

SEISUKOHT SEOSSES TRANSPORDIAMETI 13.09.2024 JA 04.10.2024 KOOSKÕLASTUSEGA

1. SISSEJUHATUS

1. Advokaadibüroo Sorainen OÜ klient on Matti Tuul (edaspidi **omanik**), kellele kuuluvad Jõelähtme vallas Loo külas asuvad Vanatalu tehнопargi kinnistu (katastriüksus nr 24504:008:0813) ja Vanatalu kinnistu (katastriüksus nr 24504:008:0815; edaspidi **kinnistud**).
2. Jõelähtme Vallavalitsus (edaspidi **KOV**) menetleb kinnistutel ehituslubade taotlusi Vanatalu tehнопargi kinnistule laohoone (dokumendi nr 2411271/11990, lauda EHR kood nr 116063548), garaaži (dokumendi nr 2411271/09065, lauda EHR kood nr 116063546), ja kütuselao (dokumendi nr 2411271/10396, kütusehoidla EHR kood nr 116063547) rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks ning esitatud on ehitisteatis valvurihoone rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks (dokumendi nr 2411201/20077, valvurihoone EHR kood nr 116063549).
3. Transpordiamet jättis 13.09.2024 ja 04.10.2024 saadetud kirjadega eelviidatud ehitusloa taotlused ning ehitusteatis koostõlastamata. KOV on palunud seisukohta seoses Transpordiameti kirjadega. Käesolevaga esitame kinnistu omaniku nimel seisukoha.
4. **Kokkuvõttes palume ehitusloa anda ning ehitisteatisega nõustuda.** Puuduvad Ehitusseadustiku (EhS) § 44 keeldumise alused, st kavandatavad ehitised on koostõlastas kehtiva õiguse, sh üldplaneeringuga. Transpordiamet ei ole koostõlastamisest keeldumisel lähtunud kehtivast õigusest, viidates õiguslikele alustele, mis ei ole käesoleval juhul asjakohased. Transpordiamet on tuginenud õigusnormidele, mis käsitlevad tegevuspiiranguid kaitsevööndis ning nõudeid tee ehitamisele. Kinnistud ei asu kaitsevööndis ning ehitusprojektiga tee ehitamist ei kavandata. Samuti on Transpordiamet jätnud arvestamata asjaolu, et riigitee nr 1 km 20,445 ristmiku kasutamist ei ole täna ühelgi õiguslikul alusel piiratud. Vastuolu üldplaneeringuga on paljasõnaline, sh Transpordiamet ei ole lähtunud isegi kehtivast üldplaneeringust. Lisaks eelnevale rõhutame, et Transpordiameti kirjade näol on tegemist arvamusega ehitusloa menetluses, mis ei ole Jõelähtme Vallavalituse jaoks ehitusloa andmise otsustamisel siduvad.
5. Omaniku hinnangul on olemasolevate ehitiste rekonstrueerimise, sh lahendamise keelamine ainuüksi ristmiku tõttu põhjendamatult. Ühestki õigusaktist ei tule keeldu või piirangut, mille kohaselt ristmikku saaks kasutada vaid üks majapidamine. Asjaolu tõttu, et omanikule kuulub tootmismaa, mida ta soovib kasutada, ei saa pidada juurdepääsu takistamise alusel. Kui KOV-i hinnangul tuleks siiski ristmiku kasutamine kõigi isikute poolt lõpetada, palume viivitamatult lubada alternatiivsete juurdepääsude kasutamist. Võimalik ühendus on üle:
 - 5.1. Keskse kinnistu (katastriüksuse nr 24504:008:1065) ja Vana-Kostivere tee lõik 3 (katastriüksus nr 24501:001:0508) kinnistu Looküla tee;

- 5.2. Looga kinnistu (katastriüksuse nr 24504:008:0225) ja Vana-Kostivere tee lõik 3 (katastriüksus nr 24501:001:0508) kinnistu Looküla teele;
- 5.3. Vahteri (katastriüksuse nr 24504:008:0159) ja Veski (katastriüksuse nr 24501:001:0621) kinnistute, kus kohalik omavalitsus saab alustada sundvalduse seadmise menetlusega.

2. KAVANDATAVAD EHITISED EI JÄÄ RIIGITEE KAITSEVÖÖNDISSE

6. Transpordiamet on keeldunud ehituslubade ja ehitusteatiselise koostöölastamisest viidates EhS § 70 lõigetele 2 ja 3. Tegemist ei ole asjassepuutuvate õigusnormidega, mille alusel saab jätta tegevuse koostöölastamata.
7. EhS § 70 lg 2 sätestab tegevused, mis on ehitise kaitsevööndis keelatud, seadustiku § 70 lg 3 täpsustab tingimusi, mille täitmisel on võimalik kaitsevööndis kehtivatest piirangutest kõrvale kalduda. Transpordiameti viidatud sätted pole käesoleval juhul asjakohased, arvestades et omanikule kuuluvad kinnistud, st eeskätt ehitised, ei asu kaitsevööndis. Fakti, et kinnistud jäävad riigitee 1 (E20) Tallinn-Narva kaitsevööndist väljapoole, on oma kirjades sedastanud ka Transpordiamet.
8. Eelnevast tulenevalt on ehituslubade taotluste ning ehitusteatiselise koostöölastamata jätmise EhS § 70 lg 2 ja lg 3 alusel vastuolus kehtiva õigusega, arvestades, et nimetatud sätted reguleerivad tegevuspiiranguid ehitise kaitsevööndis, kinnistute omanik aga tee kaitsevööndisse ühtegi ehitist kavandanud ei ole. Teekaitsevööndist väljapool asuvate ehitiste lubamist ei saa keelata viidatud normide alusel.

3. EHITUSPROJEKTIGA EI KAVANDATA TEE EHITAMIST

9. Transpordiamet on keeldunud ehituslubade ja ehitusteatiselise koostöölastamisest viidates EhS § 99 lg-le 3 ning kliimaministri 17.11.2023 määrusele nr 71 „Tee projekteerimise normid“ (edaspidi **määrus**). Kumbki viidatust ei ole käesolevas kontekstis asjakohane.
10. EhS § 99 lg 3 sätestab, et olemasoleva teega ühendamisel või tehnovõrkude rajamisel tee piirides tuleb ehitusprojekt koostöölastada tee omanikuga ning selgitab, milliseid nõudeid võib tee omanik eelkõige määrata. Viidatud sätet tuleb vaadata koostoimes sama paragrahvi lõikega 1, millest nähtub, et kogu paragrahv käsitleb nõudeid tee ehitusprojektile. Transpordiameti viidatud määruse § 23 koostoimes tabeliga 17 sätestab nõuded, millele peab vastama ristmikvaheline kaugus.
11. Kinnistu omanik ei taotle tee projekteerimist, tee või ka ristmiku ehitamist. Samuti ei ole kavandatud olemasoleva teega ühendamist. Juurdepääs on olemas. Ehitusloa taotlused ning ehitusteatis on esitatud vastavalt laohoone, garaaži, kütuselao ning valvurihoone ehitamiseks. Seega ei ole võimalik eelmainitud ehitusloa taotluste ja ehitusteatiselise koostöölastamisest keelduda viitega normile ja õigusaktile, mis sätestavad nõuded tee projekteerimisele, kui on selge, et tee ehitamist taotletavate lubadega ette ei nähta.

4. TEGEVUS ON KOOSKÕLAS ÜLDPLANEERINGUGA

12. Transpordiamet on keeldumise alusena viidanud üldplaneeringule. Täpsemalt selgitas Transpordiamet oma 13.09.2024 kirjas, et Jõelähtme valla üldplaneeringuga on ette nähtud ristmiku likvideerimine, et ehitustegevuste kavandamise korral, millega suureneb ristmiku

liiklussagedus ja laieneb liikluskoosseis, võimendub liiklusohklik olukord riigiteel, mida kooskõlastada ei saa.

13. Esiteks, ÜP ülesandeks ei ole teede või ristmiku kasutamise keelamine. ÜP ülesandeks on transpordivõrgustiku ja muu infrastruktuuri, sealhulgas kohalike teede, üldise asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste (PlanS § 75 lg 1 p 1) ning liikluskorralduse üldiste põhimõtete määramine (PlanS § 75 lg 1 p 23). Seega määrab ka koostamisel olev ÜP üksnes üldised põhimõtted ning annab suunised edaspidise maakasutuse suunamiseks.

14. Teiseks, Transpordiamet ei tugine kirjades isegi kehtivale üldplaneeringule. Jõelähtme vallas kehtib 29.04.2003.a Jõelähtme Vallavolikogu otsusega nr. 40 kehtestatud Jõelähtme valla üldplaneering 2001-2003 (edaspidi **kehtiv ÜP**). Kehtiva ÜP kohaselt ei ole kinnistute juhtotstarvet määratud. Seega ei ole olemasoleva sihtotstarbe (100% tootmismaa) muutmist kavandatud. Puudub vaidlus, et kavandatavate hoonete rekonstrueerimine ja laiendamine on kooskõlas olemasoleva sihtotstarbega. Vastupidisele ei viita ka Transpordiamet. Kehtiv ÜP ei ole seadnud keeldu olemasoleva tee kasutamiseks ega ole seadnud ka kinnisasjadele ehituskeeldu. Veel vähem olemasolevate hoonete rekonstrueerimise keeldu. Järelikult on ebaõige, et ehitustegevuseks loa andmisest saaks keelduda kehtivale ÜP-le tuginedes.

15. Lisaks märgime, et Jõelähtme vallavolikogu on 30.05.2012. algatanud otsusega nr 294 uue üldplaneeringu koostamise (edaspidi **koostamisel olev ÜP**), mis ei ole kehtestamiseni jõudnud. Vaidlusalune ristmik on koostamisel olevas ÜP-s markeeritud likvideeritavana märgena, et liiklusohutuse kaalutlusel võib sulgeda olemasolevaid mahasõite ja tagasipöördekohti vaid juhul, kui säilib kinnistutele juurdepääs senise maakasutuse otstarbeks. Järelikult nähtub ka koostamisel olevast ÜP-st, et juurdepääsude kasutamist ei või keelata kuni puudub alternatiivne lahendus. Ka seda arvestades puudub Transpordiametil õigus keelduda kooskõlastuse andmisest ainuüksi põhjusel, et ristmik tulevikus võib-olla likvideeritakse. Koostamisel olevat ÜP-d ei tule järgida nagu õigusakti.

16. Eelnevat kokkuvõttes on taotletav ehitustegevus kooskõlas kehtiva ja koostamisel oleva ÜP-ga. Kehtiv ÜP ei ole seadnud keeldu olemasoleva tee kasutamiseks ning ka muus osas ei ole taotletav ehitustegevus vastuolus ÜP põhimõtetega. Kinnistud on 100% tootmismaa sihtotstarbega, mida ei soovita ehitusloa menetluses muuta ehk senine maakasutuse otstarve säilib. Seega on ehitusloa väljastamine võimalik. Koostamisel olev ÜP lubab ristmiku sulgeda ehk selle kasutamist piirata üksnes alternatiivi olemasolul.

5. RISTMIKU KASUTAMINE EI OLE KA TEISTE ÕIGUSAKTIDE ALUSEL KEELATUD

17. Ka teistest õigusaktides ei tulene, et Transpordiamet saaks jätta ehitusloa ning ehitusteatisel kooskõlastamata põhjusel, et olemasolev riigitee nr 1 km 20,445 ristmik (edaspidi **ristmik**) on liiklusohklik.

18. EhS § 92 lg 5 kohaselt avalikult kasutatav tee on riigitee, kohalik tee ja avalikuks kasutamiseks määratud eratee. Avalikult kasutatavat teed võib kasutada igaüks õigusaktides sätestatud piiranguid järgides. Puudub vaidlus, et riigitee nr 1, sh selle ristmik on avalik tee. Samuti kuulub riigile kinnistuid ja ristmiku ühendav kruusakatttega tee Põhja kinnistul (24504:008:1066), millele on seatud reaalservituut juurdepääsu tagamiseks.

19. Liiklusseaduse (LS) § 6 lg 2 kohaselt korraldatakse liiklust liikluskorraldusvahenditega. Puudub vaidlus selles, et ristmiku ning olemasolevate teede kasutamist ei ole käesoleval hetkel keelatud, sh piiratud liikluskorraldusvahendite ega -märkidega. Põhiseaduse § 3 kohaselt teostatakse riigivõimu üksnes põhiseaduse ja sellega kooskõlas olevate seaduste alusel. Ka

haldusmenetluse seadusest (HMS) tuleb üldreegel, mille kohaselt isiku põhiõigusi ja -vabadusi ning tema subjektiivseid õigusi võib piirata üksnes seaduse alusel. Antud juhul ei tule ühestki seadusest, sh olemasolevast liikluskorraldusest, et ristmikku ei tohiks juurdepääsuks kasutada või, et see on mõeldud üksnes ja ainult ühele ajalooliselt väljakujunenud üksikelamule. Iga kinnisasja omanikul on õigus kasutada riigile kuuluvaid teid. Ka väide, et ehitustegevusega kaasneb intensiivne teekasutus on paljasõnaline. Ehitustegevus eeldab paratamatult ehitamisega seotud veokitele juurdepääsu tagamist. Samas selliste ehitusmasinate liikumine ei oleks oluliselt intensiivsem ka võrreldes olukorraga, kus rekonstrueeritakse üksikelamut.

20. Sealjuures peavad nii KOV kui ka Transpordiamet arvestama, et ristmik pole ainus olemasolev tee kinnisasjani. Kui KOV-i hinnangul tuleks siiski ristmiku kasutamine kõigi isikute poolt lõpetada, palume viivitamatult lubada alternatiivsete juurdepääsude kasutamist. Võimalik ühendus on üle:

- 20.1. Keskse kinnistu (katastriüksuse nr 24504:008:1065) ja Vana-Kostivere tee lõik 3 (katastriüksus nr 24501:001:0508) kinnistu Looküla teele;
- 20.2. Looga kinnistu (katastriüksuse nr 24504:008:0225) ja Vana-Kostivere tee lõik 3 (katastriüksus nr 24501:001:0508) kinnistu Looküla teele;
- 20.3. Vahteri (katastriüksuse nr 24504:008:0159) ja Veski (katastriüksuse nr 24501:001:0621) kinnistute, kus kohalik omavalitsus saab alustada sundvalduse seadmise menetlusega. Maa-ameti kaardilt on näha, et kinnistuteni tee.

21. Järelikult on omanikul põhimõtteliselt võimalik pääseda kinnisasjani läbi mitme erineva tee. Kui riigiteed ei lubata kasutada (sisuliselt olemasolevate ehitiste rekonstrueerimiseks), siis peab KOV igal juhul kaaluma juurdepääsu lubamist ka alternatiivselt selle tee kaudu. Asjaõigusseaduse § 156 lg 1 kohaselt on igal omanikul, kelle kinnisasjale puudub vajalik juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt või kinnisasja eraldi seisvalt osalt, õigus nõuda juurdepääsu üle võõra kinnisasja. Sealjuures juurdepääsu saamise õigus ei sõltu sellest, millised sõidukid kinnisasja kasutaks ning juurdepääsu kavandamise võimalikkust ei ole piiratud vaid ühe majapidamisega.

6. TRANSPORDIAMETI 13.09.2024 JA 04.10.2024 KIRJAD ON KÄSITLETAVAD ARVAMUSTENA, MIS EI OLE KOV-i JAKKS SIDUVAD

22. Transpordiamet on menetluses 13.09.2024 ja 04.10.2024 edastanud kirjad, millega on jätnud kinnistu ehitusloa taotlused ja ehitusteatised kooskõlastamata. EhS § 42 lg 7 p 1 sätestab, et pädev asutus esitab ehitusloa eelnõu vajaduse korral kooskõlastamiseks asutusele, kelle õigusaktist tulenev pädevus on seotud ehitusloa taotluse esemega. Käesoleva seisukoha 2. ptk all selgitasime, et kavandatavad ehitised ei jää tee kaitsevööndisse. Sellest tulenevalt puudub Transpordiametil eraldiseisvalt pädevus otsustada omaniku kinnisasjal ehitustegevuse lubatavuse üle. Järelikult ei ole Transpordiameti kirjad käsitletavad kooskõlastusena, vaid arvamuseks ehitusloale EhS § 42 lg 7 p 2 tähenduses.

23. EhS § 44 sätestab alused, mille esinemisel ehitusloa andmisest keeldutakse. Paragrahvi punktist 6 tulenevalt on üheks selliseks aluseks pädeva asutuse poolt ehitusloa eelnõu põhjendatud juhul kooskõlastamata jätmine. Paragrahv ei nimeta keeldumise alusena võimalikku negatiivset arvamust ehitusloa kohta. Järelikult ei ole Transpordiameti arvamus Jõelähtme Vallavalitsuse jaoks ehitusloa andmise otsustamisel siduv. Eelnevatest peatükkidest nähtub, et Transpordiameti viited keeldumise alustele ei ole asjakohased. Tuginetud on teekaitsevööndi sätetele, kuigi kinnistud selles ei paikne. Samuti on tuginetud tee projekteerimise normidele, kuigi omanik ei taotle tee ehitamist või ka olemasoleva teega ühenduse loomist. Lisaks on üldsõnaliselt viidatud

keeldumise alusena üldplaneeringule, kuigi vastuolu puudub. Eelnevat arvesse võttes palume Transpordiameti arvamused jätta arvestamata.

Lugupidamisega

Britta Retel

vandeadvokaat