



JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jõelähtme

30. detsember 2025 nr 996

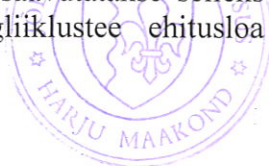
Transpordiameti ettepaneku läbivaatamine

I Asjaolud

1. Jõelähtme Vallavalitsuse (edaspidi vallavalitsus) 06.11.2025 korraldusega nr 872 „Tee ehitusloa väljastamine Saviranna ja Kallavere külas tänavavalgustusega Saviranna kergliiklustee ehitusprojektile“ (edaspidi korraldus nr 872) väljastati tee ehitusloa avalikult kasutatava tee rajamiseks. Korraldus nr 872 väljastati kõrvaltingimusega, mille kohaselt tee ehitusloa aluseks oleva ehitusprojekti lahenduse elluviimine ja projektikohaste ehitustöödega alustamine on võimalik peale:
 - 1) vajalike ja asjakohaste maatoimingute teostamist ning maakasutusõiguse vormistamist;
 - 2) JTT-ga kaasneva riigitee ümberehitamise lepingu sõlmimist;
 - 3) Maa ja Vesi OÜ eksperthinnangu kohase maaparandusprojekti koostamist ja sadevee kraavide ümberehitamist sh vajadusel voolusuuna muutmist.
2. 08.12.2025 registreeriti Jõelähtme Vallavalitsuse dokumendihaldussüsteemis Transpordiameti (edaspidi ka taotleja) Vabariigi Valitsuse seaduse (edaspidi VVS) § 75³ lg 4 alusel esitatud taotlus tunnistada kehtetuks korraldusega nr 872 antud ehitusloa.

II Transpordiameti seisukohad

3. Jõelähtme Vallavalitsusel puudub seaduslik õigus võõrale maale ehitada, kui isikliku kasutusõiguse (edaspidi IKÕ) leping on sõlmimata. Transpordiameti maade osakonna väljastatav IKÕ korraldus on haldusakt, mida on teisel osapoolel õigus vaidlustada. Vaideõigust on varem huvitatud isikud kasutanud. Transpordiametil puudub veendumus, et vallavalitsus nõustub IKÕ korraldusega.
4. Kergliiklustee kaasnep riigitee ümberehitamise leping on sõlmimata. Transpordiameti halduspraktika kohaselt sõlmitakse huvitatud isikuga kõige pealt riigitee ümberehitamise leping, milles osapooled lepivad kokku riigitee ümberehitusega seotud õigused ja kohustused. Transpordiamet ei pea õigeks ehitusloa kooskõlastamist ja väljastamist enne, kui on kindel, et huvitatud isik on riigitee ümberehitamise lepingu allkirjastamisega kinnitanud oma nõusolekut õiguste ja kohustustega.
5. Maaparandusprojekti ruumiline ja tehniline lahendus on olulises sõltuvuses puudutatud maaomanikega saavutatavatest kokkulepetest või kokkuleppele mitte jõudmisest. Transpordiamet ei pea õigeks kergliiklustee ehitusloa väljastamist olukorras, kus selle elluviimise suhtes kriitiline kohustus on täielikult täitmata: puudub puudutatud maaomanikega (sh Transpordiamet) kooskõlastatud maaparandusprojekt ning pole teada, millal ja kas üldse saavutatakse selleks vajalikud kokkulepped, kuidas on projekti elluviimine seotud kergliiklustee ehitusloa



elluviimisega jms. Transpordiameti hinnangul on vajalik teha koostööd rohkem kui saja puudutatud maaomanikuga ning riigiteest lõuna pool esineb alaline liigniiskuse ligikaudu 50 ha ulatuses, mistõttu puudub veendumus, et ehitusloa kõrvaltingimust kraavide voolusuuna muutmise kohta suudetakse täita viie aasta jooksul ehitusloa väljastamisest.

6. Transpordiameti hinnangul on ehitusloa väljastamiseks minimaalselt vajalik sõlmida leping riigitee ümberehitamiseks ning saada maaparandusprojektile kõik vajalikud kooskõlastused. Nimetatud toimingud tagavad, et ehitusloa elluviimine saab toimuda plaanipäraselt selleks seadusega ettenähtud ajaraamis. IKÕ lepingu sõlmimine on vajalik enne ehitustööde algust, mistõttu sobib nimetatud kohustus ehitusloa kõrvaltingimuseks.

III Jõelähtme Vallavalitsuse seisukohad taotluse läbivaatamisel

7. Transpordiamet on taotluse esitamise alusena märkinud VVS § 75³ lg 4, mis sätestab, et kui valdkonna eest vastutav minister või tema volitatud ametnik leiab, et kohaliku omavalitsuse üksuse haldusakt või selle andmata jätmine on õigusvastane ja rikub avalikku huvi, võib ta 30 tööpäeva jooksul haldusakti andmisest või sellest keeldumisest teadasaamisest arvates teha kirjaliku ettepaneku tunnistada haldusakt kehtetuks, viia see õigusnormidega vastavusse või anda nõutav haldusakt välja. Sellest tulenevalt võib haldusakti kehtetuks tunnistamise ettepaneku teha kui on ilmselgelt tuvastatav, et haldusakt on õigusvastane ja rikub avalikku huvi.
8. Haldusmenetluse seaduse (edaspidi HMS) § 54 kohaselt on haldusakt õiguspärane, kui ta on antud pädeva haldusorgani poolt andmise hetkel kehtiva õiguse alusel ja sellega kooskõlas, proportsionaalne, kaalutusvigadeta ning vastab vorminõuetele. Korraldus nr 872 esemeks on Saviranna ja Kallavere külas kohaliku kergliiklustee ehitusloa. Ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 92 lg 7 kohaselt on kohalik tee, tee, mille osas omaniku ülesandeid täidab kohaliku omavalitsuse üksus. Praegusel juhul puudub vaidlus küsimuses, et ehitusloa objektiks olev kergliiklustee on kohalik tee. EhS § 101 lg 1 sätestab, et tee ehitamiseks esitatakse ehitusteatis kohaliku omavalitsuse üksusele või annab kohaliku omavalitsuse üksus ehitusloa. Jõelähtme Vallavolikogu 15.01.2015 määruse nr 56 „Jõelähtme valla ehitusmäärus“ § 3 lg 5 p 4 kohaselt annab ehitusvaldkonna lubasid vallavalitsus. Eeltoodust tulenevalt on vallavalitsus pädev haldusorgan korraldusega nr 872 kergliiklustee ehitusloa andmisel. Ühtlasi sisaldab korraldus nr 872 viiteid õiguslikele alustel sh kõrvaltingimuste kehtestamise alustele, mille alusel korraldus on antud.
9. Transpordiameti ettepanekust nähtub, et taotleja peamine etteheide on tingitud asjaolust, et korraldus nr 872 on antud kõrvaltingimusega. Korraldusega nr 872 on HMS § 53 lg 1 p 3 kohaselt kehtestatud kõrvaltingimuseks, lisatingimus haldusakti põhiregulatsioonist tuleneva õiguse tekkimiseks. Nimelt korraldusest nr 872 tulenevat õigust, asuda ehitusloa aluseks olevat ehitusprojekti lahendust ellu viima ja alustada projektikohaste ehitustöödega, ei ole võimalik kasutada ega realiseerida enne lisatingimuse täitmist. Keelatud on sisuliselt korraldusega nr 872 väljastatud tee ehitusloaga antud õiguse kasutamine enne lisatingimuse täitmist.
10. Õige on taotleja positsioon, et vallavalitsusel puudub seaduslik õigus võõrale maale ehitada, kui IKÕ leping on sõlmimata või puudub maa kasutamise õigus. Korraldusega nr 872 antud ehitusloa realiseerimisel õigusliku alusega maakasutamise vältimiseks ning kõigi maaomanike sh taotleja õiguste ja huvide tagamiseks, ongi haldusaktile kehtestatud kõrvaltingimus, mille kohaselt ehitustöödega on võimalik alustada peale vajalike maakasutusõiguste vormistamist. Üllatav on taotleja ettepanekus sisalduv vastuoluline argumentatsioon, kus algselt märgitakse, et transpordiametil puudub veendumus, et vallavalitsus nõustub IKÕ korraldusega, samas hiljem asub taotleja seisukohale, et IKÕ lepingu sõlmimine on vajalik enne ehitustööde algust, mistõttu sobib nimetatud kohustus ehitusloa kõrvaltingimuseks. Siinjuures on eriti kummastav, et taotleja ei tugine faktilistele asjaoludele, vaid oletuslikule veendumuse puudumisele, selgitamata mille põhjal on praegusel juhul Transpordiamet oletuslik arvamus kujunenud. Üksnes veendumuse puudumine, ilma tõendusliku teabeta või tuvastatud asjaoludeta, ei saa olla aluseks haldusmenetluse sh haldusjärelevalvemenetluse käigus ettepanekute ja taotluste esitamiseks.

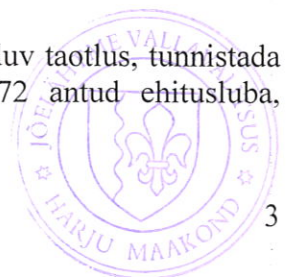
Samal ajal märkides, et IKÕ lepingu sõlmimine tulevikus on kohane meede haldusaktiga antud põhiõiguse tekkimiseks.

11. Asjaolu, et Transpordiamet ei pea õigeks ehitusloa väljastamist enne kui on kindel, et huvitatud isik on riigitee ümberehitamise lepingu allkirjastanud, ei muuda korraldust nr 872 õigusvastaseks või rikuks avalikku huvi. Pelgalt lepingu poolte poolt allkirjastamise fakt, ei taga veel, et allkirjastatud lepingujärgseid kohustusi nõuetekohaselt täidetakse. Korralduse nr 872 kõrvaltingimuse p 2 on kehtestatud kantuna eesmärgist, et avalikud huvid, mis väljenduvad riigitee ümberehitamises, oleks tagatud korraldusega nr 872 antud õiguse tekkimisel ja ehitusloa realiseerimise asumisel. Kõrvaltingimus sätestab selgelt ja üheselt mõistetavalt, et ehitusloa alusel ehitustöödega alustamine on võimalik peale Saviranna jalgratta- ja jalgteede rajamisega kaasneva riigitee ümberehitamise lepingu sõlmimist. Seega seab korraldus nr 872 piirangud ja eeltingimuste täitmise nõude ehitusloa elluviimiseks vajaliku õiguse tekkimiseks. Sellega on haldusakti andja, kasutades kehtivas õiguses sätestatud instrumenti (lisatingimus haldusakti põhiregulatsioonist tuleneva õiguse tekkimiseks), taganud, et enne korraldusega nr 872 antud õiguse tekkimist oleksid avalikes huvides vajalikud toimingud tehtud ja tingimused täidetud, ilma avalikku huvi eiramata või seda haldusakti andes ignoreerides.
12. Kohtupraktikas (Riigikohtu otsus nr 3-3-1-73-03) ja õiguslalases kirjanduses (Aedmaa, A., Lopman, E., Parrest, N., Pilving, I., ja Vene, E. (2004). Haldusmenetluse käsiraamat. Tartu: Tartu Ülikooli Kirjastus) on asutud seisukohale, et kõrvaltingimuste eesmärgiks on tagada paindlikkus haldusülesannete täitmisel ja erinevate huvide arvestamine. Korraldusega nr 872 antud ehitusloa esemeks olev Saviranna jalgratta- ja jalgteede on joonehitis, mis läbib mitmeid kinnistuid ning mille realiseerimine puudutab erinevaid maaomanikke, kellega tuleb teha koostööd. Suure hulga puudutatud isikute olemasolu mõõnab ka Transpordiamet esitatud ettepanekus. Sellises situatsioonis, kus avalikes huvides vajaliku ehitise lahenduse osas ei ole vastuväiteid ning saavutatud on ühiskondlik kokkulepe, kuid selle elluviimiseks on vaja täiendavate toimingute tegemine ja kokkulepete sõlmimine, mis väljuvad konkreetse ehitusloamenetluse raamidest, annab kõrvaltingimuse rakendamine võimaluse saavutada vajalikud kokkulepped enne ehitustöödega alustamist, samal ajal piirates haldusakti realiseerimise alguse, sidudes selle kõrvaltingimusega pandud kohustuse täitmisega. Selline õiguslik käitumine suurendab halduse toimimise ja haldusülesannete täitmise efektiivsust.
13. Nõustuda ei saa üksnes taotleja veendumuse puudumisel tuginevate seisukohtadega. Haldusakti kehtetuks tunnistamine ei saa tugineda oletustel ja tõendamata asjaoludel. Kehtetuks tunnistamise ettepanek ei saa õiguslikult baseeruda taotleja tuleviku nägemustel. Taotlejale õiguse andev volitusnorm näeb ette konkreetsed alused, millal on tal õigus ettepanek teha. Praegusel juhul ei nähtu esitatud ettepanekus sisalduvast taotlusest, milles seisneb korralduse nr 872 õigusvastatus, millist õigusakti see rikub või millise kehtiva normiga on vastuolus või kuidas see rikub avalikku huvi. Sellisele tõendamata tuleviku nägemusele rajatud spekulatiivsed põhjendused on otsitud ega anna alust õiguspärase haldusakti kehtetuks tunnistamiseks.
14. Ülaltoodust tulenevalt on vallavalitsus seisukohal, et korraldusega nr 872 väljastatud ehitusluba ei ole õigusvastane. Tegemist on õiguspärase haldusaktiga, mis ei riku avalikku huvi. Sellest tulenevalt puudub alus korralduse nr 872 kehtetuks tunnistamiseks.

Eeltoodust tulenevalt ja lähtudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 3 haldusmenetluse seaduse § 4, annab Jõelähtme Vallavalitsus

korralduse:

1. Jätta Transpordiameti VVS § 75³ lg 4 alusel tehtud ettepanekus sisalduv taotlus, tunnistada kehtetuks Jõelähtme Vallavalitsuse 06.11.2025 korraldusega nr 872 antud ehitusluba, rahuldamata.



2. Korraldusele võib valdkonna eest vastutav minister või tema volitatud ametnik esitada protesti halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tingimustel ja korras.
3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.



Andrus Umboja
vallavanem



Leho Kure
vallasekretär