕS § 156 lg 1 kui ka sama paragrahvi lg 2 kohaselt tuleb juurdepääsu määramisel arvestada koormatava kinnisasja omaniku huve, AÕS § 156 lg 2 tähenduses tuleb eeltoodud arvestades juurdepääsu määramisel kaaluda selle omaniku huve, kelle kinnisasja ühenduse pidamiseks avalikult kasutatava teega seni kasutati.<sup>22</sup>

### **2.1.7 Senise ühenduse katkestamise keeld**

AÕS § 156 lg 3 kohaselt ei ole kinnisasja omanikul õigust juurdepääsu nõuda, kui senine ühendus avalikult kasutatava teega või kinnisasja osade vahel on katkenud tema tahtel. Riigikohus on märkinud, et nimetatud sätet tuleb kohaldada eelkõige juhul, kui kinnisasja omanik on ennast faktilise tahtliku teoga ise juurdepääsust avalikult kasutatavale teele ilma jätnud.<sup>23</sup>

## **2.2 Juurdepääsuõiguse sisu**

### **2.2.1 Asukoht ja tähtaeg**

AÕS § 156 sätestab, et juurdepääsu asukoht ja kasutamise tähtaeg määratakse kokkuleppel. Kui kokkulepet ei saavutata, määrab juurdepääsu kohus.

Juurdepääsutee asukoha kohta on Riigikohus leidnud, et **kui juurdepääsu asukohta kirjeldatakse kokkuleppes või kohtulahendis, siis tuleb see määratleda piisavalt täpselt, vajadusel lisades ka viite plaanile.**<sup>24</sup>

AÕS § 156 lg-s 1 märgitud tähtaja kohta on õiguskirjanduses märgitud, et see tähendab eelkõige õiguse ajalist kogukestust, mille vältel on eelduslikult tegemist piiramatul õigusega (st 24 h seitse päeva nädalas).<sup>25</sup>

### **2.2.2 Juurdepääsuks õigustatud isikud**

Juurdepääsu kasutamiseks õigustatud isikute kohta on Riigikohus märkinud, et nendeks on nii juurdepääsuks õigustatud kinnisasja omanik kui ka teised isikud kinnisasjale pääsemiseks ja sealt lahkumiseks kinnisasja omaniku nõusolekul.<sup>26</sup>

### **2.2.3 Tee rajamine ja korrashoid**

Õiguskirjanduses on leitud, et tee rajamise ja korrashoiu kohta on kohtupraktikas kaks lähenemist. Neist esimese kohaselt peab tee rajamise ja korrashoiu kulud tasuma valitseva kinnisasja omanik. Teise lähenemise kohaselt on tee rajamine ja korrashoid koormatud kinnisasja kui tee omaniku kohustus.<sup>27</sup> Kuna mõlemad variandid on võimalikud, peaks kohus juurdepääsutee määramisel lahendama ka nimetatud küsimuse, sest sellest sõltub ka tasu suurus.<sup>28</sup>

---

<sup>22</sup> RKTko 3-2-1-36-09 p 10.

<sup>23</sup> RKTkm 3-2-1-42-10 p 29.

<sup>24</sup> RKTko 3-2-1-85-05 p 21.

<sup>25</sup> V. Murumets. AÕS § 156. – AÕS kommentaar, lk 606, komm 3.3.4.

<sup>26</sup> RKTko 3-2-1-85-05 p 21.

<sup>27</sup> V. Murumets. AÕS § 156. – AÕS kommentaar, lk 606, komm 3.4.

<sup>28</sup> V. Murumets. AÕS § 156. – AÕS kommentaar, lk 606, komm 3.4.

#### 2.2.4 Viis

**Eelduslikult annab juurdepääsuõigus õiguse kasutada teed jalgsi liikumiseks.**<sup>29</sup> Ka Riigikohtu lahendites on põhiliselt arutletud selle üle, kas juurdepääsuteel liiklemise õigus tuleb anda ka sõidukitele.

Riigikohus on leidnud, et see, kas juurdepääsuõigus kinnistule tuleb anda sõidukitega liikumiseks, oleneb muuhulgas sellest, kas kinnistu ja sellel asuvate hoonete sihtotstarbeline kasutamine on võimalik ilma sõiduki kinnistule pääsemata või mitte. Tähtsust omavad seejuures parkimise võimalus ja sõidukiga hoone teenindamise vajadus.<sup>30</sup> Autoga juurdepääsu võimaldamine üle teise isiku kinnisasja peab olema eraldi põhjendatud, **eriti kui juurdepääs avalikult teelt on kinnisasjale juba olemas.**<sup>31</sup> Juurdepääsutee võimaldamisega ei kaasne ka õigust n.ö püsivale parkimiskohale. Parkimine saab toimuda üksnes kokkuleppel kinnisasja omanikuga.<sup>32</sup> Samas on Riigikohus märkinud, et elamiseks kasutatavale kinnisasjale peab reeglina olema tagatud vähemalt üks autoga juurdepääsu võimalus.<sup>33</sup>

#### 2.2.5 Tasu

Üldise reeglina määratakse tasu juurdepääsu eest kokkuleppel. Kui kokkulepet ei saavutata, määrab juurdepääsu kasutamise tasu kohus. Tasu kindlaksmääramise kohta on Riigikohus märkinud, et AÕS § 156 lg 1 alusel juurdepääsu kasutamise tasu määramine on kohtu diskretsiooniotsus.<sup>34</sup>

Lisaks on Riigikohtu praktikas avaldatud arvamust, et olukorras, kus teeniva kinnisasja omanik, vaatamata kohtu ettepanekule, ei avalda, kui suurt tasu ta soovib juurdepääsu määramise eest saada, peab kohus ise koguma tõendeid, et määrata kindlaks õiglane juurdepääsu tasu. Seejuures on kohtul võimalik teha menetlusosalistele juurdepääsu tasu suuruse kohta kokkuleppe saavutamise eesmärgil summa osas konkreetseid ettepanekuid. Avaldaja ja teeniva kinnisasja omanik võivad tasu suuruses kokku leppida tingimuslikult, st juhuks, kui kohus rahuldab avaluse ja määrab juurdepääsu vaatamata teeniva kinnisasja omaniku vastuseisule. Selline võimalus on otsesõnu sätestatud AÕS § 156 lg-s 1. Sellise kokkuleppe korral ei pea kohus juurdepääsutasu määramiseks ise tõendeid koguma.<sup>35</sup>

Õiguskirjanduses on märgitud, et juurdepääsu tasu koormatud kinnisasja omanikule koosneb kahest komponendist: hüvitisest omandi väärtuse vähenemise eest ja hüvitisest juurdepääsu talumise ja tee korrashoiuga kaasnevate kulude eest, kuid kohtupraktikas sellist eristamist tavaliselt ei toimu.<sup>36</sup>

Riigikohus on tasu suuruse kohta märkinud, et tasu/hüvitis eratee kasutamise eest pole ainuüksi teomaniku vaba otsustus.<sup>37</sup> Samas, olukorras, kus teeniva kinnisasja omanik on tasu suuruse avaldanud, ei või kohus määrata juurdepääsu tasuks sellest suuremat summat.<sup>38</sup> Kui

<sup>29</sup> V. Murumets. AÕS § 156. – AÕS kommentaar, lk 605, komm 3.3.2.

<sup>30</sup> RKTko 3-2-1-33-04 p 18.

<sup>31</sup> RKTko 3-2-1-41-08 p 21.

<sup>32</sup> RKTko 3-2-1-41-08 p 21.

<sup>33</sup> RKTko 3-2-1-85-05 p 22.

<sup>34</sup> vt nt Riigikohtu 27. septembri 2005 otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-85-05 p 24, RKTko 3-2-1-90-11 p 11 ja RKTkm 3-2-1-170-12 p 12.

<sup>35</sup> RKTkm 3-2-1-170-12 p 11 ja RKTko 3-2-1-172-13 p 16.

<sup>36</sup> V. Murumets. AÕS § 156. – AÕS kommentaar, lk 606, komm 3.5.

<sup>37</sup> RKTkm 3-2-1-170-12 p 12.

<sup>38</sup> RKTkm 3-2-1-170-12 p 11; RKTko 3-2-1-33-04 p 22 ja RKTko 3-2-1-172-13 p 16.

menetlusosalised on juurdepääsu tasu suuruses kokku leppinud, siis peab kohus selle kokkuleppega arvestama.<sup>39</sup>

Lisaks on leitud, et diskretsiooniotsuse tegemisel juurdepääsutasu suuruse kohta võib kohus muu hulgas hinnata koormatud kinnisasja väärtuse vähenemist juurdepääsu tõttu.<sup>40</sup>

Riigikohtu praktikas on asutud ka seisukohale, et juhul, kui juurdepääsuna kasutatakse AÕS § 156 lg 1 järgi erateed, on eratee omanikul õigus nõuda teed juurdepääsuna kasutavalt isikult tasu AÕS § 156 lg 1 järgi. Kusjuures teemanikul on sellisel juhul õigus nõuda tasuna vähemalt TeeS § 37 lg 3 järgses ulatuses tee kasutamise seotud kulutusi.<sup>41</sup> Arvestada tuleb ka tee omamisega kaasnevat kohustusi, mis tulenevad teeseadusest ja heakorraeskirjast.<sup>42</sup> Näiteks saab tee omamisega kaasneva kohustusena käsitada ka maamaksu tasumise kohustust maa eest, mis vastab juurdepääsutee pindalale.<sup>43</sup>

Eratee omaniku tasunõuet juurdepääsu taotlenud tee kasutaja vastu tee kasutamise eest ei välista asjaolu, et tema ja/või mõni muu isik kasutab sama teed.<sup>44</sup> Sellisel juhul tuleb tee kasutamise tasu arvestamisel võtta arvesse iga isiku osa tee kasutamisel, kusjuures neid osasid tuleb eelduslikult pidada võrdseteks. Eratee omanik, kes peab AÕS § 156 lg 1 järgi lubama teed kasutada teisel isikul, võib nõuda hüvitist teise isiku teekasutuse tõttu kinnistu turuväärtuse vähenemise eest vaid ulatuses, milles see on suurem TeeS § 37 lg 3 järgi arvestatavast hüvitisest.<sup>45</sup> Teemaniku õigus nõuda AÕS § 156 järgi tasu tee kasutamise eest on loovutatav VÕS §-de 164 ja 166 alusel.<sup>46</sup>

Riigikohus on väljendanud ka seisukohta, et erandlikult võib lugeda kinnisasja omaniku keeldumist nõusoleku andmisest või kokkuleppe sõlmimisest õigusvastaseks kahju tekitamiseks võlaõigusseaduse (VÕS) § 1043 mõttes. Kõne alla võib tulla ka kinnisasja omaniku õigusvastane käitumine VÕS § 1045 lg 1 p 5 järgi hageja omandit rikkuva käitumisena, mille puhul hageja võib nõuda kahju hüvitamist mh sel viisil, et keelata kahju tekitamine VÕS § 1055 lg 1 alusel.<sup>47</sup>

### **2.3 Kitsenduse kehtivus kinnisasja omaniku eriõigusjärglase suhtes**

Riigikohus on märkinud, et kohtuotsuse alusel seatava kinnisomandi kitsenduse juurdepääsu kujul kinnisasjale ning tasu maksmise kohustuse selle kasutamise eest saab muuta kolmandatele isikutele kehtivaks kinnistusraamatusse kantava märkusega vastavalt AÕS § 64 lg 1 p-le 4 ja 141 lg-le 3.<sup>48</sup>

Avalikult kasutatavale teele juurdepääsu taotlemise asjas jääb kinnistu võõrandanud menetlusosaline edasi menetlusse ning tema suhtes tehtav otsus kehtib tsiviilkohtumenetluse seadustiku (TsMS) § 460 lg 1 üldreegli kohaselt ka selle isiku suhtes, kes on pärast hagita asjas avalduse esitamist saanud uueks kinnistu omanikuks. Kinnistu uue omaniku suhtes ei

<sup>39</sup> RKTkm 3-2-1-170-12 p 11.

<sup>40</sup> RKTko 3-2-1-90-11 p 11 ja RKTko 3-2-1-85-05 p 24.

<sup>41</sup> RKTkm 3-2-1-44-11 p 28; RKTko 3-2-1-90-11, p-d 11 ja 12; RKTko 3-2-1-111-11 p 14 ja RKTkm 3-2-1-170-12 p 12

<sup>42</sup> RKTko 3-2-1-90-11, p-d 11 ja 12 ja 3-2-1-44-11, p 28.

<sup>43</sup> RKTkm 3-2-1-170-12 p 12.

<sup>44</sup> RKTko 3-2-1-90-11 p 12 ja RKTko 3-2-1-111-11 p 14.

<sup>45</sup> RKTko 3-2-1-90-11 p 12.

<sup>46</sup> RKTko 3-2-1-111-11 p 14

<sup>47</sup> RKTko 3-2-1-172-13 p 18.

<sup>48</sup> RKTko 3-2-1-33-04 p 22.



kehti tehtav lahend TsMS § 460 lg 2 järgi vaid juhul, kui ta ei teadnud kinnistu omandamise ajal kohtuotsusest või hagi esitamisest.<sup>49</sup> AÕS § 141 lg-t 3 tuleb tõlgendada nii, et kui kinnistusraamatusse on kitsenduse kohta kantud märkus, välistab see TsMS § 460 lg 2 järgi uue omaniku heausksuse, st tehtud lahend kehtib ka tema suhtes. Tehtav lahend kehtib uue omaniku suhtes ka siis, kui märkust pole kinnistusraamatusse kantud, aga tal on võimalik kehtivusest vabaneda, tuginedes TsMS § 460 lg 2 järgi heausksusele, st sellele, et ta ei teadnud kinnistu omandamise ajal kohtulahendist või hagi esitamisest.<sup>50</sup>

## **2.4 Avalikult kasutatavale teele juurdepääsu nõude lahendamine kohtus**

Juurdepääsu asjad lahendatakse alates 1. jaanuarist 2009. a tulenevalt TsMS § 475 lg 1 p-st 13<sup>1</sup> hagita menetluses. Avalikult kasutatavale teele juurdepääsu asju reguleerib TsMS-s ka 61<sup>1</sup> peatükk.

AÕS § 156 alusel kohtusse pöördumise osas on Riigikohus asunud seisukohale, et nimetatud normi kohaldamine on võimalik ka olukorras, kus avaldajat ei ole küll takistatud pääsemast avalikult kasutatavale teele, kuid samas on läbirääkimistel (ja ka alanud kohtumenetluses) keeldutud senist tavaõiguse alusel kehtivat juurdepääsukorda õiguslikult korrektselt ja kokkuleppel või kohtu määratava asjakohase tasu eest vormistamast.<sup>51</sup> Lisaks on leitud, et hagi juurdepääsu saamiseks oma kinnisasjale võib esitada alternatiivsena erinevate kinnisasjaomanike vastu, kelle kinnisasjalt on juurdepääs võimalik.<sup>52</sup>

Riigikohtule ei ole võimalik esitada määruskaebust ringkonnakohtu määruse peale, millega ringkonnakohus saadab avalikult kasutatavale teele juurdepääsu taotlemise asjas tsiviilasja menetluse jätkamiseks tagasi maakohtule, st ei tee menetlust lõpetavat lahendit.<sup>53</sup>

## **3 Maa- ja ringkonnakohtute praktika**

### **3.1 Juurdepääsu nõude rahuldamise eeldused**

#### **3.1.1 Juurdepääsu puudumine**

Nagu eelpool märgitud, on juurdepääsu nõude rahuldamise üheks eelduseks juurdepääsu puudumine avalikult kasutatavalt teelt (või kinnisasja eraldi seisvalt osalt). Läbivaadatud lahendite põhjal võib väita, et enamasti on kohtud tuvastanud, kas isikul puudub juurdepääs avalikult kasutatavale teele.

Kohtupraktikas on näiteks leitud, et **AÕS § 156 lg 1 ei näe nõude eeldusena ette mitte olukorda, kus kinnisasjale puudub igasugune juurdepääs, vaid piisab sellest, kui kinnisasjale puudub vajalik juurdepääs.**<sup>54</sup>

Mõnes analüüsi objektiks olnud lahendis on puudutatud isik väitnud, et avaldajal ei ole õigust nõuda juurdepääsu üle võõra kinnisasja, kuna tal on võimalik pääseda avalikult kasutatavale teele ka läbi oma teise kinnistu. Ühes asjas on kohus selle kohta märkinud, et **kinnistu omanikul, millelt puudub juurdepääs avalikule teele, on õigus nõuda juurdepääsu üle**

<sup>49</sup> RKTkm 3-2-1-46-14 p 13.

<sup>50</sup> RKTkm 3-2-1-46-14 p 13

<sup>51</sup> RKTkm 3-2-1-46-14 p 14.

<sup>52</sup> RKTko 3-2-1-33-04 p 18.

<sup>53</sup> RKTkm 3-2-1-46-14 p 11.

<sup>54</sup> TrtRKKm 9.02.2012 asjas nr 2-09-30558.

**võõraste kinnisasjade, kui ta leiab, et üle tema enda teise kinnisasja ei ole juurdepääs võimalik.**<sup>55</sup>

Lisaks on ühes läbivaadatud lahendis näiteks märgitud, et asjaolu, et avaldajatel ei ole võimalik oma autosid elamuga risti parkida, ei tähenda, et avaldajatel ei ole sellise liikluskorralduse juures oma kinnistutelt juurdepääsu avalikule teele.<sup>56</sup>

Kohtupraktikas on käsitletud ka küsimust, kas juurepääsuõiguse võib määrata ainult seoses ühe spetsiifilise kasutusviisiga. Nimelt, ühes asjas esitas äriühing avalduse kinnisasjale juurdepääsu lubamiseks ja servituudi seadmiseks. Äriühing oli kinnistu, millel asus ärihoone (kaubanduskeskus), omanik. Ärihoone kogu majandamine (v.a osaliselt jäätmekäitlus) toimus teiste juurdepääsude kaudu, kuid prügipressi tühjendamine toimus läbi puudutatud isiku kinnistu. Nimetatud juurdepääs oli avaldaja seisukohalt seotud üksnes kindla eesmärgi ja otstarbega, s.o jäätmekäitluse vajadustega.

Maakohus leidis, et jäätmekäitluse korraldamist ei ole käesoleval juhul alust pidada kinnistu sihtotstarbelise kasutamiseks ja seega avaldaja omandiõiguse teostamise seisukohalt määrava tähtsusega vajaduseks ja huviks. Puudutatud isiku hoonet läbiva juurdepääsu kaotus ei takista avaldajal põhimõtteliselt oma kinnistu valdamist ega sihtotstarbele vastavat kasutamist.<sup>57</sup>

Ringkonnakohus jättis samas asjas maakohtu lahendi muutmata, jõudes seisukohale, et AÕS § 156 lg 1 **eesmärgiks ei ole tagada kinnisasja omanikule juurdepääsuõigust üle võõra kinnisasja üksnes seoses mõne spetsiifilise kasutusviisiga (nt jäätmekäitlus), kui kinnisasja sihtotstarbeline kasutamine on põhiosas võimalik ja teostatav ka muude juurdepääsude kaudu.** Oma sisult oli avaldaja nõue pigem nn jäätmekäitlusservituut, mis oleks suunatud võõra kinnisasja kasutamisele teatud kindlal viisil. Niisuguses olukorras puudus avaldajal ülekaalukas huvi, mis oleks tinginud puudutatud isiku omandiõiguse kitsendamise AÕS § 156 lg 1 alusel.<sup>58</sup>

Samas on kohus teises asjas küll eelnevast erinevatel asjaoludel määranud juurdepääsu välitualeti tühjendamiseks. Sisuliselt oli samuti tegemist kinnisasja kasutamisega spetsiifilisel viisil. Nimetatud asjas esitas isik kohtule avalduse, milles palus kohustada puudutatud isikuid tagama kinnistu igakordsele omanikule tähtajatu ööpäevaringne juurdepääs nii jalgsi kui ka autotranspordiga läbi nende kinnistu. Menetluse käigus loobus avaldaja juurdepääsu nõudmisest jalgsi. Avaldaja soovis juurdepääsu autoga (sh kahel korral aastas kuivkäimla tühjendamiseks ja puude vedamiseks veoautoga). Puudutatud isikud palusid jätta avaldus rahuldamata, leides, et avaldajale kuuluv kinnistu külgnest vahetult avalikult kasutatava teega, faktiliselt oli sissesõit esifassaadi poolsest küljest olemas.

<sup>55</sup> TrtRKKm 9.04.2012 asjas nr 2-08-91339. RKTk jättis ringkonnakohtu määruse peale esitatud kaebuse 3.09.2012 määrusega nr 3-7-1-2-316 menetlusse võtmata.

<sup>56</sup> HMKm 19.12.2012 asjas nr 2-08-52839 (KIS2 andmetel 04.12.2014 seisuga jõustumise ootel).

<sup>57</sup> TMK 5.12.2011 määrus asjas nr 2-10-32941.

<sup>58</sup> TrtRKKm 16.10.2012 asjas nr 2-10-32941.

Maakohus rahuldab avalduse osaliselt ning määras juurdepääsu üle puudutatud isikutele kuuluva kinnistu, lubades igakordsel omanikul kasutada kinnistut välitualeti tühjendamiseks ühel korral aastas.<sup>59</sup>

### 3.1.2 Huvide kaalumine

Läbivaadatud kohtulahendites on üldjuhul isikute huvisid kaalutud, selgitamaks välja, kelle huvi on ülekaalukam. Kohtud on mitmes asjas märkinud, et tuleb arvestada nii juurdepääsu nõudva kui ka koormatava kinnisasja omaniku **kõiki huve**.<sup>60</sup> Näiteks on leitud, et **kohus peab huvide kaalumisel arvestama tekkida võivaid kulutusi, varasemaid kasutamise tavasid, juurdepääsu koormatust jm olulisi asjaolusid**.<sup>61</sup> Lisaks on teises lahendis märgitud, et vaidlus kinnisasjale juurdepääsuõiguse tagamiseks tuleb lahendada avaldaja ja puudutatud isikute huvide kaalumise teel. Kaaluda tuleb mh, milliseid kulutusi peab avaldaja tegema oma kinnisasjalt avalikule teele pääsemiseks ning kas puudutatud isiku(-te) kinnisasjale juurdepääsu määramine võiks olla avaldaja jaoks oluliselt odavam ja puudutatud isikut kui kinnisasja omanikku vähem koormav.<sup>62</sup>

Kuna huvide kaalumine ja kaalumise tulemus on igas asjas tulenevalt asjaoludest väga erinev, siis on alljärgnevalt välja toodud näiteid huvidest, mida kohtud lahendites enamasti kaalunud on.

Huvide kaalumisel on kohtud sageli viidanud sellele, millised on varasemad tee kasutamise tavad.<sup>63</sup> Samas ei ole see alati kõige olulisem. Mitmes asjas on leitud, et juurdepääsu tee määramisel on väljakujunenud tava ainult üks kriteeriumidest, millest sõltub avalduse rahuldamine.<sup>64</sup>

Lisaks viidatakse huvide kaalumisel ka sellele, kui palju üks või teine juurdepääsutee investeringuid nõuaks. Näiteks on ühes asjas leitud, et kasutuses olev juurdepääs ei nõua nii suuri investeringuid kui võimalikud alternatiivsed rajatavad juurdepääsuteed.<sup>65</sup> Praktikas on ka märgitud, et **tee puudumine ei ole iseenesest takistuseks alternatiivse juurdepääsu kaalumisel, küll vajab hinnangut tee rajamise võimalikkus ja kulukus**.<sup>66</sup>

Puudutatud isiku huvi kohta on märgitud näiteks seda, et puudutatud isik pidi juba kinnistu ostmisel nägema, et ostetavat kinnistut läbib juurdepääsutee ning ta ei saanud eeldada, et juurdepääsu kasutavad kinnisasjade omanikud rajavad juurdepääsutee mujale. Samuti on olnes asjaolust, et kinnistut läbib juurdepääsutee, arvatavasti kinnistu turuväärtus.<sup>67</sup>

---

<sup>59</sup> TMK 10.09.2012 asjas nr 2-11-50998. TrtRKK tühistas maakohu määruse 9.11.2012 määrusega menetluskuulude osas. RKTK jättis ringkonnakohtu määruse peale esitatud määruskaebuse 21.01.2013 määrusega nr 3-7-1-2-856-12 menetlusse võtmata.

<sup>60</sup> TlnRKK 11.02.2013 asjas nr 2-11-27268.

<sup>61</sup> PMK 09.08.2012 asjas nr 2-11-11748. TlnRKK jättis 16.11.2012 määrusega maakohu määruse muutmata.

<sup>62</sup> TlnRKK 18.09.2012 asjas nr 2-11-26919.

<sup>63</sup> Vt nt TrtRKK 9.04.2011 asjas nr 2-08-91339 (RKTK jättis ringkonnakohtu määruse peale esitatud kaebuse 3.09.2012 määrusega nr 3-7-1-2-316 menetlusse võtmata) ja TrtMK 29.11.2013 asjas nr 2-12-39960.

<sup>64</sup> TrtRKK 9.11.2012 asjas nr 2-11-50998 (RKTK jättis ringkonnakohtu määruse peale esitatud määruskaebuse 21.01.2013 määrusega nr 3-7-1-2-856-12 menetlusse võtmata.) ja RKTKo 3-2-1-45-04.

<sup>65</sup> TrtRKK 9.04.2012 asjas nr 2-08-91339. RKTK jättis ringkonnakohtu määruse peale esitatud kaebuse 3.09.2012 määrusega nr 3-7-1-2-316 menetlusse võtmata.

<sup>66</sup> TlnRKK 11.02.2013 asjas nr 2-11-27268.

<sup>67</sup> TrtRKK 9.04.2012 asjas nr 2-08-91339. RKTK jättis ringkonnakohtu määruse peale esitatud kaebuse 3.09.2012 määrusega nr 3-7-1-2-316 menetlusse võtmata.

Samuti on arvestatud puudutatud isiku privaatsuse riivet.<sup>68</sup> Näiteks ühes asjas märkis ringkonnakohus, et maakohus kaalus juurdepääsu määramisel õigesti kostjate huvi privaatsuse tagamisele, asjaolu, et juurdepääsu rajamine avalikule teele nõuaks hagejalt suuri kulutusi ning seda, et hageja kulutused uue tee rajamisel **ei kaalu üles kahe pere privaatsust.**<sup>69</sup> Samas teises asjas on leitud, et **kuna pikkade aastate kestel ei ole sellise juurdepääsutee kasutamisest kinnistu varasemale omanikule probleeme tekkinud, sai öelda, et mõistlik inimene ei pea sellist juurdepääsuteed ja selle kasutamist koormavaks ega huve eriliselt riivavaks.**<sup>70</sup>

On arvestatud ka sellega, kas kinnistud on avaldaja või puudutatud isiku alaliseks elukohaks (või isegi alles plaanitavaks alaliseks elukohaks<sup>71</sup>). Lisaks on juurdepääsuõiguse üle käiva vaidluse lahendamisel arvestatud ka seda, et kolmandatele isikutele kuuluvad sõidukid ei läbiks hajaasustuse kohta suhteliselt väikest kinnistut.<sup>72</sup>

Peale ülalpool väljatoodu on näiteks arvestatud ka avaldaja liikumisharjumusi ja -kultuuri. Ühes asjas väitis puudutatud isik, et avaldaja liikumise tõttu juurdepääsuteel võivad olla ohustatud kinnistul elavad lapsed. Kohus kuulas ära kõigi puudutatud isikute seletused kinnistutel elavate isikute eluviisi, liikumisharjumuste ja -kultuuri kohta ning jõudis seisukohale, et avaldajale ja tema pereliikmetele ei ole alust ette heita juurdepääsutee liigintensiivset ja teisi mittearvestavat kasutamist. Seetõttu ei ole ka koormataval kinnistul elavad lapsed avaldaja liikumise tõttu ohustatud.<sup>73</sup>

Keerulisem on kaaluda kõigi isikute huvisid olukorras, kus võimalikud on erinevad läbi erinevate omanike kinnistute paiknevad juurdepääsuteed. Ühes sellises asjas oli isik esitanud avalduse juurdepääsu määramiseks, tuues välja kolm alternatiivset võimalust. Maakohus rahuldas avalduse ning määras juurdepääsu läbi selle isiku kinnistu, kelle huvid kohtu arvates kitsendusest tulenevalt kõige vähem riivatud said.

20 aastat oli toiminud olukord, kus avaldaja sai oma kinnistule sõitmiseks kasutada üle Y kinnistu viivat teed. Kohus leidis, et avaldaja kinnistule juurdepääsuks vajalike kinnisasjade koormamise juures on kõige vähem riivatud Y kinnistu omaniku huvid: liikumine üle Y kinnistu toimub sirgel teelõigul 38 meetri ulatuses, manöövriteta, seda on võimalik läbida väga väikesel kiirusel ning tee kõrval olev on hästi nähtav. Juurdepääsuõigust üle Y kinnistu oli olnud võimalik kasutada pikkade aastate kestel ilma, et sellest tekiks puudutatud isikutele probleeme, mis tõendas, et realselt arvestatavad huvid riived puudusid.<sup>74</sup>

Ringkonnakohus jättis maakohtu määruse muutmata, lisades ainult, et **põhimõtteliselt peaks huvisid taolises olukorras kaaluma komplekselt. Vastasel juhul ei pruugi kohtulik lahendus olla püsiv ning tagada osaliste õiguste ja kohustuste õiglast tasakaalu üksteise suhtes.** Kompleksse lahenduse kasuks räägib ka TsMS §-s 2 sätestatud menetlusökoonomia põhimõte.<sup>75</sup>

<sup>68</sup> TrtRKKm 24.09.2012 asjas nr 2-10-34822 ja TrtRKKm 9.04.2011 asjas nr 2-08-91339 (RKTk jättis ringkonnakohtu määruse peale esitatud kaebuse 3.09.2012 määrusega nr 3-7-1-2-316 menetlusse võtmata).

<sup>69</sup> TrtRKKm 16. 09.2013 asjas nr 2-11-31956.

<sup>70</sup> TMK 26.07.2011 asjas nr 2-09-30558. TrtRKK jättis 9.02.2012 määrusega maakohtu määruse muutmata.

<sup>71</sup> TlnRKKm 18.09.2012 asjas nr 2-11-26919.

<sup>72</sup> TMK 22. 11.2012 asjas nr 2-11-31956. TrtRKK jättis maakohtu määruse 16. 09.2013 määrusega muutmata.

<sup>73</sup> TMK 26.07.2011 asjas nr 2-09-30558. TrtRKK jättis 9.02.2012 määrusega maakohtu määruse muutmata.

<sup>74</sup> TMK 26.07.2011 asjas nr 2-09-30558.

<sup>75</sup> TrtRKKm 9.02.2012 asjas nr 2-09-30558.

## 3.2 Juurdepääsuõiguse sisu

### 3.2.1 Asukoht ja õigustatud isikud

Juurdepääsutee asukoht on kohtud enamasti lahendi resolutsioonis üsna täpselt kirjeldanud. Mõnel juhul on lisatud ka juurdepääsutee plaan<sup>76</sup> või on tee asukoht määratud koordinaatidega<sup>77</sup>. Mõnes asjas on avaldaja nõudnud juurdepääsu nimeliselt endale ja oma pereliikmetele. Kohtud on selles küsimuses mitmel korral väljendanud seisukohta, et juurdepääsu avalikult kasutatavale teele ei saa määrata avaldajale, tema pereliikmetele ja külalistele, vaid see tuleb määrata kinnistu igakordsele omanikule, tema pereliikmetele ja külalistele.<sup>78</sup>

### 3.2.2 Viis<sup>79</sup>

Kohtupraktikas on vaieldud selle üle, kas isikud tohivad teed kasutada jalgsi, jalgrattaga, loomadega, autoga (sh kui suure massiga autoga) vms. Lisaks on vaidluse all olnud ka küsimus, kas teed võib kasutada ööpäevaringselt või peaks ka liikumise aegadel piirangud olema. Samuti on kohtulahendites käsitletud küsimust, kas liikumisel peaksid olema kehtestatud kiiruspiirangud. Selliste vaidluste puhul on kohtud juurdepääsu kasutamise viisi üldjuhul üsna täpselt määratlenud.

Samas mõnes asjas ei ole tee kasutamise viisi lahendis sisuliselt määratletud ning märgitakse ainult, et määratakse juurdepääs avalikult kasutatavale teele. Analüüsi autori arvates tuleks juurdepääsutee kasutamise viis lahendis määratleda (seejuures muidugi arvestades poolte soove).

Läbivaadatud lahendites on üldiselt elamuga kinnistult juurdepääs avalikult kasutatavale teele määratud vähemalt sõiduautoga. Kui tegemist ei ole aga elamuga, siis on mootorsõidukiga juurdepääsu ka piiratud. Ühes asjas esitas avaldaja avalduse juurdepääsutee võimaldamiseks ja tehnoarajatise talumiseks kohustamiseks. Avalduses esitatud põhjenduste kohaselt kuulus avaldajale kinnistu ning puudutatud isikule naaberkinnistu. Avaldaja kinnistu hoovi kulgev ainus juurdepääsutee asus puudutatud isiku kinnistul. Maakohus rahuldab avalduse.<sup>80</sup>

Ringkonnakohus leidis samas asjas, et määruskaebus oli põhjendatud osaliselt ning muutis maakohtu määrust osas, milles kohus seadis juurdepääsutee, ilma juurdepääsu kasutamise tingimusi sisuliselt määratlemata. Ringkonnakohus täiendas määruse resolutsiooni järgmise lausega: „Juurdepääs mootorsõidukitega on lubatud kinnistu ja hoone teenindamise eesmärkidel, sh kütte ja jäätmevedu, veevarustuse ja kanalisatsioonisüsteemi avarii- ja hooldustööd ning hoone ja kinnistu korrashoid.“ Ringkonnakohus märkis lisaks, et **AÕS § 156 lg 1 alusel on ka avalikult kasutatava tänava ääres asuva kinnisasja hoovi pääsemiseks üle võõra kinnisasja sõidukiga juurdepääsu määramine iseenesest võimalik, kuid seda eeldusel, et sõidukiga juurdepääs on avaldaja kinnisasja kasutamise otstarvet silmas pidades eluliselt vajalik. Asjakohane ei ole lähtuda üksnes selle kinnisasja kasutamise mugavuse kaalutlustest, mille kasuks juurdepääsuõigust üle võõra kinnisasja taotletakse.** Lisaks sellele ei saanud ringkonnakohtu

<sup>76</sup> vt nt TlnRKKm 19.04.2012 asjas nr 2-09-26924 (RKTK jättis 19.09.2012 määrusega nr 3-7-1-2-402 ringkonnakohtu määruse peale esitatud kaebuse menetlusse võtmata).

<sup>77</sup> PMK 21.08.2012 asjas nr 2-09-2681. TlnRKK jättis 27.11.2012 määrusega maakohtu lahendi muutmata. RKTK jättis 18.02.2013 määrusega nr 3-7-1-2-955-12 ringkonnakohtu määruse peale esitatud kaebuse menetlusse võtmata.

<sup>78</sup> HMK 28.06.2013 asjas nr 2-09-11073. TlnRKK tühistas maakohtu 16.01.2014 määruse tasu osas.

<sup>79</sup> Lähemalt saab erinevates asjades määratud juurdepääsuviisidega tutvuda käesolevale analüüsile lisatud tabelis (Lisa 1).

<sup>80</sup> TrtMK 28.11.2011 asjas nr 2-11-18058.

arvates kesklinna vahetus läheduses asuval tiheasustusega alal ka eeldada, et elanikel peaks igal juhul olema võimalus hoida oma sõidukeid vahetult elamu hoovis, sh sama kinnistu piires.<sup>81</sup>

Samas on kohus näiteks keset metsi paikneva kinnisasjale juurdepääsu määramisel leidnud, et konkreetsel juhul on kohane määrata autoga juurde pääsemise võimalus. Kohus jõudis sellele seisukohale, tuginedes AÕS §-le 156, millest tuleneb ilma juurdepääsuta kinnisasja omanikule õigus nõuda kohast ja kinnisasja kasutamiseks vajalikku juurdepääsu.<sup>82</sup>

Mitmes läbivaadatud lahendis oli vaidlus selle üle, kui suur võib olla sõiduki mass, millega liikumiseks juurdepääsu võimaldatakse. Näiteks ühes asjas vaidlesid pooled selle üle, kui raske veokiga võib puudutatud isikule kuuluval erateel sõita. Puudutatud isik oli arvamisel, et kinnisasja kasutamine üle 3,5 tonni kaaluvate sõidukitega ei ole lubatud. Maakohus määras, et juurdepääsuteed võib kasutada kinnisasja teenindava sõidukiga, mille täismass on kuni 7,5 tonni.<sup>83</sup> Ringkonnakohus leidis, et maakohus ei ole 7,5 tonni piirangut millegagi põhjendanud. Asjaolude kohaselt oli tee omanik ka ise eelnevalt pidanud võimalikuks raskeveokite liiklemist tasu eest. Sellest järeldas ringkonnakohus, et ka avaldajate taotletud kuni 40 t massiga veokid võivad puudutatud isiku kinnistut läbida. Kinnistu (sisuliselt tänav) oli 100% transpordimaa ja detailplaneeringu kohaselt rajatud kinnisasjadele juurdepääsu tagamiseks. Lisaks oli tee sihtkohaks olnud elurajooni ette nähtud ehitiste rajamine, mistõttu ei saanud takistada suuremate veokite liikumist.<sup>84</sup>

Ühes asjas on puudutatud isik leidnud, et kohtulahendis pidanuks kindlaks määrama ka sõidukite kategooriad, millega avaldaja võib oma kinnistule minna. Ringkonnakohus oli seisukohal, et hoolimata sellest, et maakohus seda ei teinud, ei saanud selle tegemata jätmine tingida maakohtu määruse tühistamist. Kuigi määruskaebuse esitaja väitis, et avaldaja võib nüüd hakata juurdepääsu kasutama ka kuni 18 meetri pikkuste sõidukitega, ei ole määruskaebuse esitaja muutnud usutavaks, et see oleks tõenäoline. Ringkonnakohus märkis, et isegi kui avaldajal peakski tekkima vajadus viia oma kinnisasjale suuremõõtmelised sõidukid, ei ole tõenäoline, et avaldaja hakkaks selliste sõidukitega seal pidevalt sõitma.<sup>85</sup>

Kohtupraktikas oli ka vaidlusi tee kasutamise ajaliste piirangute ning kiiruspiirangute osas. Ühes asjas määras maakohus tähtajatu ja ööpäevaringse juurdepääsu jalgsi ja transpordivahendiga, samas piiras ehitismehhanismide ja olmeteenust osutavate transpordivahendite juurdepääsu ajaliselts vallas kehtivat öörahu järgides, s.o lähtudes vallavolikogu määrusest, lubades juurdepääsu kella 06.00-23.00.<sup>86</sup>

Ringkonnakohus tühistas maakohtu määruse tasu osas. Lisaks määras ringkonnakohus kinnistu omanikule, tema pereliikmetele ja külalistele tähtajatu ning ööpäevaringse juurdepääsu jalgsi ja transpordivahendiga. Juurdepääs määrati ka ehitismehhanismidel ja olmeteenust osutavatel transpordivahenditel, tingimusel, et mistahes transpordivahendiga ei

<sup>81</sup> TrtRKKm 9.05.2012 asjas nr 2-11-18058. RKTk jättis 5.07.2012 määrusega nr 3-7-1-2-408 ringkonnakohtu määruse peale esitatud kaebuse menetlusse võtmata.

<sup>82</sup> TlnRKKm 27.11.2012 asjas nr 2-09-2681. RKTk jättis 18.02.2013 määrusega nr 3-7-1-2-955-12 ringkonnakohtu määruse peale esitatud kaebuse menetlusse võtmata.

<sup>83</sup> HMKm 21.11.2013 asjas nr 2-11-50534.

<sup>84</sup> TlnRKKm 28.04.2014 asjas nr 2-11-50534. RKTk jättis 8.10.2014 määrusega nr 3-7-1-2-864 ringkonnakohtu määruse peale esitatud kaebuse menetlusse võtmata.

<sup>85</sup> TlnRKKm 27.11.2012 asjas nr 2-09-2681. RKTk jättis 18.02.2013 määrusega nr 3-7-1-2-955-12 ringkonnakohtu määruse peale esitatud kaebuse menetlusse võtmata.

<sup>86</sup> HMKm 28.06.2013 asjas nr 2-09-11073.

liiguta kiiremini kui 20 km/h ning eesõigus teel liikumiseks on jalakäijal ja jalgratturil, kella 06.00-23.00 avalikult kasutatavale teele. Puudutatud isik selgitas, et juurdepääsutee läbib tema õuala, asudes elamu välisuksest 3-4,5 m kaugusel ning riivab seega märgatavalt tema eraelu. Ringkonnakohus leidis, et puudutatud isiku nõue kiiruspiirangu osas oli **ohutuse kaalutlusel** põhjendatud.<sup>87</sup>

### 3.2.3 Tee korrashoid

Nagu eelpool märgitud, puudus tee korrashoiu küsimuses ühtne praktika. Mõnel juhul on tee korrashoiu kohustus pandud koormatud kinnisasja omanikule<sup>88</sup> ning mõnel juhul ka valitseva kinnisasja omanikule<sup>89</sup>. Sellest, kellel oli tee korrashoiu kohustus, sõltus ka juurdepääsu eest määratava tasu suurus.

Tee korrashoiu kohustuse panemist koormatud kinnisasja omanikule on praktikas põhjendatud sellega, et TeeS-s on sätestatud tee omaniku kohustus tee korrashoidmiseks.<sup>90</sup>

Tee korrashoiu kohustuse panemist valitseva kinnisasja omanikule on kohtupraktikas põhjendatud järgnevalt. Näiteks ühes asjas on kohus leidnud, et kuigi juurdepääsu asukohta rajatud tee on oma olemuselt (era)tee, ei kohaldunud nimetatud tee rajamisele, hooldamisele ja kasutamisele teeniva ja valitseva kinnisasja omanike omavahelises suhtes teeseaduse regulatsioon. Nimelt ei ole juurdepääsutee puhul tegemist teeseaduse mõistes eratee kasutamisega, vaid tehingu või kohtulahendi alusel tekkiva kinnisomandi eraõigusliku kitsendusega ning sellest tuleneva kasutusõigusega. Teenival kinnisasjal asuva eratee omanikule ei tule juurdepääsu õigust omava kasutaja suhtes teeseadusest ka kohustusi, sh kohustust teed rajada, hooldada või parandada, kuivõrd tee kasutamine toimub sel juhul kohtulahendist tuleneva õiguse alusel (mitte TeeS § 5<sup>2</sup> sätestatud kinnisasja omaniku loa alusel). Teeniva kinnisasja omanikule ei tulene valitseva kinnisasja kasuks juurdepääsu määramisest muid kohustusi peale talumiskohustuse. Teistsugune käsitus looks olukorra, kus juurdepääsutee rajamise, hooldamise vmt kohustuse kandjaks võib osutada isik, kes oma vanuse, tervise või muu sarnase põhjuse tõttu ei ole võimeline talle pandud kohustusi täitma. Juurdepääsu määramisel AÕS § 156 lg 1 alusel lepatakse juurdepääsutee hooldamine valitseva kinnisasja ja teeniva kinnisasja omanike vahel kokku. Kui kokkuleppe järgi jääb juurdepääsu hooldajaks teeniva kinnisasja omanik, siis tuleb asjaosalistel kokku leppida ka hoolduskulude suurus ning kokkuleppe puudumisel määrab teeniva kinnisasja omaniku nõudel selle kohus.<sup>91</sup>

### 3.2.4 Tasu

#### 3.2.4.1 Tasu määramine

Mõnel juhul ei määranud maakohus juurdepääsu tasu suurust. Nimetatud rikkumise tõttu on pidanud ringkonnakohtud maakohtu otsuseid tühistama. Näiteks märkis ringkonnakohus ühes asjas, et maakohus eksis juurdepääsu kasutamise eest tasu määramisel. AÕS § 156 lg 1 kohaselt määrab kokkuleppe puudumisel juurdepääsu kasutamise tasu kohus. See tähendab, et

<sup>87</sup> TlnRKKm 16.01.2014 asjas nr 2-09-11073.

<sup>88</sup> TlnRKKm 19.04.2012 asjas nr 2-09-26924. RKTk jättis 19.09.2012 määrusega nr 3-7-1-2-402 ringkonnakohtu määruse peale esitatud kaebuse menetlusse võtmata.

<sup>89</sup> PMKm 20.06.2012 asjas nr 2-09-4740.

<sup>90</sup> Vt nt TlnRKKm 19.04.2012 asjas nr 2-09-26924. RKTk jättis 19.09.2012 määrusega nr 3-7-1-2-402 ringkonnakohtu määruse peale esitatud kaebuse menetlusse võtmata.

<sup>91</sup> TlnRKKm 22.04.2014 asjas nr 2-13-27250. RKTk jättis 15.09.2014 määrusega nr 3-7-1-2-487 ringkonnakohtu määruse peale esitatud kaebuse menetlusse võtmata.

tasu tuleb määrata kindla summana. Maakohus seda ei teinud ega selgitanud ka välja avaldaja sisukohta võimaliku tasu suuruse osas.<sup>92</sup>

Lisaks on kohtupraktikas tekkinud küsimus, et kas isik, kellele kuulub koormatav kinnisasi võib esitada kohtule avalduse juurdepääsu talumise eest tasu määramiseks. Näiteks ühes asjas läbis avaldaja kinnistut eratee, mida kõrvalkinnistu parkimismaja kasutajad kasutasid alaliselt sõidukiga läbisõiduks avalikult kasutatavalt teelt parkimismajja ning vastupidi. Avaldaja oli teinud kõrvalkinnistu korteriomandite omanikele (puudutatud isikud) ettepaneku hüvitise maksmiseks, kuid puudutatud isikud ei maksnud avaldaja kinnistu kasutamise eest tasu. Avaldaja palus kohtul määrata juurdepääsu kohustuse talumise eest tasuks 1118,50 eurot kuus tagasiulatavalt.

Maakohus jättis avalduse TsMS § 423 lg 2 p 1 alusel läbi vaatamata. Kohus märkis, et juurdepääsu talumise kohustusega tekib omanikul, kelle kinnisasja juurdepääsuks kasutatakse AÕS § 156 lg 1 alusel tasu nõudmise õigus. Avaldajal ei ole aga juurdepääsu talumise kohustust tekkinud.<sup>93</sup>

Ringkonnakohus leidis samas asjas, et maakohtu määrus tuleb tühistada ja tsiviilasi saata menetluse jätkamiseks maakohtule. Ringkonnakohus leidis, et **AÕS § 156 lg-st 1 ja TsMS § 618 lg-st 1 ei tulene, et avaldaja, kellele kuulub koormatav kinnisasi, ei või esitada kohtule avaldust juurdepääsu talumise eest tasu määramiseks.** Juhul, kui koormatava kinnisasjas omanik puudutatud isikute kinnisasjale juurdepääsu üle tema kinnisaja vabatahtlikult talub, saab ta esitada avalduse selle eest tasu määramiseks ja puudutatud isikute kohustamiseks nõusoleku andmiseks tasu kohta märkuse kandmiseks kinnistusraamatusse.<sup>94</sup>

### **3.2.4.2 Tasu suurus**

Enamasti on juurdepääsu eest tasu määratud, vaid mõnes läbivaadatud asjas seda ei tehtud. Näiteks ühes asjas võimaldati juurdepääs välitualeti tühjendamiseks ning kohus määras selle avaldajale tasuta, kuna nimetatud kitsendus ei kahjustanud oluliselt puudutatud isikute kinnistu omanike huve.<sup>95</sup>

Juurdepääsu tasude määramisel ühtlasi juurdepääsu tasu määrasid välja kujunenud ei ole. Tasude suurused olid erinevad tulenevalt piirkondade erinevusest (nt vrld Tallinn ja Põlva), juurdepääsutee pindalast, kasutamise viisist ning sellest, kui palju on isik nõus tee kasutamise eest maksma ja millist tasu nõudis puudutatud isik. Käesoleva analüüsi lisaks on ka tabel, kus on tasude suurused kohtulahendite kaupa välja toodud.<sup>96</sup>

Tasu suuruse kohta on ühes läbivaadatud lahendis märgitud: **kehtiv materiaalõigus ei seo juurdepääsutee kasutamise eest makstava tasu suurust otseselt selleks kasutatava maatüki hooldamise kuludega või selle eest riigile tasutava maamaksu suurusega, vaid**

<sup>92</sup> TlnRKKm 18.09.2012 asjas nr 2-11-26919.

<sup>93</sup> HMKm 28.08.2013 asjas nr 2-11-63380.

<sup>94</sup> TlnRKKm 27.11.2013 asjas nr 2-11-63380.

<sup>95</sup> TMK 10.09.2012 asjas nr 2-11-50998. TrtRKK tühistas maakohtu määruse 9.11.2012 määrusega menetluskulude osas. RKTK jättis ringkonnakohtu määruse peale esitatud määruskaebuse 21.01.2013 määrusega nr 3-7-1-2-856-12 menetluse võtmata.

<sup>96</sup> Tasude suuruste osas vt ka käesolevale analüüsile lisatud tabel (Lisa 1).



**annab kohtule õiguse, kui naaberkinnisasjade omanikud ise kokkuleppele ei jõua, määrata konkreetseid asjaolusid arvestades õiglane ja mõistlik tasu.**<sup>97</sup>

Tulenevalt eelnevast ning sellest, et kõigi vaidluste asjaolud on erinevad, on allpool välja toodud, millega on kohtud juurdepääsu eest tasu määramisel arvestanud.

Kohtupraktikas ei ole enamasti eristatav see, kas tegemist on hüvitisega omandi väärtuse vähenemise või juurdepääsutee jmt kulude eest. Enamasti on need summad kombineeritud. Pigem arvestatakse hüvitist omandi väärtuse vähenemise eest ühe osana tasust. Näiteks ühes lahendis märkis kohus, et tasu peaks heastama juurdepääsu tee tõttu koormatud kinnisasja omaniku jaoks ära jääva või väheneva kinnisasja kasutusvõimaluse. Tasu suuruse kujunemisel on määravaks ka koormatud kinnisasja kahjustamise ulatus. Samas ei või kohus määrata suuremat tasu, kui see, mida puudutatud isik soovib. Kinnistu väärtuse vähenemine võib toimuda teataval määral üksnes tulenevalt liikluskoormuse kasvust ning sellega kaasnevast kasutusmugavuse vähenemisest. Kohus kohustas valitsevate kinnisasjade omanikke st avaldajaid juurdepääsutee alla jäävat maa-ala omal kulul korras hoidma. Seega ei olnud puudutatud isikul ka täiendavat koormust juurdepääsutee hooldamiseks, mida avaldajatel oleks tulnud hüvitada. Tasu määramisel on oluline, et isik pidi tee kasutamisest tuleneva koormisega, samuti varasema kinnisasja tasuta kasutamise tavaga arvestama juba kinnistu omandamisel. Kohus pidas puudutatud isikule kohaseks, mõistlikuks ja piisavaks hüvitiseks sisulise omandikaotuse, juurdepääsutee talumise, selle aluse maa eest tasumisele kuuluva maamaksu ja teiste kehtivate või tulevikus lisanduda võivate avalik-õiguslikele maksude ning koormatiste eest varasemalt määratud ühekordset tasu summa 830,85 eurot.<sup>98</sup>

Nagu eelnevast lahendist nähtub, sõltub tasu suurus ka sellest, kas koormatud kinnisasja omanikule on pandud kohustus juurdepääsutee korrashoidmiseks. Nimetatud küsimuses puudub kohtutel ühtne praktika. Mõnel juhul on tee korrashoiu kohustus pandud koormatud kinnisasja omanikule ning mõnel juhul ka soodustatud kinnisasja omanikule. Sellest sõltus ka tasu suurus.<sup>99</sup>

Mitmes asjas lähtuti tasu suuruse määramisel muu hulgas (või ka üksnes) tee all oleva pinna suurusest. Seejuures oli tasu suuruse arvestamise aluseks teealuse maamaksu suurus. Maamaksu kohta juurdepääsu kasutamise tasuna on erinevaid seisukohti st praktika ei ole ühtne. Üldjuhul on märgitud, et see ei saa olla ainus tasu arvestamise alus.<sup>100</sup> Näiteks on Tallinna Ringkonnakohus ühes asjas märkinud, et **võrdsustada juurdepääsu kasutamise tasu tasutava maamaksu vastava osa suurusega ei kata kindlasti tee korrashoiuks vajalikke kulutusi.**<sup>101</sup> Ka teises lahendis on selgitatud, et **üksnes maamaksu hüvitamine puudutatud isikule ei oleks kooskõlas põhiseadusega** (viitega Riigikohtu põhiseaduslikkuse järelevalve kolleegiumi lahendile 3-4-1-25-11).

<sup>97</sup> TlnRKK 04.06.2012 asjas nr 2-08-8285. RKTk jättis 5.11.2012 määrusega nr 3-7-1-2-559 ringkonnakohtu määruse peale esitatud kaebuse menetlusse võtmata.

<sup>98</sup> PMKm 20.06.2012 asjas nr 2-09-4740.

<sup>99</sup> vrdl nt TlnRKKm 22.04.2014 asjas nr 2-13-27250 (RKTk jättis 15.09.2014 määrusega nr 3-7-1-2-487 ringkonnakohtu määruse peale esitatud kaebuse menetlusse võtmata) ja TlnRKKm 05.02.2014 asjas nr 2-12-16850 (RKTk jättis 7.04.2014 määrusega nr 3-7-1-2-202 ringkonnakohtu määruse peale esitatud kaebuse menetlusse võtmata).

<sup>100</sup> Samas võib käesolevale analüüsile lisatud tabelist näha, et mitmel juhul on tasu suuruseks määratud teealuse maamaksu suurus.

<sup>101</sup> TlnRKKm 11.02.2013 asjas nr 2-11-27268.

Samas on kohus ühes asjas märkinud, et **juurdepääsu talumiseks kohustatud isikutel tuleb tuua kohtu ette kõik asjaolud, mis võiksid tingida võimalikult suure tasu määramise. Juhul, kui puudutatud isikud selliseid asjaolusid kohtu ette toonud ei ole, tuleb minimaalse tasuna määrata hüvitis, mis vastab juurdepääsu alla jääva maa-ala maamaksule.**<sup>102</sup>

Kohtupraktikas on ka leitud, et **juurdepääsutasu seostamine üksnes tealuse maa maksustamishinnaga 1% korrutatuna koefitsiendiga 0,5 võib olla põhjendatud eelkõige juhtudel, kus tee, mille kaudu määratakse juurdepääs, oli juba olemas, s.o puudutatud isik ei teinud selle rajamiseks eraldi kulutusi, ning tee kasutamine avaldaja poolt ei too endaga kaasa muid olulisi kitsendusi puudutatud isiku kinnisomandiõiguse teostamisele.** Kohus märkis, et sama puudutab lahendeid, kus juurdepääsutasu suuruse määramisel on arvestatud peamiselt teeseaduses sätestatud tee omaniku kohustuse täitmiseks vajalikke kulutusi.<sup>103</sup>

Samas kasutati ka teisi tasu suuruse arvutamise võimalusi. Ühes asjas, kus juurdepääsutee kulges üle põllumajandusmaa, leidis kohus, et muude juurdepääsu kasutamise tasu kindlaksmääramise aluste puudumisel on võimalik lähtuda põllumajandusmaa rendihindadest (tegelikult kohus nimetatud hinnast lõppkokkuvõttes ei lähtunud). Põllumaa (maatulundusmaa) rendihind piirkonnas oli aastas 30-40 eurot 1 hektari kohta. Tee pindalaks oli 637,5 m<sup>2</sup>. 50-eurose hektaritasu korral oleks tasu suuruseks olnud 3 eurot aastas. Ringkonnakohtu arvates ei olnud nimetatud summa siiski piisavaks hüvitiseks puudutatud isiku kinnisomandi kitsenduste eest. Vastavalt maakohtu määruse resolutsioonile oli määratava juurdepääsuga seonduvalt TeeS § 25 lg 1 kohase teehoiu korraldamine jäetud puudutatud isiku kinnistu omaniku kohustuseks. Kohus leidis, et kuna maakohtu istungil avaldas avaldaja valmidust tasuda juurdepääsu kasutamise eest puudutatud isikule aastas 30 eurot, siis on põhjendatud määratleda see summa tasuna juurdepääsu kasutamise eest.<sup>104</sup>

Eelnevast nähtub, et tasu sõltus mõnel juhul ka avaldaja valmidusest teatud summa maksmiseks. Samas on kohtud õigesti leidnud, et kohus ei või määrata suuremat tasu, kui see, mida puudutatud isik soovib.<sup>105</sup>

Tasu määramisel on arvestatud ka privaatsuse riivet. Näiteks ühes asjas märkis kohus, et tasu juurdepääsuõiguse kasutamise eest on määratud heastama kinnistu omaniku ja tema lähedaste privaatsuse riivet. Tasu määramisel arvestab kohus, et juurdepääs avaldajate kinnistutele üle puudutatud isiku kinnistu on tähtjatu, võimaldades ööpäevaringset sõidukitega juurdepääsu. See on selgelt koormav. Samas oli faktiline juurdepääs avaldajate kinnistutele toimunud praktiliselt määratava juurdepääsu kohast.<sup>106</sup>

### **3.2.4.3 Tasu suurus olukorras, kus koormatav kinnisasi on sisuliselt tee**

Olukorras, kus koormatav kinnisasi on sisuliselt tee või tänav, on kohtud märkinud, et tasu on ennekõike vajalik selleks, et hüvitada kinnisasja omaniku omandiõiguse riive ja katta

<sup>102</sup> TlnRKKm 19.04.2012 asjas nr 2-09-26924. RKTk jättis 19.09.2012 määrusega nr 3-7-1-2-402 ringkonnakohtu määruse peale esitatud kaebuse menetlusse võtmata.

<sup>103</sup> TrtRKKn 12.06.2012 asjas nr 2-09-20185. RKTk jättis 15.10.2012 määrusega nr 3-7-1-2-514 ringkonnakohtu määruse peale esitatud kaebuse menetlusse võtmata.

<sup>104</sup> TrtRKKm 30.09.2013 asjas nr 2-12-22740.

<sup>105</sup> PMK 20.06.2012 asjas nr 2-09-4740.

<sup>106</sup> TMK 15.04.2013 asjas nr 2-12-21396.

TeeS § 37 lg-s 1 toodud kohustuste täitmiseks tehtavad mõistlikud kulud. Seaduse mõttega ei ole kooskõlas tulu teenimine kinnisasja omamise eest.

Näiteks ühes asjas on maakohus tasu suuruse määramisel lähtunud **tee kasutamise seotud kuludest (s.h tee omamisega kaasnevad kulud) ja kinnistu turuväärtuse vähenemisest ulatuses, mis ületab tee kasutamise seotud kulusid**. Kohus märkis, et **tasu määramise aluseks ei ole tee kui rajatise rekonstrueerimise maksumus**. AÕS § 156 lg 1 ja TeeS § 37 lg 3 alusel määratava tasu eesmärgiks ei ole hüvitada tee omanikule tee rekonstrueerimise maksumust või tee soetusmaksumust. Kohtu hinnangul ei saanud tee oletatavat rekonstrueerimismaksumust käsitleda ka kinnistu turuväärtuse vähenemisena. Kinnisasja säilimise peab tagama tee korrashoidmise kulude kandmiseks määratav hüvitis. Seetõttu ei saanud tee rekonstrueerimise maksumust käsitleda ka asja säilimiseks tehtava vajaliku kulutusena. Kui isik omandab kinnisasja, mis koosneb üksnes erateest, kannab ta riski, et üle kinnisasja määratakse juurdepääs AÕS § 156 lg 1 alusel. **Juurdepääsu määramisel peab sellise kinnisasja omanik arvestama võimalusega, et tee kasutamise eest määratav hüvitis katab üksnes tee korrashoiuks vajalikud kulud. Tee korrashoiuks vajalikke kulusid ületava tulu teenimise võimalust seadus sellise kinnisasja omanikule ei taga.**

Kuid seejuures ei lähtunud kohus tasu suuruse määramisel sellest, et tänavat kasutab 93 kinnistut ja korteriomandit. Kohus lähtus kohus tasu suuruse kindlaksmääramisel objektiivselt väärtusest, milleks oli tänaväärsete katastriüksuste arv 37. Tänav kasutamise kogukulud jagati nimetatud arvuga.<sup>107</sup>

Ringkonnakohus muutis maakohtu lahendit tasu suuruse osas ja leidis, et maakohus jagas ebaõiglaselt vajalikud kulutused 37 kinnisasja vahel, mitte aga 93 kinnisomandi vahel, mille elanikud peavad vaidlusalust erateed igapäevaselt kasutama. Tasu määramisel tuleb aluseks võtta kõiki kinnistusraamatusse kantud kinnistuid, olenemata sellest, kas tegemist on eraldi kinnisasja või korteriomandiga. Kohus märkis, et **reeglina elab ühes korteris, nagu ka ühes eramus, üks perekond. Tee kasutamise tasu arvestamisel tuleb võtta arvesse iga isiku osa tee kasutamisel, kusjuures neid osasid tuleb eelduslikult pidada võrdseteks**.<sup>108</sup>

Teises asjas, kus oli samuti küsimuse alljuurdepääs avalikult teelt vaidlusaluse kinnistu (sisuliselt tänav) kaudu, küsis kohus linnavalitsuselt, millised on linna kulud vaidlusaluse tänavaga sarnase tänav hooldamiseks. Kohus leidis, et tasu määramisel tuleb teehooldusele kuluva osa puhul sellest summast lähtuda. Puudutatud isik väitis, et tänav hooldus on tema ainuke äri ja seetõttu on tema kulutused suuremad. Kuid kohus märkis, et avalikule teele juurdepääsu vajavad kinnistuomanikud ei pea kandma puudutatud isiku äririske ja **juurdepääsu tasu on ennekõike vajalik selleks, et hüvitada kinnisasja omaniku omandiõiguse riive ja katta TeeS § 37 lg-s 1 toodud kohustuste täitmiseks tehtavad mõistlikud kulud**. Kuna ka linn tellis hooldustööd vastavat teenust osutatavelt ettevõtjatelt, sisaldas linna poolt teenuse osutajale makstu teenuse osutaja kasumit ja kõrvalkulusid.<sup>109</sup>

#### **3.2.4.4 Tasumise tihedus**

Enamasti määrati kohtulahendites tasu maksmise kohustus kindlaks nii, et seda tuli maksta perioodiliselt kord aastas (mõnel juhul ka kord kuus). Väga harva on määratud ühekordne

<sup>107</sup> HMKm 21.11.2013 asjas nr 2-11-50534.

<sup>108</sup> TlnRKKm 28.04.2014 asjas nr 2-11-50534. RKTk jättis 8.10.2014 määrusega nr 3-7-1-2-864 ringkonnakohtu määruse peale esitatud kaebuse menetlusse võtmata.

<sup>109</sup> TlnRKK 05.02.2014 asjas nr 2-12-16850. RKTk jättis 7.04.2014 määrusega nr 3-7-1-2-202 ringkonnakohtu määruse peale esitatud kaebuse menetlusse võtmata.

hüvitis.<sup>110</sup> Praktikas on erinevaid seisukohti selle kohta, kas tasu tuleks maksta ühekordse või perioodilise hüvitisena.

Ühes asjas kohus leidnud, et tasu juurdepääsu eest tuleb määrata kindlasti perioodiliste maksetena. Asjaolude kohaselt esitas isik maakohtusse avalduse avalikult teelt juurdepääsu määramiseks. Maakohus rahuldab isiku avalduse. Kohus kohustas avaldajat tasuma juurdepääsu võimaldamise eest hüvitatist kolmele puudutatud isikule vastavalt 12 150 krooni, 27 000 krooni, 2 409 krooni.<sup>111</sup> Kaks puudutatud isikut esitasid määruskaebuse.

Ringkonnakohus leidis, et maakohus eksis juurdepääsu tasu määramisel. Maakohus määras juurdepääsu tasu ühekordse maksena. **AÕS § 156 lg 1 alusel tuleb juurdepääsu tasu määrata perioodiliste maksetena.** Ringkonnakohus selgitas, et selline lahendus on oluline ka seetõttu, et ei ole ette teada, kui kaua juurdepääsuõigus kehtib. Asjaolude muutumise või juurdepääsu vajaduse äralangemise korral ei ole välistatud juurdepääsu lõppemine või juurdepääsu mujalt määramine. Samas arvestas kohus, et määruskaebust ei esitanud üks puudutatud isikutest, kes juurdepääsu taluma pidi aga ka avaldaja. Seetõttu leidis ringkonnakohus, et maakohtu poolt määratud ühekordseid tasusid ei saa ringkonnakohus muuta. Juhul, kui ringkonnakohus tühistaks ühekordsete tasude määramise ning määraks selle asemel perioodilised tasud, oleks määruskaebuse esitajate jaoks maakohtu määruse vaidlustamisest saadav tulem halvem, võrreldes olukorraga, kui määruskaebuse esitajad ei oleks maakohtu määrust vaidlustanud. Eelnevast tulenevalt määras ringkonnakohus määruskaebuse esitajatele lisaks maakohtu poolt määratud tasule veel ka perioodiline tasu juurdepääsu eest.<sup>112</sup>

Samas on ühes asjas peetud puudutatud isikule kohaseks, mõistlikuks ja piisavaks hüvitiseks sisulise omandikaotuse, juurdepääsutee talumise ja selle aluse maa eest tasumisele kuuluva maamaksu ja teiste kehtivate või tulevikus lisanduda võivate avalik-õiguslikele maksude ning koormatiste eest varasemalt määratud ühekordset tasu summas 830,85 eurot **ega pidanud täiendavalt igakuise perioodilise makse määramist põhjendatuks.**<sup>113</sup>

### 3.2.5 Juurdepääsu kasutamise tähtaeg

Enamasti on juurdepääsuõigus määratud tähtajatult. Üksnes juhul, kui kohus ei rahuldanud isiku avaldust tähtajatu juurdepääsu saamiseks läbi puudutatud isiku kinnistul asuvat teed, vaid leidis, et avaldaja peaks endale uue tee ehitama, on kohus määranud juurdepääsuõiguse tähtajaliselt.<sup>114</sup> Tähtajaks on olnud 1 aasta – et isikul oleks juurdepääs oma kinnistule ajal, mil ta endale uut teed ehitab. Näiteks ühes asjas on ringkonnakohus märkinud, et puudutatud isiku privaatsuse riive ja võimatus kasutada kinnisasja oma soovi kohaselt annab aluse edaspidi uue juurdepääsu määramiseks teisel viisil. Samas oleks ebaõige panna avaldajale kohustus rajada koheselt uus juurdepääsutee. Uue juurdepääsu rajamine on seotud rahaliste kulutustega ning samuti oleks vajalik ka teatud aeg vajalike tööde tegemiseks. Ringkonnakohus andis avaldajale aega üks aasta uue juurdepääsu rajamiseks alates määruse tegemisest.<sup>115</sup>

<sup>110</sup> PMKm 20.06.2012 asjas nr 2-09-4740.

<sup>111</sup> HMKm 31.12.2010 asjas nr 2-09-26924.

<sup>112</sup> TlnRKKm 19.04.2012 asjas nr 2-09-26924. RRTK jättis 19.09.2012 määrusega nr 3-7-1-2-402 ringkonnakohtu määruse peale esitatud kaebuse menetlusse võtmata.

<sup>113</sup> PMKm 20.06.2012 asjas nr 2-09-4740.

<sup>114</sup> Vt nt TMKm 22. 11.2012 asjas nr 2-11-31956. TrtRKK jättis maakohtu määruse 16. 09.2013 määrusega muutmata.

<sup>115</sup> TrtRKKm 24.09.2012 asjas nr 2-10-34822

## 4 Kokkuvõte

### Puuduv juurdepääs

Analüüsi objektiks olnud lahendites on üldiselt õigesti tuvastatud juurdepääsu nõude rahuldamise eeldused. Kohtupraktikas on näiteks leitud, et AÕS § 156 lg 1 ei näe nõude eeldusena ette mitte olukorda, kus kinnisasjale puudub igasugune juurdepääs, vaid piisab sellest, kui kinnisasjale puudub **vajalik juurdepääs**.

Kohtupraktikas on käsitletud ka küsimust, kas juurdepääsuõiguse võib määrata ainult seoses ühe spetsiifilise kasutusviisiga. Leiti, et AÕS § 156 lg 1 eesmärgiks ei ole tagada kinnisasja omanikule juurdepääsuõigust üle võõra kinnisasja üksnes seoses mõne spetsiifilise kasutusviisiga, kui kinnisasja sihtotstarbeline kasutamine on põhiosas võimalik ja teostatav ka muude juurdepääsude kaudu.<sup>116</sup>

### Huvide kaalumine

Läbivaadatud kohtulahendites on enamasti isikute huvisid kaalutud, selgitamaks välja, kelle huvi on ülekaalukam. Kohtud on mitmes asjas märkinud, et tuleb arvestada nii juurdepääsu nõudva kui koormatava kinnisasja omaniku **kõiki huve**.

Huvide kaalumisel on kohtud sageli viidanud sellele, millised on varasemad tee kasutamise tavad. Kuid see ei ole alati kõige olulisem. Lisaks viidatakse huvide kaalumisel ka sellele, kui palju üks või teine juurdepääsutee investeeringuid nõuaks. On arvestatud ka puudutatud isiku privaatsuse riivet, kui suurt kinnistut tee läbib, kas valitsev kinnisasi on isiku (plaanitavaks) elukohaks jne.

### Juurdepääsutee asukoht

Juurdepääsutee asukohta on kohtud enamasti lahendi resolutsioonis üsna täpselt kirjeldanud. Mõnel juhul on lisatud ka juurdepääsutee plaan või on tee asukoht määratud koordinaatidega.

### Juurdepääsu kasutamise viis

Kohtupraktikas on vaieldud selle üle, kas isikud tohivad teed kasutada jalgsi, jalgrattaga, loomadega, autoga (sh kui suure massiga autoga) vms. Lisaks on vaidluse all olnud ka küsimus, kas teed võib kasutada ööpäevaringselt või peaks ka liikumise aegadel piirangud olema ning kas peaks olema kiiruspiirangud. Selliste vaidluste puhul on kohtud juurdepääsu kasutamise viisi üsna täpselt määratlenud, kehtestades teel liikumiseks ajalised piirangud (nt 6.00-23.00), kiiruspiirangud (nt 20 km/h), sõidukite massile piirangud (nt kuni 7,5 t) jne. Kui valitsev kinnisasi on elukoht, on juurdepääs võimaldatud sõidukiga.

Samas mõnes asjas ei ole tee kasutamise viisi lahendis sisuliselt määratletud. Märgitakse ainult, et määratakse juurdepääs avalikult kasutatavale teele. Analüüsi autori arvates tuleks juurdepääsutee kasutamise viis lahendis määratleda (seejuures muidugi arvestades poolte soove).

---

<sup>116</sup> TrtRKKm 16.10.2012 asjas nr 2-10-32941.

## **Tee korrashoid**

Tee korrashoiu küsimust kohtupraktikas lahendatud erinevalt. Ühtne praktika puudus. Mõnel juhul on tee korrashoiu kohustus pandud koormatud kinnisasja omanikule ning mõnel juhul ka valitseva kinnisasja omanikule. Sellest, kellel oli tee korrashoiu kohustus, sõltus ka juurdepääsu eest määratava tasu suurus.

## **Tasu**

Mõnel juhul ei määranud maakohus tasu suurust. Sellest tulenevalt on pidanud ka ringkonnakohtud maakohu otsuseid tühistama. Tuleb silmas pidada, et hagita menetluses saab kohus ka ise tasu suuruse määramiseks tõendeid koguda.

Lisaks on kohtupraktikas tekkinud näiteks küsimus, et kas isik, kellele kuulub koormatav kinnisasi võib esitada kohtule avalduse juurdepääsu talumise eest tasu määramiseks. Kohus leidis, et AÕS § 156 lg-st 1 ja TsMS § 618<sup>1</sup> lg-st 1 ei tulene, et avaldaja, kellele kuulub koormatav kinnisasi, ei või esitada kohtule avaldust juurdepääsu talumise eest tasu määramiseks.<sup>117</sup>

Juurdepääsu tasude määramisel mingeid ühtlasi määrasid välja kujunenud ei ole. Tasude suurused olid tulenevalt piirkondade erinevusest, juurdepääsutee pindalast, kasutamise viisist ning sellest, kui palju on isik nõus tee kasutamise eest maksma ja millist tasu nõudis puudutatud isik, küllaltki erinevad.

Kohtupraktikas ei ole tihti eristatav see, kas tegemist on hüvitisega omandi väärtuse vähenemise eest või siis hüvitisega juurdepääsutee jmt kulude eest. Enamasti on need summad kombineeritud.

Mitmes asjas lähtuti tasu suuruse määramisel muu hulgas (või ka üksnes) tee all oleva pinna suuruselt. Seejuures oli tasu suuruse arvestamise aluseks teealuse maamaksu suurus. Maamaksu kohta juurdepääsu kasutamise tasuna on erinevaid seisukohti st praktika ei ole ühtne. Üldjuhul on märgitud, et see ei saa olla ainus tasu arvestamise alus.

Olukorras, kus koormatav kinnisasi on sisuliselt tee või tänav, on kohtud märkinud, et tasu suurus on ennekõike vajalik selleks, et hüvitada kinnisasja omaniku omandiõiguse riive ja katta teeseaduse § 37 lg-s 1 toodud kohustuste täitmiseks tehtavad mõistlikud kulud. Seaduse mõttega ei ole kooskõlas tulu teenimine kinnisasja omamise eest.

Praktikas on tekkinud ka küsimus, kas tasu tuleb maksta ühekordse hüvitisena või perioodiliselt – kuid ühtset seisukohta kujunenud ei ole. Kuid enamasti määrati kohtulahendites tasu maksmise kohustus kindlaks nii, et seda tuli maksta perioodiliselt kord aastas (mõnel juhul ka kord kuus). Väga harva on määratud ühekordne hüvitis.

## **Juurdepääsu tähtaeg**

Enamasti on juurdepääsuõigus määratud tähtajatult. Üksnes juhul, kui kohus ei rahuldanud isiku avaldust tähtajatu juurdepääsu saamiseks läbi vaidlusalust puudutatud isiku kinnistul asuvat teed, vaid leidis, et avaldaja peaks endale uue tee ehitama, on kohtud määranud juurdepääsuõiguse tähtajaliselt.

---

<sup>117</sup> TlnRKKm 27.11.2013 asjas nr 2-11-63380.

**Lisa 1. Tabel: tasu juurdepääsu eest avalikult kasutatavale teele – maa- ja ringkonnakohtute lahendid ajavahemikus 01.01.2012-30.06.2014**

lahendi nr	tasu suurus	ühe- kordne	perioo- diline	valitseva kinnisasja otstarve		tee pikkus/laius/ pindala (puudutatud isiku kinnistul)	kasutamise viis	asukoht	jõustumine
				elamu	muu				
2-11- 50998 TMKm	tasuta kasutusõigus			x		"mõne meetri" ulatuses	õigus kasutada kinnistut välitualeti tühjendamiseks ühel korral aastas	Raja vald, Jõgevamaa	RKK jättis otsuse juurdepääsuõig use osas muutmata
2-11- 30901 PMKm	nelja servituudi osas kummagi osas ühekordne hüvitis 50 €; ühe servituudi osas ühekordne hüvitis 150 €; ühe servituudi osas ühekordne hüvitis 300 €; ühe servituudi osas ühekordne hüvitis 30 €.	x			maatulundusmaa, perspektiivis elamu- maa, soovib seal üldplaneeringut	info puudub	tähtajatu ja tasuline sõiduteeservituut	Audru vald, Pärnumaa	RKK jätnud muutmata

2-11-11748 PMK <sub>m</sub>	20 € aastas		x	x		pikkus 105 m	tähtajatu ja ajaliste piiranguteta juurdepääs jalgsi ja mootorsõidukitega	Käina vald, Hiiumaa	RKK jätnud muutmata
2-10-12751 HMK <sub>m</sub>	100 € aastas		x	x		pindala 17 m <sup>2</sup>	lahendis kasutamise viisi osas erisusi välja ei toodud	Tallinn	RKK jätnud muutmata
2-09-30558 TMK <sub>m</sub>	100 € aastas (ühe kinnistu omanikele, teised tasu ei nõudnud)		x	x		pikkus u 97 m	lahendis kasutamise viisi osas erisusi välja ei toodud (otsusest võib järeldada, et eeldatakse autoga juurdepääsu)	Kasepää vald, Jõgevamaa	RKK jätnud muutmata
2-08-91507 PMK <sub>m</sub>	25 € aastas + tee korrashoid ja hooldus		x	x		info puudub	mootorsõidukitega juurdepääs	Kaarma vald, Pärnumaa	RKK jätnud muutmata
2-09-20185 TlnRKK <sub>m</sub>	150 € aastas viieteistkümne ks aastaks		x	x		pindala 302, 5 m <sup>2</sup>		Väike-Maarja vald, Lääne-Virumaa	jõustunud
2-09-26924 TlnRKK <sub>m</sub>	Hüvitis: 12 150 krooni; 27 000 krooni; 2409 krooni. Tasu: maa-ala maamaksu määr;	x	x	x		tee pindalad erinevatel kinnistutel 747 m <sup>2</sup> ja 48 m <sup>2</sup>	juurdepääsu on õigus kasutada jalgsi ja igat liiki sõidukitega ööpäevaringselt piiramatult arv kordi	Jõe-Lähtme vald, Harjumaa	jõustunud



2-08-66455 HMKm	78 € aastas		X	x		kogupikkus 261 m, sellest 40 m ühe puudutatud isiku kinnistul ja 10 m teise puudutatud isiku kinnistul	tähtajatu õigus ilma kellaajaliste piiranguteta kasutada kõikidel päevadel aastas nii jalgsi kui transpordivahenditega kinnistutel asuvat teed	Keila vald, Harjumaa	tühistatud, uueks läbi-vaatamiseks
2-08-77888 TMKm	füüsilisest isikust avaldajale igäühele 24 € aastas (5 isikut); seltsile 180 € aastas.		x	x		pikkus 440 m	tähtajatu ja ajaliste piiranguteta juurdepääs jalgsi ja mootorsõidukitega	Karksi vald, Viljandi-maa	KISi andmetel jõustumise ootel
2-09-2681 PMKm	100 € aastas		x	x		pikkus u 29 m, laius 6 m	igat liiki transpordivahenditega.	Lümanda vald, Saaremaa	RKK jätnud muutmata
2-09-4740 PMKm	830.85 € (ühekordne)	x		x		u 315 m <sup>2</sup>	õigus kasutada juurdepääsuteed vastavalt valitsevate kinnisasjade sihtotstarbelisele kasutusele ehk mootorsõidukitega, mopeediga, jalgrattaga ja jalgsi.	Valjala vald, Saaremaa	jõustunud, ei ole edasi kaevatud

2-09-11183 HMKm	kokku 24 € aastas, sh ühele kinnisasja omanikule 21,76 € aastas; teisele kinnisasja omanikule 2,24 € aastas.		x	x		teealust maad kokku 182 m <sup>2</sup> , sh esimesele kinnisasjaomanikule kuuluv kinnistul 165 m <sup>2</sup> ja teisele 17 m <sup>2</sup>	tähtajatu ja ööpäevaringne juurdepääs jalgsi ja transpordivahendiga ning ehitusmehhanismidel ja olmeteenust osutavatel transpordivahenditel, tingimusel, et mistahes transpordivahendiga ei liiguta kiiremini kui 20 km/h ning eesõigus teel on jalakäijal ja jalgratturil, kella 06.00-23.00.	Kuusalu vald, Harjumaa	RKK jätnud muutmata
2-10-14711 PMKm	kinnistu aastane maamaksu- määr		x	x		295 m x 4 m	jalgsi ja igat liiki transpordivahenditega viisil, mis vastab hageja kinnistu kasutamisele elamumaana	Tahkuranna vald, Pärnumaa	tühistatud, uueks läbivaatamiseks
2-10-27039 TMKo	hagejale 120 € kuus ja kostjale 50 € kuus		x		tootmishooned	hoovi ühine kasutamine	teise nõude osas tähtajatu ja ajaliste piiranguteta juurdepääs mootorsõidukitega	Viljandi linn	jõustunud, ei ole edasi kaevatud
2-10-34822 TMKm	perioodil 1.04- 1. 10 25 € kuus ning 1.11- 31. 03 2 € kuus. Koormatud kinnistu omanikul õigus nõuda iga 3aasta tagant tasu suuruse tõstmist,		x	x		pindala 200 m <sup>2</sup>	lahendis kasutamise viisi osas erisusi välja ei toodud	Pärsti vald, Viljandi- maa	tühistatud, uus resolutsioon

2-10-57315 HMKm	19,17 € aastas		x	x		12 m x 3 m	juurdepääsuteed ei ole õigus kasutada muul otstarbel kui liikumiseks jalgsi või transpordivahenditega	Tallinn	tühistatud ainult menetluskulude osas
2-10-60125 PMKm	kinnistu aastase maamaksu määr		x	x		laius 5 m	tähtajatu juurdepääsuõigus ilma kellaajaliste piiranguteta ning koos õigusega kasutada juurdepääsuks sõidukeid	Pärnu linn	tühistatud, uueks läbi-vaatamiseks
2-11-15061 HMKm	aastane maamaksu määr ja tee korrashoiu kulud		x	x		info puudub	lahendis kasutamise viisi osas erisusi välja ei toodud	Saue vald, Harjumaa	tühistatud tasu maksmise osas, kinnitatud kompromiss
2-11-16725 HMKm	kokku 382,33 € aastas		x		ärimaa (ilmselt)	laius 6 m	tähtajatu ööpäevaringne juurdepääs nii jalgsi kui autotranspordiga	Tallinn	jõustunud, ei ole edasi kaevatud
2-11-26919 PMKm	kinnistu aastane maamaksu määr		x	x		info puudub	kuni 30-tonniste veokitega võib juurdepääsuteed kasutada ainult suvel ja talvel	Tõstamaa vald, Pärnumaa	tühistatud, uueks läbi-vaatamiseks
2-11-27268 PMKm	kinnistu aastane maamaksu määr		x	x		1080 m <sup>2</sup> (laius 5 m)	kasutamiseks jalgraja ja sõiduteena ning ajalise piiranguta	Sauga vald, Pärnumaa	tühistatud, uueks läbi-vaatamiseks
2-11-31956 TMKm	25 € aastas kummagi kinnisasja omanikule		x	x		pindala 283,5 m <sup>2</sup> (laius 3,5 m)	juurdepääsu võib kasutada jalgsi ja sõidukiga liiklemiseks. juurdepääs on määratud tähtajaliselt 1 aasta	Puhja vald, Tartumaa	RKK jätnud muutmata

2-11-33862 HMKm	120 € aastas		x	x		ühiskasutuses 13 m, avaldaja ja puudutatud isik kasutavad veel 26 m pikkust teelõiku	ööpäevaringne juurdepääs nii jalgsi kui transpordivahendiga (sealhulgas olmeteenust osutatavatel transpordivahenditel)	Tallinn	jõustunud, ei ole edasi kaevatud
2-11-43110 HMKm	100,62 € aastas		x	x		laius 10 m (tee 3,5 m ja teekaitsevöönd 6,5 m)	tähtajatu ööpäevaringne juurdepääs nii jalgsi kui autotranspordiga kiirusepiiranguga kuni 20 km/h.	Kõue vald, Harjumaa	jõustunud, ei ole edasi kaevatud
2-11-63169 HMKm	tasuta ja piiranguteta juurdepääsuõigus			x		üle maantee teekaitsevööndi	tähtajatu piiranguteta ja tasuta juurdepääs üle Tallinna- Tartu-Võru- Luhamaa maantee teekaitseala	Rae vald, Harjumaa	jõustunud, ei ole edasi kaevatud
2-12-21396 TMKm	25 € aastas (iga kinnistuomani k - neid oli 12)		x	x		pikkus 250 m	jalgsi ja mootorsõidukitega	Tartumaa, x vald	jõustunud, ei ole edasi kaevatud

2-12-29586 HMKm	424,66 €aastas		x		x (täpne info puudub)	253 m x 4 m (1012 m <sup>2</sup> )	juurdepääs on määratud õigusega kasutada seda jalgsi või transpordivahenditega märgiga "Õueala" tähistatud alal liiklemiseks liiklusseaduses ettenähtud tingimustel, kusjuures juurdepääsuteed võib neil tingimustel kasutada ka läbisõiduks	Harku vald, Harjumaa	RKK jätnud muutmata
2-12-39960 TMKm	10 € + 10 €, kokku 20 € aastas		x	x		86 m x 3,6 m	juurdepääs määratud tähtajatuna ja igal kellaajal kasutatavana nii jalgsi kui sõidukitega	Laheda vald, Põlvamaa	jõustunud, ei ole edasi kaevatud
2-13-7217 HMKm	8,3 € kuus (iga kinnistu kohta - 6 tk)		x		majandustegevuseks kasutatavad kinnistud		tähtajatu ööpäevaringne juurdepääs nii jalgsi kui autotranspordiga	Saue linn, Harjumaa	jõustunud, ei ole edasi kaevatud
2-13-18647 HMKm	8,46 € aastas		x	x		laius 10 m ja pindala 5098 m <sup>2</sup> (st pikkus 509,8 m)	juurdepääs on määratud kinnistu igakordse omaniku, tema pereliikmete ning külaliste ja muude isikute, kinnistu igakordse omaniku nõusolekul, kasuks, õigusega kasutada seda ööpäevaringselt jalgsi ja igat liiki transpordivahenditega	Saku vald, Harjumaa	jõustunud, ei ole edasi kaevatud

2-13-32976 HMKm	17,69 € aastas		x		hoonestamata elamumaa		tähtajatu ööpäevaringne juurdepääs juurdepääs on määratud valitseva kinnisasja igakordse omaniku, tema pereliikmete ja külaliste kasuks; juurdepääs on tagatud sõidukitega kogumassiga kuni 30 tonni	Tallinn	jõustunud, ei ole edasi kaevatud
2-08-8285 TlnRKKm	347,77 € aastas		x	x		41,9 m x 5 m	tähtajatu ja piiranguteta juurdepääsuõigus	Tallinn	jõustunud
2-09-11073 TlnRKKm	8 € aastas		x	x		laius 3,5 m, pikkus u 160 m	juurdepääsuteed on õigus kasutada ööpäevaringselt, igapäevaselt ja aastaringselt jalgsi, kergliiklusvahenditega ning mootorsõidukite, autorongide ja masinrongidega, mille lubatud täismass ei ületa 3500 kilogrammi. Nimetatud liiklusvahendite hulka ei kuulu kinnisasja teenindavad liiklusvahendid. Kinnisasja teenindavate sõidukitega, mille lubatud täismass on üle 3500 kilogrammi, kuid mitte üle 40 000 kilogrammi, ning kinnisasja teenindavate jäätmeveoks kasutatavate sõidukitega on õigus kasutada juurdepääsuteed aastaringselt tööpäevadel kella 06:00-st - 22:00-ni	Kuusalu vald, Harjumaa	jõustunud

2-10-34822 TrtRKKm	1. 04-1.10 tasu 15 eurot kuus ning 1.11- 31.03 tasu 2 eurot kuus.		x	x		pindala 200 m <sup>2</sup>	tähtajaline - 1 aasta.	Pärsti vald, Viljandimaa	jõustunud
2-11-15061 TlnRKKm	30 € kuus + 100 € ühekordse tasuna + 80 € möödunud aja eest ühekord- selt (kompro- missiga)	x	x	x			lahendis kasutamise viisi osas erisusi välja ei toodud	Saue vald, Harjumaa	jõustunud
2-11-50534 TlnRKKm	24,19 € aastas		x		Kinnis- asi raja- takse elamu	kinnisasi kujutab endast tänavat	juurdepääsuteed on õigus kasutada ööpäevaringselt, igapäevaselt ja aastaringselt jalgsi, kergliiklusvahenditega ning mootorsõidukite, autorongide ja masinrongidega, mille lubatud täismass ei ületa 3500 kilogrammi. Nimetatud liiklusvahendite hulka ei kuulu kinnisasja teenindavad liiklusvahendid; kinnisasja teenindavate mootorsõidukitega, mille lubatud täismass on üle 3500 kilogrammi, kuid mitte üle 40 000 kilogrammi, ning kinnisasja teenindavate jäätmeevoks kasutatavate sõidukitega on õigus kasutada juurdepääsuteed aastaringselt tööpäevadel kella 06:00-st - 22:00-ni	Tallinn	jõustumise ootel

2-12-9177 TlnRKKm	50 € aastas		x		tootmine vms (teraviljakuivati)	pikkus u 150 m	kasutada võib nii jalgsi kui igat liiki transpordivahenditega, mis võimaldavad kinnistu sihtotstarbelist kasutamist tootmismaana	Kose vald, Harjumaa	jõustunud
2-12- 16850 TlnRKKm	35 € aastas		x	elamu- maad		info puudub	juurdepääs maikuust kuni veebuarikuuni (juurdepääsu ei ole märtsis ja aprillis) transpordivahenditega kogumassiga kuni 30 tonni	Tallinn	jõustunud
2-12- 40609 TrtRKKm	1000 € aastas		x		ärimaa	info puudub	juurdepääs on lubatud jalgsi ja sõidukitega ööpäevaringselt arvestades järgmisi piiranguid. Kinnistute vahelise piirde rajamisel tuleb sellese rajada vähemalt 2,5 m laiune värav, mille võib lukustada. Värav peab olema avatud tööpäevadel 8.00-19.00 ja laupäeviti 8.00- 16.00 ning muul ajal läbipääsu kasutades tagab soodustatud kinnistu omanik, et värav selle kasutamise järel lukustataks. Koormatud kinnistuomanik peab andma teise kinnistu omanikule vähemalt 2 komplekti värava võtmeid	Jõgeva linn	jõustunud