

**Lp Andres Sepp**  
**Riigimetsa Majandamise Keskus**  
Sagadi küla, Haljala vald, 45403 Lääne-Viru maakond  
rmk@rmk.ee  
Andres.Sepp@rmk.ee

11.11.2022. a

## **TAOTLUS** **avalikult teelt juurdepääsuks**

## **ETTEPANEK** **servituudi seadmiseks**

### *Asjaolud*

Päidre Põllud OÜ-le kuuluvad Pärnu maakonnas, Häädemeeste vallas Salu (katastriüksuse tunnus 21303:002:0507, registriosa nr 869406, pindala 4.86 ha), Sõeru-Lepa (katastriüksuse tunnus 21303:002:0506, registriosa nr 385706, pindala 4629 m<sup>2</sup>) ja Sõeru-Männi (katastriüksuse tunnus 21303:002:0315, registriosa nr 159706, pindala 12570 m<sup>2</sup>) kinnistud.

23.11.2021. a tegi Häädemeeste Vallavalitsus korralduse nr 691 (lisa 1 - **Korraldus**), millega kohalik omavalitsus otsustas Kabli külas Salu, Sõeru-Lepa ja Sõeru-Männi katastriüksuste piiride muutmise ja sihtotstarvete ja lähiaadresside määramise järgmiselt: Salu – maatulundusmaa 100%; Sõeru-Lepa – **elamumaa** 100%; Sõeru-Männi – **elamumaa** 100%.

**Korralduse kohaselt peab kinnistutele juurdepääs kulgema üle riigi omandis oleva Orajõe metskond 15 kinnistu** (katastriüksuse tunnus 21303:002:0477). Orajõe metskond 15 kinnistut haldab Riigimetsa Majandamise Keskus (RMK).

Samuti on Korralduses määratud, et Sõeru-Lepa ja Sõeru-Männi juurdepääsud toimuvad üle Salu katastriüksuse ja selle tagamiseks tuleb seada notariaalsed juurdepääsu servituudid peale piiride muutmise jõustumist.

Korraldusele on lisatud valla poolt kooskõlastatud plaan, milles on näidatud mh juurdepääsutee üle Orajõe metskond 15 kinnistu (roheline viirutatud ala).

**Vald on kinnitanud 05.09.2022. a teeservituudi ala (lisa 2), milles on ettenähtud juurdepääs üle Salu kinnistu Merelaane tee 3 ja Orajõe metskond 15 kinnistute nurgast, ühtides nii 23.11.2021. a Korraldusel lisatud juurdepääsutee skeemiga.** Korraldusega on vald sisuliselt nõustunud, et juurdepääsutee asukoht on Korralduse lisas märgitud plaanil.

20.09.2022. a esitas Päidre Põllud OÜ avalduse (lisa 3), paludes Riigimetsa Majandamise Keskusel kooskõlastada Korraldusele lisatud Plaanil näidatud juurdepääsutee asukoht Rannametsa-Ikla teelt Salu kinnistuni (katastriüksuse tunnus 21303:002:0507).

26.09.2022. a esitas Päidre Põllud OÜ RMK-le täiendava avalduse (lisa 4) koos OÜ Geobüroo geodeedi Timmo Tamm koostatud mõõtmistulemustega, mille kohaselt on Orajõe metskond 15 kinnistul asuvalt teelt Päidre Põllud OÜ kinnistutele mahasõidutee laius 4 meetrit ja pikkus 6,8 meetrit, seega pindalaga 27,2 ruutmeetrit (lisa 5).

19.10.2022. a RMK vastas avaldusele. RMK keeldus Korralduses märgitud juurdepääsutee kasutamisest. RMK märkis, et Salu kinnistu eelmisele omanikule on RMK pakkunud võimalust kasutada maatükil Orajõe metskond 15 kulgevat pinnasteed (lisa 1), mis algab Merelaane teelt (2130421) ja kulgeb läbi Saadu mets kinnistu (katastritunnus 21303:002:0074) ja jätkub Salu kinnistult kuni Ilvese kinnistuni (katastritunnus 21303:002:0114). RMK hinnangul võimaldab selline lahendus sisuliselt tiheasustusalal hajutada liikluskoormust ja mürataset, mida Merelaane asumi elanikud on kurtnud.

### *Vastuse ja taotluse põhjendus*

Päidre Põllud OÜ on seisukohal, et RMK ei ole 20.09.2022 ja 26.09.2022. a avaldustele sisuliselt vastanud ning vastus on jäänud olulises osas põhjendamata. RMK on pakkunud, et Päidre Põllud OÜ kinnistutelt on võimalik pääseda avalikult kasutatavalt teele läbi Saadu mets kinnistu (katastritunnus 21303:002:0074). RMK ei ole selgitanud, kuidas selline juurdepääs on võimalik luua ilma Saadu kinnistu omaniku nõusolekuta.

Päidre Põllud OÜ on pöördunud Saadu mets kinnistu omaniku poole. Saadu mets omanik ei nõustunud, et Salu kinnistult juurdepääs avalikult kasutatavale teele toimub üle tema kinnistu, osundades, et lühem ja mõistlikum ligipääs on Rannametsa-Ikla teelt otse Merelaane teelt üle Orajõe metskond 15 kinnistu Salu kinnistuni ehk sama lahendus, nagu vald on Korralduses vald määranud.

Põhjendamata ja arusaamatu on RMK väide, et pakutud lahendus (juurdepääs üle Saadu metsa kinnistu) hajutab liikluskooormust ja mürataset. Kui valla Korralduses määratud juurdepääsutee on Merelaane teelt otseteena Salu kinnistuni ca 85 meetrit, siis RMK pakutud lahendus on kahe 90 kraadise pöördega Salu kinnistuni ca 370 meetrit ehk üle 4 korra pikem tee. On ilmselge, et mida pikem on juurdepääsutee, seda suurem on liikluskooormus ja mürataset, sest sõiduk peab sihtkohta jõudmiseks läbima pikema teepikkuse. Antud juhul on RMK pakutud lahendus Salu kinnistult avalikule teele juurdepääsuks üle 4 korra pikem võrreldes valla määratud juurdepääsuga, põhjustades sellega piirkonda suurema mürataseme ja liikluskooormuse. RMK ei ole vastuses millegagi selgitanud, kuidas 19.10.2022. a kirjas pakutud juurdepääsutee lahendus tekitab vähem müra ja väiksemat liikluskooormust.

Ekslik on ka RMK väide, et seni kasutusel olnud juurdepääsutee (ehk juurdepääs nagu vald on Korralduses määranud) on omavoliliselt rajatud. Juurdepääsutee Salu kinnistult on toimunud ajalooliselt põhimõtteliselt taotletud teed mööda. Maa-ameti geoportaali ajalooliselt skemaatilisel 1931-1944. a kaardilt nähtub selgelt, et Korralduses märgitud Salu kinnistult juurdepääsutee ühtib printsiipiaalse lahendusena ajaloolise juurdepääsuga (lisa 6). Ajaloolise juurdepääsutee asukoht on looduses tänaseni äratuntav. Teealal on nähtav kivi- ja kruusapuru ning Orajõe metskond 15 kinnistult Salu kinnistule mahasõidul ei kasva puid.

RMK väide, et 12.01.2021. a on esitatud avaldus Metsepole looduskaitseala moodustamiseks, ei ole aluseks juurdepääsuteest keeldumiseks, on sisuliselt põhjendamata ja õiguslikult ebakorrekne. RMK ei ole selgitanud, kuidas kaitseala moodustamise menetlus välistab lühema ja maakorralduslikult sobivaima ajalooliselt olemasoleva juurdepääsutee võimaldamist Korraldusele lisatud Plaanil kirjeldatud Orajõe metskond 15 kinnistu alal.

Eeltoodust tulenevalt on RMK alusetult ja põhjendamatult keeldunud taotletud juurdepääsu võimaldamisest.

### *Õiguslik põhjendus*

Avalikult kasutatavale teele AÕS § 156 lg 1 alusel juurdepääsu nõude rahuldamise eeldusteks on juurdepääsu taotleja kinnisasjalt 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. Vaidlus kinnisasjale juurdepääsuõiguse tagamiseks tuleb lahendada poolte huvide kaalumise teel ning kaaluda tuleb mh, milliseid kulutusi 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 (vt Riigikohtu 3. juuni 2010. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-48-10, p 22).

Ehitusseadustiku (EhS) § 92 lg 5 esimese lause kohaselt on avalikult kasutatav tee riigitee, kohalik tee ja avalikuks kasutamiseks määratud eratee. Rannametsa-Ikla tee on teeregistri kohaselt kõrvalmaantee ehk kohalik tee, mille suhtes tuleb leida Päidre Põllud OÜ kinnistutele juurdepääsuks sobivaim, proportsionaalseim ja säästlikum teelahendus.

Korralduses ettenähtud juurdepääs Päidre Põllud OÜ-le kuuluvatele Salu, Sõeru-Männi ja Sõeru-Lepa kinnistutele on lühem, järgib ajaloolist teed ning on alternatiivsetest lahendustest kõige vähem koormavam. Korralduses ettenähtud lahendus on ka keskkonnale säästlikum kui võimalikud alternatiivid, kuna taotletud juurdepääsutee on lühem, millest tulenevalt on liiklusega kaasnev müra ja koormus metsatele väiksem.

Samuti on taotletav juurdepääsu kaudu liiklus ohutum, kuna juurdepääs avalikult teelt on sisuliselt otsetee Päidre Põllud OÜ kinnistuni. RMK pakutud lahendus üle Saadu metsa kinnistu tähendaks, et sõidukitega tuleb sõita mööda kitsast metsateed (lisa 7) ca 370 meetrit ehk 4,5 korda pikem distantis valla poolt ettenähtud juurdepääsuteega (85 meetrit) võrreldes. Seega on 4,5 korda suurem tõenäosus, et Saadu kinnistu kaudu juurdepääsu korral tekivad teele ummikud ja liiklusohtlikud olukorrad, kuna teele ei mahuks sõidukid ja jalakäijad ühiselt liiklema (vt lisa 7).

Häädemeeste vald on taotletud juurdepääsu heaks kiitnud, allkirjastades vastava Korralduse. Riigikohus on analoogilises olukorras selgitanud, et planeering võimaldab teha järeldusi selles märgitud juurdepääsutee võimalikkuse kohta ning kaaluda seda juurdepääsuvõimalust ühe variandina teiste võimalike juurdepääsuvariantide kõrval (vt detailplaneeringu tähenduse kohta juurdepääsu nõude lahendamisel Riigikohtu 3. juuni 2010. a otsus tsiviilasjas nr 3-2-1-48-10, p 28). Seega tuleb valla poolt ettenähtud juurdepääsuteed arvestada. RMK ei ole põhjendanud, miks Häädemeeste valla poolt kooskõlastatud juurdepääs on ebasobiv.

Samuti ei olnud Keskkonnaametil Korralduses ettenähtud juurdepääsule vastuväiteid Salu, Sõeru-Lepa ja Sõeru-Männi kinnistute detailplaneeringu algatamisele, lähteseisukohtadele ega pidanud vajalikuks keskkonnamõju strateegilist hindamist. Eelnevat kinnitab Keskkonnaameti 15.09.2022. a seisukoht nr 6-5/22/16611-2 (lisa 8). Kui juurdepääsutee üle Orajõe metskond 15 kinnistu oleks olnud Keskkonnaameti hinnangul lubamatu, siis oleks Keskkonnaamet sellele oma seisukohas detailplaneeringu algatamisele ilmselgelt tähelepanu osundanud.

**Eeltoodule tuginedes on Päidre Põllud OÜ-l õigus nõuda AÕS § 156 lõike 1 alusel Riigimetsa Majandamise Keskuselt juurdepääsu Häädemeeste valla Korralduses ettenähtud Rannametsa-Ikla teelt otse Merelaane teelt üle Orajõe metskond 15 kinnistu.**

### ***Ettepanek kohtuväliseks lahenduseks. Servituudi seadmise taotlus***

Päidre Põllud OÜ hinnangul on mõistlik ja otstarbekas lahendada juurdepääsu küsimus kohtuväliselt. RMK veebilehe andmetel on ette nähtud reglement, mille kohaselt tuleb juurdepääsu saamiseks üle RMK kinnisasja esitada vormikohane taotlus.

**Eelnevast tulenevalt esitab Päidre Põllud OÜ vormikohase taotluse juurdepääsutee servituudi seadmiseks Orajõe metskond 15 kinnistule (lisa 9) ja teeb ettepaneku lahendada juurdepääs kohtuväliselt servituudi seadmisega.**

Lugupidamisega

*allkirjastatud digitaalselt*

Mihkel Nukka

Päidre Põllud OÜ lepinguline esindaja (lisa 10)

## **LISAD:**

- 
1. 23.11.2021. a Häädemeeste Vallavalitsuse korraldus nr 691 (Korraldus);
  2. Häädemeeste Vallavalitsuse 05.09.2022. a jagamisplaan (Plaan);
  3. Päidre Põllud OÜ 20.09.2022. a avaldus;
  4. Päidre Põllud OÜ 26.09.2022. a täiendav avaldus;
  5. OÜ Geobüroo geodeedi Timmo Tamm koostatud geodeetiline mõõdistus;
  6. Väljavõte Maa-ameti geoportaali ajalooliselt kaardilt (1933-1941. a);
  7. Foto metsateest Saadu mets kinnistu suunal;
  8. Keskkonnaameti 15.09.2022. a seisukoht nr 6-5/22/16611-2.
  9. Juurdepääsutee servituudi seadmise taotlus.
  10. Volikiri lepingulisele esindajale.