



Lp Herkki Rõõm!

Pöördun Teie poole aktsiaseltsi TALLINNA SADAM volitusel (edaspidi **TS**).

TS-i ja Kerli Kooviski vahel on pooleli vaidlus Pärnu Maakohtus, kus Kerli Koovisk nõuab juurdepääsu talle kuuluvale Tongrite kinnistule üle TS-ile kuuluva Tammekaevu kinnistu avalikult kasutatavalt riigiteelt nr 21101 km-l 30,847 asuvalt olemasolevalt mahasõidult (tsiviilasi nr 2-24-11070).

Vaidluse raames on Transpordiameti (TRAM) poole pöördunud nii kohus (TRAM 13.01.2025 vastus) kui ka Kerli Koovisk (Teie 08.07.2025 vastus Kerli Kooviskile). TRAM on pakkunud välja erinevaid võimalusi juurdepääsu rajamiseks Tongrite kinnistule, mistõttu soovib TS täpsustada TRAM-i pakutud võimalusi, konkreetset lahendust ning nendega kaasnevaid nõudeid.

TS selgitab esmalt olukorda ning oma nägemust võimalikust lahendusest:

1. Kerli Kooviskile kuulub Tongrite kinnistu, mis asub Ninase külas Saaremaa vallas.¹ Tongrite kinnistu piirneb TS-ile kuuluva Tammekaevu kinnistuga.² Tongrite ning Tammekaevu kinnistud piirnevad riigiteega nr 21101 Tõlli-Mustjala-Tagaranna. Seni on Kerli Koovisk kasutanud Tongrite kinnistule juurdepääsuna mahasõitu riigiteelt nr 21101 km-l 30,847, mis jääb osaliselt Tammekaevu kinnistule.
2. Kohtu korraldatud paikvaatlusel selgus, et mahasõit ei jää tervikuna Tammekaevu kinnistule, vaid osaliselt. Paikvaatlusel tuvastati, et (i) riigiteega ristuva mahasõidu laius maastikul on 4 m, millest 2,9 m asub Tammekaevu kinnistul ja 1,1 m Tongrite kinnistul ning (ii) Tongrite kinnistul paiknevast juurdepääsuteest jääb Tammekaevu kinnistule kolmnurkne osa, mille laius on mahasõidul 2,9 m ja pikkus juurdepääsuteel 13 m mõõdetuna mahasõidu ristumiskohast riigiteega (ca 18 m²). Tammekaeva kinnistut läbiva mahasõidu ja juurdepääsutee osa paremaks mõistmiseks lisame ka vaatluse protokoll (lisa 1).

Seega ei asu mahasõit ja sellega ühenduses olev juurdepääsutee tervikuna Tammekaevu kinnistul, vaid Tammekaevu kinnistule jääb nurk mahasõidust ja juurdepääsuteest.

3. Tammekaevu kinnistule on kehtestatud detailplaneering, mille põhijooniselt on näha, et Tammekaevu kinnistul asuvalle mahasõidu ja juurdepääsu osale on ettenähtud kõrghaljastus ja müratõkkesein Tongrite kinnistu piirini (lisa 2).³ Kehtiv detailplaneering sealt juurdepääsu Tammekaevu kinnistule ette ei näe, sest see on lahendatud teisest kohast.

Seega ei oleks TS-il vaja juurdepääsu Tammekaevu kinnistule olemasolevalt mahasõidult, vaid see teenindaks üksnes Tongrite kinnistut.

4. Tongrite kinnistu detailplaneeringu, mis on kehtestamata, põhijooniselt nähtub, et Tongrite kinnistu omanikul on plaanis juurdepääsuteed laiendada, st ehitada tee tolmuva kōvakattega, vähemalt 3,5 m laiuselt, vajadusel rajada kummalegi poole teed kraavid ja tõsta pinnakate ümbritsevast keskkonnast 20 cm kõrgusele (lisa 3). Juurdepääsutee laiendamine on vajalik Tongrite kinnistule puhkeküla rajamiseks, sest see hakkab teenindama 8 kämpinguga puhkeküla, kuhu rajatakse ka parkla, mistõttu oleks kavandatav liiklussagedus üle 20 sõiduki ööpäevas (sisenemised ja väljumised kokku) (vt TRAM 13.01.2025 vastus).

Seega võetaks TS-ile arusaadavalt kinnistule juurdepääsu (ristmiku ehk mahasõidu) rajamisel arvesse mh detailplaneeringut. Seetõttu tuleks, juhul, kui Tongrite kinnistu detailplaneering kehtestatakse ja ellu viima hakatakse, olemasolev mahasõit igal juhul rekonstrueerida ärimaa sihtotstarbele vastavaks (vt TRAM 13.01.2025 vastus). Sellisel juhul toimuks aga ehitustööd osaliselt Tammekaevu kinnistul.

¹ Tartu Maakohtu kinnistusregistri registriosa nr 12879150.

² Tartu Maakohtu kinnistusregistri registriosa nr 24309341.

³ Mustjala Vallavolikogu 24.05.2018 otsus Saaremaa Sadama kehtiva detailplaneeringu kehtestamise kohta.



Neid asjaolusid kaaludes on TS leidnud, et õigusrahu (seda ka tulevikus) huvides oleks mõistlik olemasolev mahasõit likvideerida ja rajada see 3-4 m lõuna poole selliselt, et mahasõit jääks samasse asukohta, kuid Tongrite kinnistu piiridesse (sisuliselt laiendada olemasolevat mahasõitu Tongrite kinnistule ja likvideerida Tammekaevu kinnistule jääv nurk). TS-ile arusaadavalt on seda võimalik teha, st olemasoleval mahasõidul on tagatud riigiteega ristumiskohas vajalik külgnähtavus, piisav pöörderaadius jne ning see ei muutuks mahasõidu laiendamisega 3-4 meetrit Tongrite kinnistule. See vastaks ka TRAM-i 13.01.2025 vastuse punktis 2 kirjeldatud võimalusele (TRAM on vastuses märkinud, et mahasõit on võimalik rajada km-l 30,843, mis oleks 3-4 m lõuna pool ja Tongrite kinnistul).

Samas ei ole TS-ile üheselt selge TRAM-i 13.01.2025 ja 08.07.2025 vastustest, millistele nõuetele peaks paikvaatlusel tuvastatud arvestades vastama mahasõidu „likvideerimine ja 3-4 m lõuna poole samasse asukohta rajamine“ (vt selgituse p 2).

Kliimaministri 17.11.2023 määruse nr 71 „Tee projekteerimise normid“ § 1 lg 5 kohaselt kohaldatakse määruses kehtestatud nõudeid täismahus uue tee kavandamisel, olemasoleva tee remondi või rekonstrueerimise korral kohaldatakse määruse nõudeid üksnes projektlahendusega ette nähtud ehitustöödele. Nii on ka mõistlik, sest oleks ebaproportsionaalne kohaldada tee remondi või rekonstrueerimise korral kõiki tee projekteerimismõttes ette nähtud nõudeid nii, nagu neid kohaldatakse uue tee kavandamisel ja projekteerimisel. See tähendab, et TRAM-il peaks olema ka kaalutusõigus olemasoleva mahasõidu remondi või rekonstrueerimisele esitatavatele nõuetele.

Sellest tulenevalt palub TS selgitada järgmist:

1. Palume esmalt kinnitada, kas olemasolev mahasõit riigiteelt on võimalik likvideerida ja rajada see 3-4 m lõuna poole selliselt, et see jääks samasse asukohta, kuid Tongrite kinnistu piiridesse?
2. Juhul, kui see on võimalik, kas olemasoleva mahasõidu „likvideerimine ja 3-4 m lõuna poole samasse asukohta rajamine“ tähendaks paikvaatlusel tuvastatud olukorras (vt selgituse p 2) mahasõidu remonti, rekonstrueerimist või uue mahasõidu rajamist ning millistele nõuetele peaks see vastama?
3. Palume ka selgitada, kas samad nõuded kehtiks ka juhul (punkt 2), kui olemasolevat mahasõitu ei likvideerita, vaid rekonstrueeritakse ärimaa sihtotstarbele vastavaks (vt TRAM 13.01.2025 vastuse p 1)?

TS-i pöördumine on ajendatud soovist leida mõistlik lahendus ja saada selgus, mis nõuded kehtivad konkreetsetele lahendustele. Palume Teil vastata TS-i pöördumisele hiljemalt 18.09.2025.

Lugupidamisega
/allkirjastatud digitaalselt!

Martti Peetsalu

Lisad:

1. 16.04.2025 paikvaatluse protokoll;
2. Saaremaa Sadama detailplaneeringu põhijoonis;
3. Tongrite kinnistu detailplaneeringu põhijoonis.