



Merje Verhovits  
Haljala Vallavalitsus  
merje.verhovits@haljala.ee

Teie 03.08.2022 nr 7-1/61-17

Meie 26.08.2022 nr 7.2-2/22/17232-2

### **Vaigu ja Tipu kinnistute detailplaneeringu kooskõlastamata jätmine**

Olete esitanud meile kooskõlastamiseks Haljala valla Vainupea küla Vaigu ja Tipu kinnistute detailplaneeringu eelnõu (katastritunnused vastavalt 88703:002:2390 ja 88703:002:0170, edaspidi *planeering*).

Planeeringu koostamise eesmärk on ehitusõiguse määramine, vajalike tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine, kitsenduste ja vajalike servituutide seadmine.

Planeeringuala piirneb riigiteega nr 17173 Vainupea ranna tee (edaspidi *riigitee*) km 0,175-0,284.

Oleme väljastanud oma seisukohad planeeringu koostamiseks 11.01.2022 kirjaga nr 7.2-2/22/324-2 (edaspidi *seisukohad*), millega on planeeringu koostamisel valdavalt arvestatud, kuid siiski palume planeeringut korrigeerida järgmiselt.

1. Meie hinnangul on planeeringus korrektselt ning üheselt mõistetavalt lahendamata Tipu kinnistu juurdepääs. Tipu kinnistule puudub juurdepääs nii riigi- kui ka kohalikult teelt (Kalda tee, kohalik tee nr 8870152).  
Oma seisukohtade p 1 oleme sätestanud: *Juurdepääsuna Vaigu kinnistule kasutada olemasolevat ristumiskohta riigitee km ca 0,21; juurdepääs Tipu kinnistule kavandada riigitee km ca 0,28 läbi Juurdepääsu kinnistu (88703:002:0171), kust tuleb juurdepääs tagada ka Mihklirahva (88703:002:0167) ning Kraavi (88703:002:0169) kinnistutele.*  
Meie seisukohtades kirjeldatud lahendus Tipu kinnistu juurdepääsu osas riigiteelt läbi Juurdepääsu kinnistu ühtib ka kehtiva Mihklirahva katastriüksuse detailplaneeringu lahendusega (kehtestatud Vihula Vallavolikogu 14.12.2006 otsusega nr 93).  
Planeeringu seletuskirja p 5.3. „Ehitusõigus“ käsitletakse Tipu kinnistu juurdepääsu järgmiselt: *Kinnistute omanikel on plaanis hakata kinnistuid kasutama ühtse õuealana. Juhul, kui Tipu kinnistut hakatakse kasutama iseseisvalt, tuleb sellele kõigepealt välja ehitada mahasõit ja tee Juurdepääsu kinnistule kooskõlas Mihklirahva detailplaneeringuga ning alles siis anda välja ehituslood hoonete ehitamiseks Tipu kinnistule. Ehitustegevus planeeritaval alal tuleb korraldada sisemise teedevõrgu kaudu.*  
Planeeringu seletuskirja p 6. „Liikluskorraldus“ on Tipu kinnistu juurdepääsu käsitletud järgmiselt: *Tipu kinnistule (Pos 2) rajatakse vajadusel (vt punkt 5.3 Ehitusõigus) juurdepääs Juurdepääsu kinnistult vastavalt osaliselt kehtima jäävale Mihklirahva detailplaneeringule. /.../ Ehitustegevus planeeringualal tuleb korraldada /.../ positsioonile 2 mööda Juurdepääsuteele rajatavat teed või Pos 1 kaudu. /.../ Juurdepääsu kinnistule ehitatakse varem planeeritud tee välja koos Mihklirahva ja Kraavi kinnistute hoonestamisega, sest Tipu kinnistut kasutatakse koos Vaigu kinnistuga ühtse õuealana.*

Tipu kinnistule saavad autod vajadusel sõita mööda Vaigu kinnistut. Seetõttu puudub käesoleval ajal vajadus Juurdepääsu kinnistule planeeritud mahasõit ja tee välja ehitada. Riigitee ristumiskoht ning juurdepääs Juurdepääsu kinnistule on kavandatud Mihklirahva detailplaneeringuga, mis on kehtestatud 2006. aastal. Käesoleva planeeringuga määrata kohustus Tipu kinnistule juurdepääsutee ehitamiseks Juurdepääsu kinnistu kaudu Mihklirahva detailplaneeringuga kavandatud Mihklirahva ja Kraavi kinnistute hoonestamise käigus ei ole realistlik, arvestades, et Mihklirahva detailplaneeringut ei ole selle kehtestamisele järgnenud 16 aasta jooksul Mihklirahva ja Kraavi kinnistu osas realiseerima hakatud. Juhime tähelepanu, et hetkel kehtivate seaduste ning normide kohaselt on võimalik kavandada juurdepääs Mihklirahva kinnistule otse riigiteelt ning Kraavi kinnistule kohalikul teel (Kalda tee, kohalik tee nr 8870152) ning Juurdepääsu kinnistule kehtiva detailplaneeringuga ette nähtud riigitee ristumiskoht ning juurdepääsutee oleksid vajalikud vaid Tipu kinnistu teenindamiseks.

Planeeringu seletuskirjas on kirjeldatud alternatiivse juurdepääsuna Tipu kinnistule juurdepääs läbi Vaigu kinnistu eeldusel, et Vaigu ja Tipu kinnistut hakatakse kasutama ühtse õuealana.

Käesoleval kujul planeeringu seletuskirjas kirjeldatud lahendus Tipu kinnistule juurdepääsu tagamiseks läbi Vaigu kinnistu (mida pole samas kajastatud planeeringu põhijoonisel) ei ole jätkusuutlik ka oma ruumilise lahenduse mõttes – Vaigu kinnistu ristumiskoht asub kavandatava Vaigu kinnistu hooviala servas ning siit juurdepääsu tagamine Tipu kinnistule eeldab liikumist vahetult läbi Vaigu kinnistu kavandatud hooviala ning kavandatud elumaja akende alt, sh kasutaks seda juurdepääsu ka Tipu kinnistu hoonete ning tiigi rajamiseks vajalik ehitustehnika. Arvestades juba keskkonnas reaalset nähtavat alternatiivset meiega mitte kooskõlastatud mahasõitu riigitee ca km 0,272 Vaigu kinnistule (Joonis 1), on meil alust eeldada, et Tipu kinnistule (vähemalt ehitusaegne) reaalne juurdepääs hakkab toimuma siiski pigem sellest asukohast.



Joonis 1. Riigitee nr 17173 ca km 0,272 mahasõit Vaigu kinnistule

Meil ei ole vastuväiteid Tipu kinnistule juurdepääsu kavandamiseks Vaigu kinnistu kaudu, kuid selle eelduseks on konkreetne ning üheselt mõistetav planeeringu lahendus, kus:

- planeeringu põhijoonisel on näidatud juurdepääsutee riigiteelt Tipu kinnistule läbi Vaigu kinnistu.
  - planeeringuga seatakse Vaigu kinnistule Tipu kinnistule juurdepääsu tagamiseks realservituut Tipu kinnistu igakordse omaniku kasuks. Vastav realservituut peab olema seatud enne planeeringualale mistahes ehitusloakohustuslike ehitiste ja rajatiste ehitamise alustamise teatise esitamist pädevale asutusele.
2. Meie seisukohtade p 14 sätestab, et riigitee ristumiskoha ümberehituse (sh ka rekonstrueerimise) korral (ehitusseadustik § 99 lg 3) tuleb taotleda meie käest nõuded projekti koostamiseks.

Planeeringu seletuskirja p 6. „Liikluskorraldus“ .... Juurdepääs Vaigu kinnistule (Pos 1) on olemas riigimaanteelt 17173 Väinupea ranna tee. Juurdepääs rekonstrueeritakse.

Planeeringu seletuskirja p 8.2. „Kattega alad“ on kirjas: Juurdepääs Positsioonile 1

*kaetakse esialgu killustikuga. Positsioonile 1 planeeritakse katendiga alad, kuhu saab transpordivahendeid parkida. Katendite liigid Positsioonidel 1 ja 2 (kivi, asfalt, vms) valitakse projekteerimise etapis.*

Samas on planeeringu põhijoonisel Vaigu kinnistu (Pos 1) osas kujutatud hooviala tingmäärgi selgituseks „olemasolev katendiga ala“.

Juhime tähelepanu, et riigitee ristumiskoht kuulub riigitee koosseisu ning uue ristumiskoha rajamiseks või olemasoleva ristumiskoha rekonstrueerimiseks vajalike nõuete (sh kasutatavate materjalide määramine) seadmine on meie pädevuses. Planeeringu seletuskirjas kirjeldatud (vt väljavõtte ülal) riigitee ristumiskoha rekonstrueerimise lahendus ei ole meile vastuvõetav.

Oleme valmis sõlmima huvitatud isikuga (Vaigu kinnistu omanik või tema volitatud esindaja) riigitee km 0,21 ristumiskoha rekonstrueerimiseks lepingu meie näidislahenduse alusel. Selle eelduseks on huvitatud isiku vabas vormis ja digitaalselt allkirjastatud avaldus koos geodeetilise alusplaaniga, mis tuleb meile edastada [maantee@transpordiamet.ee](mailto:maantee@transpordiamet.ee)

Vastavalt meie seisukohtade p 9 peab Vaigu kinnistu ristumiskoht olema rekonstrueeritud ning meile üle antud enne Vaigu (ja/või Tipu) kinnistule mistahes ehitusloa kohustusliku hoone või rajatise ehitamise alustamise teatise esitamist pädevale isikule.

3. Oma seisukohtade p 9 oleme sätestanud: *Planeeringus määrata ehitusjärjekorrad. Arendusega seotud tee (Juurdepääsu kinnistu, katastritunnusega 88703:002:0171) tuleb rajada, Vaigu kinnistu ristumiskoht tuleb rekonstrueerida ning olemasolevad nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus ehitusseadustik § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitamise alustamise teatise esitamist.*

Palume käsitleda planeeringu realiseerimisega seonduvaid tegevusi ning nende ajalist järgnevust planeeringu seletuskirjas vastavas (ala-)peatükis. Hetkel on planeeringuga kavandatavate tegevuste realiseerimine kirjeldatud seletuskirja erinevates kohtades, kohati vastandlikult ning selle sisu jälgimine on keeruline.

Planeeringu seletuskirjast võib nt välja lugeda, et juhul kui (jättes täpsustamata, millisel juhul ning millal) Tipu kinnistut arendatakse Vaigu kinnistust eraldiseisvalt, tuleb eelnevalt välja ehitada riigitee ristumiskoht ja juurdepääsutee Juurdepääsu kinnistul. Teises kohas viidatakse, et Juurdepääsutee kinnistu ristumiskoha väljaehitamine on ette nähtud 2006. aastal kehtestatud Mihklirahva detailplaneeringu realiseerimise käigus (mida pole aga 16 aasta jooksul alustatud). Samas märgitakse seletuskirjas, et Juurdepääsutee kinnistule ristumiskoha ja tee rajamine ei ole käesoleva planeeringu realiseerimiseks vajalik, sest Tipu ja Vaigu kinnistuid kavatakse kasutada ühtse õuealana ja Tipu kinnistule pääseb läbi Vaigu kinnistu. Planeeringu seletuskirjas märgitakse, et Vaigu kinnistu ristumiskoht rekonstrueeritakse, kuid jääb selgusetuks, kes, millal ning millistel tingimustel seda teeb (vt ka käesoleva kirja p 2).

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 126 lg 1 p 4, 7 ja 17 **jätame planeeringu kooskõlastamata.**

Oleme valmis tegema koostööd planeeringu koostajaga ning palume esitada planeering peale korrigeerimist meile uuesti kooskõlastamiseks.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Tuuli Tsahkna

peaspetsialist

projekteerimise osakonna taristu kooskõlastuste üksus

Lisad:

1. Vaigu ja Tipu SELETUSKIRI
2. Vaigu Tipu Vainupea DP\_3\_põhijoonis-tehnovõrgud\_2022-05-13

Tuuli Tsahkna  
58073001, Tuuli.Tsahkna@transpordiamet.ee