

Transpordiamet

Valge 4, 11413 Tallinn

e-post: maantee@transpordiamet.ee

28.09.2026

TÄIENDAV SEISUKOHT

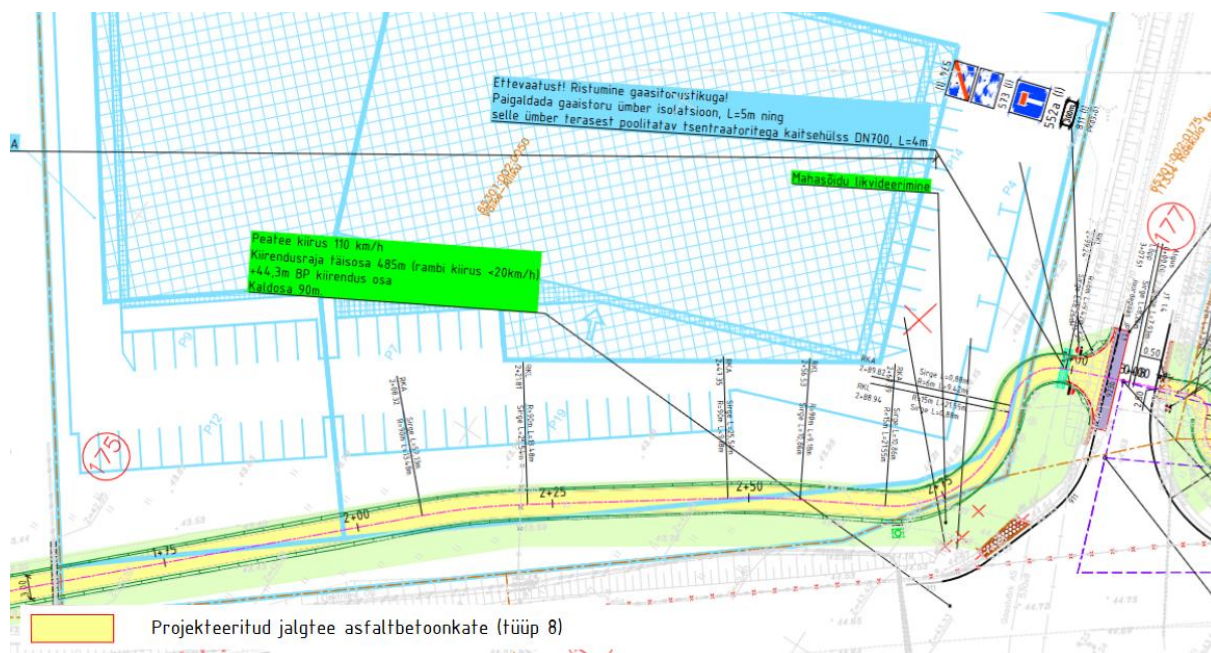
Riigitee nr 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa km 7,69 Peetri kergliiklustunneli ja kergliiklusteede ehitusloa menetluses

CSW Holding OÜ (registrikood 12606506; „seisukoha esitaja“ või „OÜ“) on Rae vallas asuva Väike-Alliku kinnistu (katastritunnus 65301:002:0050) omanik. 10.09.2026 edastas Transpordiamet („TRAM“) seisukoha esitajale kirja nr 8-1/24-064/16070-1 riigitee nr 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa km 7,69 Peetri kergliiklustunneli ja kergliiklusteede ehitusloa menetluses („ehitusloa menetlus“) kaasamiseks. Kirjas selgitati, et seisukoha esitaja on menetluses kaasatud kui puudutatud kinnisasja omanik. TRAM määras seisukoha esitamise tähtjaks 21.09.2026. OÜ esitas oma esmase arvamuse 15.09.2026. Vastavas arvamuses rõhutas OÜ muuhulgas seda, et projekti jooniseid ega projekteerimistingimusi ei olnud veel võimalik läbi töötada lühikese seisukohtade esitamise tähtaja tõttu. Sellest tulenevalt taotles OÜ tähtaja pikendamist täiendavate seisukohtade esitamiseks. Oma 18.09.2026 vastuses pikendas TRAM seisukohtade esitamise tähtaega kuni 28.09.2026. Käesolevaga esitab OÜ täiendava seisukoha ehitusloa menetluses, jäädes seejuures kõikide oma varasemate seisukohtade juurde, täiendades ja täpsustades neid alljärgnevalt.

I. Ehitusluba on õigusvastane vastuolu tõttu kehtivate projekteerimistingimustega osas, milles kergliiklustee asukoht on kavandatud Väike-Alliku kinnistule

Ehitusluba antakse üksnes juhul, kui esitatud ehitusprojekt vastab õigusaktides sätestatud nõuetele, eelkõige projekteerimistingimustele (EhS § 42 lg 1). Pädev asutus on kohustatud keelduma ehitusloa andmisest, kui kavandatav ehitus ei vasta projekteerimistingimustele (EhS § 44 p 1).

Ehitusloa eelnõu teeprojekti jooniste kohaselt on kergliiklustee kavandatud Väike-Alliku kinnistu Tartu maantee poolsesse serva (vt alltoodud projekti väljavõtet).



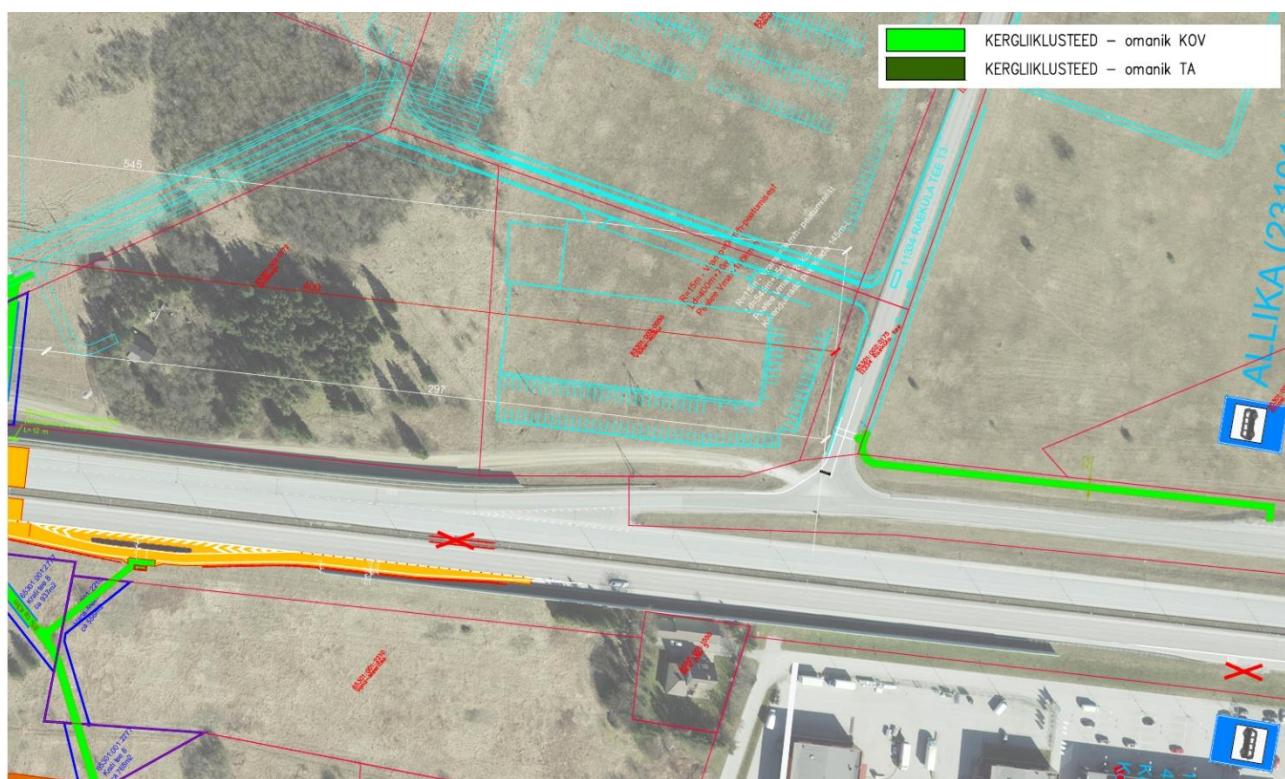
EhS § 92 lg 1 sätestab, et tee on rajatis, mis on muuhulgas ette nähtud inimeste liikumiseks või liiklemiseks – seega laienevad kergliiklusteele tee kohta käivad sätted. EhS § 99 lg 1 sätestab, et projekteerimistingimused on nõutavad EhS lisas 1 nimetatud ehitusloakohustusliku tee rajamise ja laiendamise ehitusprojekti koostamiseks,

kui planeeringuga ei ole tee asukoht kinnistu täpsusega määratud. Ehs lisa 1 kohaselt on ehitusluba vajalik avalikult kasutatava tee rajamiseks. Kavandatav kergliiklustee on mõeldud avalikuks kasutamiseks. Seega on selle rajamiseks vajalik ehitusluba. Präegusel juhul puudub planeering, mis määraks kergliiklustee asukohta kinnistu täpsusega (üldplaneering on liiga suure üldistusastmega ehk ei määra asukohti kinnistu täpsusega). See tähendab, et praegusel juhul on igal juhul vajalik kavandatava tee asukoha ja tingimuste määramine **projekteerimistingimustega**.

Kavandatud ehitusloa kohaselt on selle aluseks Transpordiameti 14.12.2021 korraldusega nr 1.1-3/21/536 „Projekteerimistingimuste andmine riigitee 2 Tallinn–Tartu–Võru–Luhamaa km 7,3-20,0 asuva Peetri–Vaida lõigu ümberehituse projekti koostamiseks“ antud projekteerimistingimused („PT“). See tähendab, et kavandatud ehitusloaga võib anda ehitamise õigust ainult sellistele kergliiklusteedele, mis on PT-ga ette nähtud.

PT-s on toodud välja kinnisasjade nimekiri, mille osas võib projekteerimistingimuste kehtestamine kaasa tuua kinnisasja või selle osa avalikes huvides omandamise, sh sundvõõrandamise või selle suhtes sundvalduse seadmise vajaduse.¹ Seega on PT-s selgelt välja on toodud kinnisasjad, millele on projekteerimistingimustega kavandatud miski avalikes huvides. **Väike-Alliku kinnistut vastavas nimekirjas ei sisaldu.**

Samuti **ei näe** projekteerimistingimuste eskiislahendus ette kergliiklustee rajamist Väike-Alliku kinnistule (vt alltoodud väljavõtet, kergliiklustee on tähistatud rohelise joonega).²



Üks osa kergliiklusteest kulgeb alates kavandatud bussipeatusest kuni Raeküla teeni ning järgmine osa kergliiklusteest jätkub alles Undiaugu kinnistul, **jättes Väike-Alliku kinnistu täiesti välja**. Ehk **projekteerimistingimused ei näe ette** kergliiklustee kulgemist Väike-Alliku kinnistu kaudu.

Projekteerimistingimuste punktis 5.4.1 on sätestatud: „Kergliiklusteede projekteerimisel lähtuda eskiislahendusest. **Teede asukohad võivad projekteerimise käigus täpsustuda.**“ Projekteerimistingimused kui haldusakt on täitmiseks kohustuslikud (HMS § 60 lg 1 ja lg 2). Tingimus, mille kohaselt „teede asukohad võivad projekteerimise käigus täpsustuda“, annab õiguse lahendust täpsustada või korrigeerida ettenähtud koridori piires, **mitte aga kavandada teed täiesti uude asukohta, mida projekteerimistingimustes ei ole ette nähtud ega kaalutud**. Vastupidine tõlgendus oleks otseses vastuolus Ehs § 99 lg 1 nõudega. Teisisõnu, ehitusloa menetluses kergliiklustee kavandamine Väike-Alliku kinnistule ei kujuta endast PT-ga kavandatud kergliiklustee asukoha

¹ https://www.transpordiamet.ee/sites/default/files/documents/2022-04/projekteerimistingimuste_andmine_riigitee_2_tallinn-tartu-voru-luhamaa_km_73-200_asuva_peetri-vaida_loigu_umberehituse_projekti_koostamiseks_1.pdf

² https://www.transpordiamet.ee/sites/default/files/documents/2022-04/1557_loik_peetri_juri_2.pdf

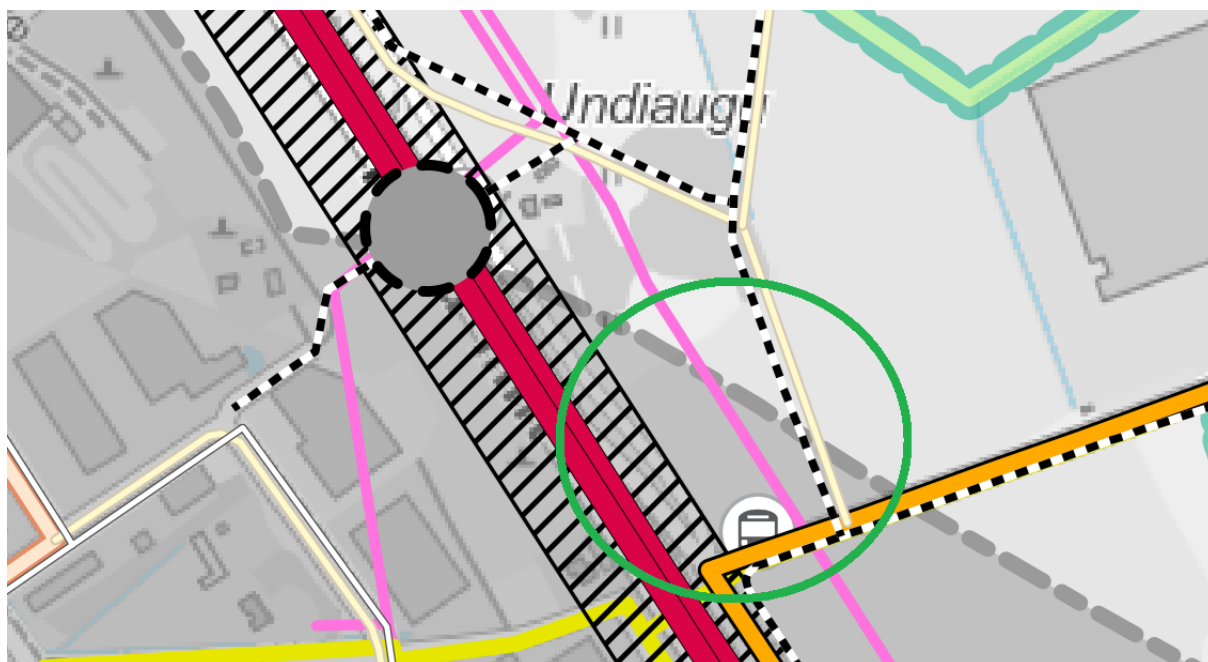
täpsustamist – täpsustada ei saa sellise kergliiklustee asukohta, mida ei ole üldse ette nähtud. Täpsustamine võiks sellisel juhul olla tee nihutamine mõned meetrid teise kohta, mitte täiesti uue lõigu projekteerimine.

Eelnevast tulenevalt on ehitusluba otseses vastuolus nii kehtivate PT-ga kui EHS § 99 lg 1 nõudega. See tähendab, et ehitusloa andmisest tuleb vastavas osas keelduda EHS § 44 p 1 alusel. TRAM-i puudub siin kaalutlusruum, sest sellisel kujul ei saa menetlus mitte mingil juhul päädida õiguspärase ehitusloa väljastamisega.

Enne, kui Väike-Alliku kinnistule üldse saab õiguspäraselt väljastada ehitusluba avalikult kasutatava kergliiklustee ehitamiseks, tuleb kas kehtestada detailplaneering või väljastada uued projekteerimistingimused, mis näevad ette kergliiklustee asukohta Väike-Alliku kinnistul.

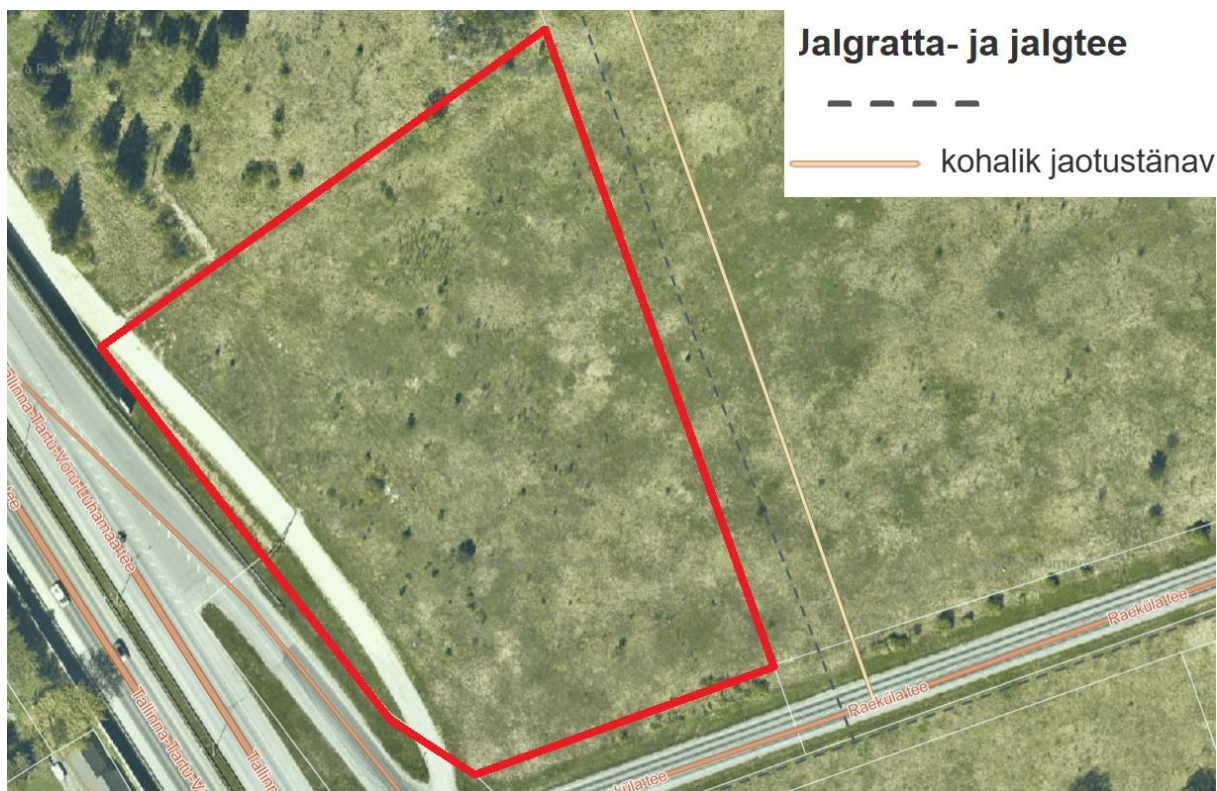
II. Ehitusluba on õigusvastane vastuolu tõttu Rae põhjapiirkonna üldplaneeringuga

Väike-Alliku kinnistu suhtes kehtib Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud Rae põhjapiirkonna üldplaneering („ÜP“).³ ÜP taristukaart ei näe ette kergliiklustee rajamist piki Väike-Alliku kinnistu Tartu maantee poolset serva. Üldplaneeringu kohaselt on kergliiklustee koos uue sõiduteega nähtud ette hoopis Viskarivälja kinnistule Väike-Alliku kinnistu piiri lähedale (vt alltoodud kaardi väljavõtte: (1) ülemine kaart on ÜP taristukaart, kus on rohelise ringiga tähistatud asjaomane piirkonda, kuhu sisse jääb nii Väike-Alliku kui Viskarivälja kinnistu; (2) alumine kaart on Rae valla GIS portaalis kajastatud ÜP kaart, mis võimaldab näha ÜP kaardil kinnistu piire – Väike-Alliku kinnistu piirid on tähistatud punasega):



- Perspektiivne jalgratta- ja jalqtee
- Kohalik jaotustänav

³ Kättesaadav: <https://www.rae.ee/rae-valla-pohjapiirkonna-uldplaneering>



Eelnevast tulenevalt näeb kehtiv ÜP ette kaks tingimust:

- 1) kergliiklustee on kavandatud **uue perspektiivse kohaliku jaotustänav**a äärde ehk need on planeeritud **koos** ja
- 2) kergliiklustee koos kohaliku jaotustänavaga on planeeritud Viskarivälja, mitte Väike-Alliku kinnistule.

Üldplaneeringu seletuskirjas selgitatakse, et perspektiivsete jalg- ja jalgrattateede tingmärk tähistab viimase olemasolu, on indikatiivne ja ei tähista sõidutee äärset poolsust. Jalgratta- ja jalgteed käelikus sõidutee suhtes selgub projekteerimise käigus, kuid ette tuleb näha minimaalselt sõidutee ületuskohti või katkestusi. Jalgratta- ja jalgteede täpsemate asukohtade selgumisel kooskõlastada lahendused maa omanikuga (ÜP seletuskirja lk 92).⁴ Ehk ÜP seletuskirjast järeldub, et projekteerimisel võib otsustada tee poolsuse küsimust sõidutee suhtes, mitte otsustada viia tee teise kohta. See on oluline kaalutlus, millega tuleb ehitusloa menetluses arvestada.

EhS § 12 lg 2 sätestab, et ehitatav ehitise peab olema kooskõlas ehitise asukohaga seonduvate kitsenduste ja planeeringuga. **Detailplaneeringu puudumisel peab ehitatav ehitise olema kooskõlas üldplaneeringuga** ja projekteerimistingimuste olemasolu kohustuse korral ka projekteerimistingimustega.

Kokkuvõttes, kavandatud ehitisluba on vastuolus kehtiva üldplaneeringuga osas, kus (1) kergliiklustee on kavandatud ilma juurdepääsuteeta ja (2) kergliiklustee on kavandatud kulgema Väike-Alliku kinnistul piki Tartu maanteed. Üldplaneering on esmane avaliku huvi väljendus – avalik huvi näeb praegu ette kergliiklustee ehitamist ainult koos juurdepääsuteega ning Viskarivälja kinnistu serva. Eelnevast tulenevalt on kavandatud kujul ehitisluba õigusvastane.

III. Kavandatud kujul ehitusloa andmisega kaasneb seisukoha esitajale üleliia koormav püsiv negatiivne mõju

EhS § 44 p 4 sätestab, et pädev asutus keeldub ehitusloa andmisest, kui ehitisega kaasneb kinnisasja omanikule püsiv negatiivne mõju, mis on üleliia koormav ja mida ei ole võimalik piisavalt vähendada ega leevendada. Kavandatud kujul ehitusloa andmisel kaasneks seisukoha esitajale selline mõju vähemalt alljärgnevatel põhjustel.

Esiteks kavandab TRAM seisukoha esitaja eramaal olevale Vahe teele avaliku ühiskasutuse ilma seisukoha esitajat kui kinnisasja omanikku eraldi teavitamata ning seisukoha esitajaga vastavas osas kokkulepet sõlmimata.

Ehitusloa eelnõu kohaselt kavandatakse kergliiklustee Väike-Alliku kinnistule asukohta, kus kulgeb Vahe tee (reg. nr 6530355). Vahe tee ühendus avaliku teedevõrguga on mahasõit Raeküla teelt (riigitee nr 11334). Undiaugu ja Priigi kinnistute juurdepääs avalikule teedevõrgule kulgeb Vahe tee kaudu üle Väike-Alliku kinnistu Raeküla teele,

⁴ Kättesaadav: https://www.rae.ee/sites/default/files/documents/2025-06/Lisa%201_Seletuskiri.pdf

sealt Assaku ühendusteele (3525) ja Tartu maanteele. Nurme tee ristumine Tartu maanteega on suletud – teele on paigaldatud postid. Ilma Väike-Alliku kinnistut kasutamata on ainus alternatiiv mitmekilomeetrine ring kohaliku teedevõrgu kaudu (Nurme tee, Vahesoo tee, Tammi tee, Raeküla tee). Seega läbivad kõik mõistlikud juurdepääsulahendused Undiaugu ja Priigi kinnistutele Väike-Alliku kinnistut.



Ehitusloa aluseks oleva seletuskirja kohaselt on Undiaugu kinnistu ja põhimaantee vaheline ühendustee kavandatud „ühiskasutuses ühendusteena, mis on n.ö ajutine lahendus, kuniks Undiaugu kinnistu sihtotstarve läbi detailplaneerimise muudetakse ja äri- ja tootmismaana kasutusele võetakse“ (seletuskirja lk 8). Seletuskirja lk 10 lisab, et „kinnisasjadel, millel puudus mahasõit põhimaanteelt, jätkub senine juurdepääs madalama tasemega teedevõrgu kaudu ja vajadusel läbi piirnevate kinnisasjade“.

Arvestada tuleb, et seletuskirjas ei ole otseselt selgitatud, kas ja kuidas soovitakse lahendada kavandatava tee kasutus piki Väike-Alliku kinnistut. Kuna aga Väike-Alliku ja Undiaugu kinnistud on naaberkinnistud ning ehitusloa eelnõus ettenähtud tee on kavandatud vastavatele kinnistutele ühtse katkematu lõiguna, eeldab seisukoha esitaja, et ka Väike-Alliku kinnistule kavandatud kergliiklustee lõik on tegelikult kavandatud „ühiskasutuses oleva ühendusteena“.

Kui eelnimetatud järeldus vastab tegelikkusele, tähendab see, et TRAM kavandab seisukoha esitaja **eramaal olevale erateele avaliku segaliikluse** – sõidukid ja kergliiklejad samal teel – ilma omanikuga kokku leppimata. **Ning seda olukorras, kus projekteerimistingimustega ei olnud seisukoha esitaja kinnistule üldse ühtegi teed ette nähtud.**

Selline olukord, kus seisukoha esitaja kinnistut koormatakse avaliku ühiskasutusega teega ning seda ilma õigusliku aluseta (ehk ilma kehtivate projekteerimistingimusteta), toob selgelt kaasa ülemäära koormava negatiivse mõju EHS § 44 p 4 tähenduses.

See tähendab, et ehitusloa õiguspäraseks väljastamiseks tuleb esmalt lahendada kinnisasja kasutamise õiguslik alus ehk väljastada projekteerimistingimused ning kavandada kergliiklustee üksnes koos juurdepääsuteega ühisel koridoris, koordineerides lahendust DP1328 menetlusega. Vastasel juhul on ehitusluba õigusvastane vastuolu tõttu EHS § 44 p-dega 1 ja 4.

Teiseks jätab TRAM arvestamata, et seisukoha esitaja on esitanud Rae Vallavalitsusele detailplaneeringu algatamise taotluse („DP“; DP1328; Väike-Alliku kinnistu ja lähiala detailplaneering).

Ehitusloa seletuskirjas on Undiaugu kinnistule (ja sellest tulenevalt eelduslikult ka Väike-Alliku kinnistule) kavandatud ühiskasutuses oleva ühendustee osas selgitatud, et tegemist on ajutise lahendusega ning püsiv lahendus sõltub arendustegevusest ja kavandatud detailplaneeringust. Sellele vaatamata **ei arvesta** TRAM ehitusloa menetluses Väike-Alliku kinnistule kavandatud detailplaneeringu menetlusega ega koordineeri lahendust DP1328 menetlusega. Tegemist on selgelt olulise kaalutusveaga, mis võib tuua kaasa ehitusloa õigusvastasuse.

Seisukoha esitaja ja valla vahel käivad läbirääkimised detailplaneeringu algatamise tingimuste, sealhulgas lähteseisukohtade ja halduslepingute sõlmimise osas. Kuigi DP algatamise otsust ei ole veel tehtud, on Rae Vallavalitsus juba väljendanud nõuet tagada Väike-Alliku kinnistu kaudu juurdepääsutee rajamine vähemalt Väike-Alliku ja Undiaugu kinnistute teenindamiseks. Valla esialgse nägemuse kohaselt peaks selline juurdepääsutee kulgema mööda Väike-Alliku kinnistut piki Viskarivälja kinnistu piiri. Seisukoha esitaja kaalub koos Undiaugu ja Priigi kinnistute omanikega alternatiivset lahendust, mille kohaselt juurdepääsutee kulgeks piki Väike-Alliku kinnistu Tartu maantee poolset serva ehk praeguse Vahe tee asukohas koos kergliiklusteega. Selline lahendus teenib kõikide puudutatud isikute huve oluliselt paremini, riivates seisukoha esitaja omandiõigust (PS § 32) ja ettevõtlusvabadust (PS § 31) väiksemal määral.

Kuigi DP1328 menetlus ei ole formaalselt veel algatatud, on Rae Vallavalitsus juba väljendanud selget nõuet juurdepääsutee kavandamise vajalikkuse osas. Riigikohtu praktika kohaselt võib koostamisel olev planeering ja selles kavandatud lahendus olla oluline asjaolu, millega tuleb kaalutusotsuse tegemisel arvestada (RHKKo 3-3-1-87-13, p 12). See tähendab, et TRAM peab ehitusloa menetluses arvestama ka juurdepääsutee lahenduse kavandamisega ning koordineerima oma tegevust Rae Vallavalitsusega. Olukord, kus kahte teed menetletakse täiesti eraldi ja seisukoha esitaja kinnistut koormatakse mõlemast servast, piirab seisukoha esitaja omandiõigust (PS § 32) ja ettevõtlusvabadust (PS § 31) ebaproportsionaalselt.

Eelnevat süvendab ÜP nõue, et koos kohaliku jaotustänavaga tuleb igal juhul ehitada välja ka kergliiklustee. ÜP seletuskirja lk 90 sätestab: „*Uute kohalike jaotustänavate projekteerimisel ja olemasolevate rekonstrueerimise käigus tuleb nende teede äärde planeerida 2,5 m laiune jalgratta ja jalgte* võimalusel koos kõrghaljastuse või põõsaserindega.“ See tähendab, et kui DP raames kavandatakse juurdepääsutee, mis täidab üldplaneeringu mõistes jaotustänav funktsiooni, tuleb selle kõrvale igal juhul rajada kergliiklustee. Juhul kui TRAM-i kergliiklusteed ja valla juurdepääsuteed ei kavandata koos ning need paigutatakse kinnistu erinevatesse servadesse, tekib olukord, kus seisukoha esitaja kinnistule rajatakse kaks kergliiklusteed, mis koormab kinnistut ülemäära ega teeni avalikku huvi.

Kolmandaks selgitab ehitusloa eelnõu seletuskiri, et projektlahenduse realiseerimise eelduseks on täiendavate teemaa kinnistute kavandamine piirnevatest kinnistutest. Sellel eesmärgil on TRAM väidetavalt vormistanud krundijaotuskava ja ärälõike joonised. Veelgi enam, väidetavalt arvestati projekti koostamisel TRAM poolt edastatud maaomanike tagasisidega ärälõigete osas ja tehti vajalikud täpsustused projektlahenduses. Lisaks koostati kergliiklusteede, teevalgustuse jms rajamiseks ja hooldamiseks vajalikud isikliku kasutusõiguse joonised (vt seletuskirja lk 10). **Seisukoha esitajale ei ole tutvustatud ei krundijaotuskava ega isikliku kasutusõiguse jooniseid ega küsitud seisukoha esitaja tagasisidet.** Ehk seisukoha esitaja ei ole teadlik, kas TRAM kavatseb moodustada seisukoha esitaja kinnistust ärälõikeid ning kas kavas on seada isiklik kasutusõigus. Tegemist on oluliste menetlusvigadega, mis võivad tuua kaasa Väike-Alliku kinnistu osas ehitusloa õigusvastasuse.

Neljandaks ei ole seisukoha esitaja nõus andma oma kinnisasja kasutamiseks nõusolekut, kui kergliiklusteed ja juurdepääsuteed kavandatakse eraldi kinnisasja erinevatesse servadesse. See tähendab, et kergliiklustee rajamiseks tuleb seada sundvaldus. Riigikohtu praktika kohaselt võib sundvaldust seada üksnes minimaalses vajalikus ulatuses, põhjustades isikule võimalikult vähe ebamugavusi (RHKKo 3-20-1280/62, p 11.1). Kui on olemas isikut vähem koormav alternatiiv, tuleb eelistada seda. Koormavama lahenduse kasuks otsustamine toob sellisel juhul kaasa sundvalduse seadmise õigusvastasuse. Praegusel juhul on selline alternatiiv olemas: kergliiklustee kavandamine koos juurdepääsuteega ühes koridoris koormab seisukoha esitaja kinnistut oluliselt vähem kui nende kavandamine kinnisasja erinevatesse servadesse. Seega ei saaks TRAM seada kergliiklustee avaliku kasutuse tagamiseks õiguspäraselt sundvaldust juhul, kui TRAM väljastaks kergliiklustee ehitusloa ilma DP raames kavandatava juurdepääsuteega arvestamata ning teed paigutataks kinnisasja erinevatesse servadesse.

Kokkuvõttes, juhul kui TRAM ei arvesta ehitusloa menetluses kavandatava detailplaneeringuga ja selle raames lahendatava juurdepääsutee küsimusega, tekib olukord, kus:



- 1) ehitusluba antakse õigusvastaselt, sest TRAM jätab kaalumata erinevate menetluste kumulatiivse mõju seisukoha esitaja õigustele, kuigi mõlemas menetluses lahendatakse sisuliselt sama küsimus – avalikes huvides teede ehitamine seisukoha esitaja kinnistul (HMS § 4 lg 2);
- 2) TRAM rikub seisukoha esitaja omandipõhiõigust (PS § 32) ja ettevõtlusvabadust (PS § 31), sest sisuliselt samal eesmärgil – avaliku tee rajamiseks – koormatakse seisukoha esitaja kinnistut mõlemast servast, vähendades oluliselt kinnisasja sihtotstarbelist kasutuskõlblikkust;
- 3) kergliiklustee ja juurdepääsutee ehitusõiguste eraldiseisva menetluse tulemusel on äärmiselt tõenäoline, et üks hakkab segama teist ja lõpuks kulutatakse suuri ressursse esimesena valmisenihitatud lahenduse ümberehitamiseks;
- 4) kergliiklustee avaliku kasutuse tagamine muutub õiguslikult küsitavaks, sest sundvalduse seadmisel esineb proportsionaalsuse põhimõtte rikkumine – on olemas objektiivselt vähem koormav alternatiiv (kergliiklustee ja juurdepääsutee kavandamine ühes koridoris).

Eelnevast tulenevalt tuleb kergliiklustee kavandada üksnes koos juurdepääsuteega. Kergliiklustee kavandamine ja ehitamine ilma juurdepääsutee lahenduseta rikub nii kinnisasja omaniku õigusi (EhS § 44 p 4) kui kehtivat üldplaneeringut (EhS § 44 p 1), mistõttu sellise ehitusloa andmisest tuleb keelduda.

IV. Seisukoha esitaja ettepanek olukorra lahendamiseks

Arvestada tuleb, et praeguses olukorras ei ole õiguslikult võimalik väljastada Väike-Alliku kinnistule kergliiklustee ehitusluba. Seda põhjusel, et ei detailplaneering ega projekteerimistingimused ei näe Väike-Alliku kinnistule ühtegi kergliiklusteed. See tähendab, et kergliiklustee ehitamiseks tuleb alustada kas detailplaneeringu kehtestamisest või projekteerimistingimuste andmisest.

Seisukoha esitaja rõhutab, et on põhimõtteliselt valmis aktsepteerima kergliiklustee rajamist Väike-Alliku kinnistu Tartu maantee poolsesse serva. Seda aga vaid eeldusel, et kergliiklustee kavandatakse ühisel koridoris koos juurdepääsuteega ja mahasõiduga, lahendus kooskõlastatakse seisukoha esitajaga ning maa kasutamise tingimused ja hüvitis lepitakse kokku õiguspärasel menetlusel.

Eelnevast tulenevalt teeb seisukoha esitaja ettepaneku:

1. lõpetada ehitusloa menetlus Väike-Alliku kinnistu suhtes – ilma kehtiva projekteerimistingimuste lahenduseta ei saa TRAM väljastada õiguspäraselt ehitusluba kergliiklustee ehitamiseks Väike-Alliku kinnistule;
2. lahendada Väike-Alliku kinnistule kergliiklustee ehitamise küsimus, algatades uus projekteerimistingimuste menetlus – uue projekteerimistingimuste menetluse raames teha koostööd Rae Vallavalitsusega ja seisukoha esitajaga ning lahendada projekteerimistingimustega nii Transpordiameti poolt kavandatud kergliiklustee kui ka kohaliku omavalitsuse poolt soovitud juurdepääsutee, kavandades kergliiklustee, juurdepääsutee ja vajalikud mahasõidud samas koridoris piki Väike-Alliku kinnistu Tartu maantee poolset serva;
3. kergliiklustee ja juurdepääsutee kavandamisel samas koridoris tagada, et kõik kergliiklustee kavandamise, projekteerimise, väljaehitamise ja hooldamise kulud jäävad Transpordiameti kanda – Transpordiameti poolt kavandatud kergliiklustee on riigitee rajatis ning selle väljaehitamine ja teenindamine on Transpordiameti ülesanne, sõltumata sellest, kas kergliiklustee kavandatakse koos juurdepääsuteega või eraldiseisvalt. Seisukoha esitajale ei teki kergliiklustee rajamise, hoolduse ega avaliku kasutuse tagamisega seoses kulusid ega kohustusi;
4. kergliiklustee ja juurdepääsutee kavandamisel samas koridoris tagada, et:
 - a. kergliiklustee avaliku kasutusõiguse õiguslik alus ja sellega kaasnev hüvitis lahendatakse Transpordiameti poolt koostöös seisukoha esitaja ehk Väike-Alliku kinnistu omanikuga;
 - b. kokkuleppe seisukoha esitaja ehk Väike-Alliku kinnistu omanikuga tagada, et kergliiklustee alune maa jääb seisukoha esitaja omandisse ja Väike-Alliku kinnistu koosseisu. Kokkuleppe saavutamise korral seisukoha esitaja ja Transpordiameti vahel seatakse Transpordiameti kasuks isiklik kasutusõigus, mille alusel rajab Transpordiamet kergliiklustee, tagab selle hoolduse ja avaliku kasutuse ning kergliiklustee kui isikliku kasutusõiguse alusel ehitatud rajatis jääb Transpordiameti omandisse;



- c. juurdepääsutee kasutusõigust Transpordiamet ei lahenda – tegemist ei ole ei riigiteega ega laiemal avalikkuse jaoks vajaliku sõiduteega. Juurdepääsutee eesmärk on tagada puudutatud naaberkinnistute omanikele mootorsõidukiga ligipääs oma kinnistutele. Tegemist on eraomandis oleva teega, mille kasutajate ring on piiratud. Juurdepääsutee kasutamise õigusliku aluse küsimus tuleb lahendada puudutatud kinnistute omanike vahel eraõigusliku kokkuleppe kaudu, mitte avaliku kasutusõiguse seadmise menetluses.

Lugupidamisega

/digitaalselt allkirjastatud/

Villy Lopman
vandeadvokaat
CSW Holding OÜ lepinguline esindaja

Elvi Tuisk
advokaat
CSW Holding OÜ lepinguline esindaja

