

Transpordiamet
Hr Priit Sauk
Valge tn 4
11413 Tallinn
Eesti

Tallinn
19.05.2023

Edastatud e-posti teel:
info@transpordiamet.ee
maantee@transpordiamet.ee

NOVE
ADVOKAADIBÜROO

Advokaadibüroo NOVE OÜ
Registrikood: 12984303
Estonia pst 9, Solaris keskus
10143 Tallinn
Tel: +372 610 8010
nove@nove.ee
www.nove.ee

Andrus Kattel
Arsi Pavelts, PhD
Kristjan Tamm
Veikko Puolakainen
Mari Past
Indrek Niklus
Sten Tikerpe
Mart Parind

Marika Muger
Heili Püümann
Veiko Vaske
Maret Kruus
Laura Raadik
Kristiina Koll
Katrinn Kalda
Madis Abel

Pöördumine seoses Transpordiameti arvamusega Pikk tn 33 ja Pikk tn 52 detailplaneeringu POS 1 eskiislahendusele (kiri nr 7.2-2/23/5485-2)

Setomaa Vallavalitsus (edaspidi **vald**) edastas Transpordiametile arvamuse avaldamiseks detailplaneeringu „Pikk tn 33 ja Pikk tn 52 detailplaneeringu POS 1“ eskiislahenduse (edaspidi **detailplaneering**). Edastasite oma arvamuse detailplaneeringu lahendusele 21.04.2023 kirjaga nr 7.2-2/23/5485-2 (edaspidi **arvamus**). Tegite enda arvamus detailplaneeringu lahenduse osas mitmeid märkuseid, millega seonduvalt võtame Teiega ühendust ja palume selgitusi. Enne küsimuste esitamist anname Teile ülevaate kõneksoleva haldusmenetluse käigust ja faktilistest asjaoludest.

(I) Haldusmenetluse senine käik ja faktiliste asjaolude täpsustus

1. On oluline, et detailplaneeringu menetlus planeeringuala Pikk tn 33 ja Pikk tn 52, Värskas kinnisasjades osas algatati 30.01.2020 (st kolm aastat tagasi). Planeeringuala hõlmas Pikk tn 33, (katastritunnus 93401:005:0332), Pikk tn 52, (katastritunnus 73201:001:0654) ja 18178 Värskas-Ulitina tee, (katastritunnus 93401:005:0274) katastriüksusi (edaspidi **detailplaneeringu menetlus**). Seega – algatatud detailplaneeringu menetluse raames planeeriti ka Pikk tn 33, Värskas kinnistut (edaspidi **Pikk tn 33 kinnistu**).
2. Detailplaneeringu menetluse raames tehti koostööd kõigi nõutud osapooltega. Sealhulgas tehti koostööd Maanteeametiga, kes detailplaneeringu menetluse raames ilma täiendavate tingimusteta ka enda kooskõlastuse andis (vt lisa 1). Maanteeamet on enda 09.12.2020 kirjas nr 15-2/20/12553-7 selgitanud, et Maanteeamet kooskõlastab detailplaneeringu ning palub tööde tegemisel arvestada järgnevaga: (i) kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb Maanteeametile esitada nõusoleku saamiseks ning (ii) Maanteeamet tuleb menetlusse kaasata, kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel ning kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis.
3. Kuivõrd planeeringulahendust muudeti (planeeringuala laiendati, muudatusi ei tehtud riigiteega puutavas osas), siis küsiti sellel hetkel juba Transpordiametilt planeeringule uus kooskõlastus. Transpordiamet andis enda kooskõlastuse planeeringule täpselt samas sõnastuses (lisa 2 – Transpordiameti 28.04.2021 kiri nr 7.1-2/21/8230-2). Seega, Transpordiamet on tänase planeeringulahenduse (sellisena, nagu see on ka Teile esitatud riigiteega puudutavas osas) heaks kiitnud. Varasema menetluse käigus ei ole pidanud ei Maanteeamet ega Transpordiamet vajalikuks detailplaneeringu menetluse raames nõuda ehitusprojekti koostamist jms.
4. Kuivõrd Pikk tn 33 kinnisasjal paiknes tiik, mille olemasolu tekitas vaidluseid, siis kehtestati detailplaneering osaliselt. Positsiooni (POS) 1 osas, mis hõlmas endas ka vaidlusi tekitanud tiiki, jäi detailplaneering kehtestamata ja antud positsiooni osas detailplaneeringu menetlus ka jätkus (st sama haldusmenetlus, mille käigus on Transpordiamet juba korduvalt oma heakskiidu lahendusele andnud, jätkus). Seega on kõneksolev detailplaneeringu lahendus sama (väikeste muudatustega Pikk tn 33

kinnistul asuva tiigi osas), mille Transpordiamet on juba korduvalt heaks kiitnud (just osas, mis puudutab olemasolevat ühenduskohta Pikk tn 33 kinnistul).

5. Kuivõrd Transpordiameti kooskõlastus oli aegumas ja detailplaneeringu lahendust vähesel määral muudeti (viisil, mis ei puudutanud riigiteed), edastati Transpordiametile uuesti kooskõlastamiseks riigiteed (riigitee nr 18178 Värsk-Ulitina) (edaspidi **riigitee**) (ühenduskohta) puudutavas osas täpsemalt samasugune (eskiis)lahendus nagu varem. Transpordiamet andis seekord tingimusliku kooskõlastuse (edaspidi **arvamus**). Transpordiamet nägi kooskõlastamiseks antud lahendusel kokku kolme probleemi:

- *Olemasolev ristumiskoht on rekonstrueeritud ilma Transpordiametilt nõudeid küsimata (viide EhS § 99 lg 3). Transpordiamet viitas, et nõuetele vastava projekti alusel sõlmib Transpordiamet huvitatud isikuga ristumiskoha ehitamise lepingu;*
- *Riigitee alusel maaüksusel (18178 Värsk-Ulitina tee, katastritunnus 93401:005:0274) asub käärgkiviga kaetud ala. Seda ei ole Transpordiametiga kooskõlastatud ja Transpordiamet sellega ei nõustu (EhS § 70 lg 1 jj);*
- *Riigitee alusele maaüksusele (18178 Värsk-Ulitina tee, katastritunnus 93401:005:0274) on rajatud vähesel määral haljastust.*

6. Kahtluste vältimiseks on oluline toonitada (ja selle osas puudub ka vaidlus), et huvitatud isik ei ole ehitanud uut ristumiskohta ega ühendanud riigiteega uut teed (EhS § 99 lg 3 mõttes). Pikk tn 33 kinnistule pääsemiseks on juba ajalooliselt kasutatud sama vaidlusalust ristumiskohta. Tegevus, mida detailplaneeringust huvitatud isik (Värsk Originaal AS, edaspidi ka **Värsk** või **huvitatud isik**) on teinud, on teekatendi täiendamine osal, mis jääb riigiteest Värsk (st huvitatud isiku) kinnistu poole.

7. Eelnevalt esitatud faktiliste asjaolude valguses soovime esmalt Teie vastust allolevate küsimuste osas ja kooskõlastatust detailplaneeringule või detailplaneeringule kooskõlastuse andmisest põhjendatud keeldumist.

(II) Põhjendused ja seisukohad

Ristumiskoha rekonstrueerimisega seonduv

8. Esiteks asusite seisukohale, et Te ei kooskõlasta Teile edastatud detailplaneeringu lahendust põhjusel, et olemasolev ristumiskoht on rekonstrueeritud ilma Transpordiametilt nõudeid küsimata (viide EhS § 99 lg 3) ning Te kooskõlastate planeeringulahenduse siis, kui Transpordiamet on saanud esitada ehitusprojektile omapoolsed nõuded ja huvitatud isik on sõlminud Transpordiametiga lepingu ristumiskoha väljaehitamiseks.

9. Sõltumata sellest, milline on Teie nägemus ristumiskohast ja viimase väljaehitamise, siis Teie poolt püstitatud ristumiskoha väljaehitamise küsimust tuleks huvitatud isiku hinnangul lahendada põhimõtteliselt menetluse järgmises etapis (loa- või teatisemenetluse etapis). Ehitusprojekti koostamise ja ristumiskoha väljaehitamise kokkuleppe sõlmimise koht ei ole detailplaneeringu menetluses. Nimelt, detailplaneeringu näol on tegemist dokumendiga, millega luuakse planeeringualale terviklahendus lähiaja ehitustegevuseks (PlanS § 124 lg 1 jj). Tegemist on õiguslikus mõttes ettepanekuga. See tähendab, et kellelgi ei ole kohustust detailplaneeringut ellu viia, kuid juhul, kui seda tehakse, tuleb detailplaneeringust lähtuda. Peaks puuduma vaidlus küsimuses, et detailplaneeringu realiseerimist ei saa huvitatud isikutelt üldiselt nõuda.

10. Sellest põhimõttest tuleb ka Transpordiametil enda kooskõlastuste andmisel lähtuda. Sellest tulenevalt saab ka Transpordiamet enda kooskõlastuse andmisel detailplaneeringule otsustada, et juhul, kui konkreetset lahendust hakatakse ellu viima, siis milline peaks olema realiseeritav lahendus (riigiteele pääsemise jms osas). See tähendab omakorda, et Transpordiamet ei saa nõuda detailplaneeringu menetluses juba kooskõlastuse andmise eeldusena ehitusprojekti koostamist ja ristumiskoha väljaehitamise lepingu sõlmimist. Sellise lepingu sõlmimine peaks jääma detailplaneeringu realiseerimise etappi (teatise, loamenetlus).

11. Sellest tulenevalt oleme seisukohal, et Transpordiamet ei saa põhimõtteliselt detailplaneeringu lahendusele kooskõlastuse andmise eelduseks seada ehitusprojekti koostamist (viimasele nõuete andmist) ja ristumiskoha väljaehitamiseks lepingu sõlmimist. Antud menetluse etapis saab Transpordiamet hinnata põhimõtteliselt küsimust, millisest asukohast võiks ristumine riigiteega hakata kulgema.

12. Teiseks viitasite, et huvitatud isik on rajanud riigiteega ristumiskoha ilma selleta, et oleks küsinud Teie käest teega ühendamiseks nõudeid (EhS § 99 lg 3). Vaadates viidatud sätet, siis viimane näeb ette, et ehitusprojekt tuleb kooskõlastada tee omanikuga: (i) olemasoleva teega ühendamisel või (ii) tehnoorkude rajamisel tee piirides. Seaduse seletuskirjas on viidatud, et säte kehtestab tingimused juhaks, kui olemasoleva teega liitutakse või tee konstruktsiooni tuleb lammutada mitte tee omaniku vajadusest lähtuvalt. Kõneksoleval juhul puudub kahtlus, et tegemist on olemasoleva ristumiskohaga. Huvitatud isik ei ole teostatud tööde käigus riigiteega ühendust loonud – sama ühendus on olnud seal olemas juba vähemalt aastast 2011 (vt lisa 3). Huvitatud isik on küll vahetanud teekatet teel, mis on riigimaanteega ühenduses, kuid uut või täiendavat ühendust teega loodud ei ole. On ka oluline, et konkreetset ühenduskohas ei ole vahetatud ega muudetud ka pinnakatet (muudatus on kinnisasjal endal). Huvitatud isik ei ole riigitee alla paigutanud ka tehnorajatisi (teed lammutanud).

13. Huvitatud isiku seisukohta toetab ka kohtupraktika. Kõneksolevat sätet (EhS § 99 lg-t 3) on kohaldatud ka kohtupraktikas kitsalt uue ristumiskoha loomise kontekstis.¹ Kohtupraktikas on selgitatud, et ohutuse tagamise eesmärgi saavutamise parimate viiside leidmisel tuleb hinnata ka seda, millised on parimad juurdepääsuteede asukohad, et tagada liikluse ohutus ja sujuvus.²

14. Eelnevat kokkuvõttes – huvitatud isik on seisukohal, et EhS § 99 lg 3 ei ole antud juhul kohalduv õigusnorm, kuivõrd huvitatud isik ei ole ühendanud ega soovi ühendada riigiteega uut ristumiskohta. Huvitatud isik on teinud muudatusi tee pinnakattel, millel juba on olemasolev ühenduskoht riigiteega.

15. Lisaks on huvitatud isik seisukohal, et viimane ei ole teostanud selliseid töid, mis oleks vajanud ehitusprojekti või ehitusteatise esitamist/ehitusloa taotlemist. Sellest omakorda tulenevalt ei olnud ei huvitatud isikul ega ka kohalikul omavalitsusel midagi Transpordiametiga kooskõlastada. Esmalt, nagu eelnevalt on viidatud, ei kohaldu käesoleval juhul EhS § 99 lg 3 (uut ühenduskohta ei ole loodud). Teise asjaoluna tuleb seega hinnata, kas huvitatud isiku poolt tehtud tööd olid teatise- või loakohustuslikud. Tänapäevase ehitusseadustiku loogika tugineb ehitusvabaduse põhimõttele, millest tulenevalt langevad vaba ehitustegevuse alla kõik sellised tegevused, mis ei nõua EhS lisa 1 kohaselt teatise esitamist või loa taotlemist. EhS lisa 1 kohaselt reguleerib rajatistega seonduvat tabel nr 2. Antud tabeli II osa (Tee) reguleerib (i) avaliku tee ehitamist ja (ii) avalikkusele suunatud eratee ehitamist. Avalikkusele suunatud eratee on omakorda defineeritud EhS § 92 lg-s 8, mille kohaselt on tee, mis on tee omaniku poolt määratud avalikkusele suunatud funktsiooniga ja mis ei ole riigitee või kohalik tee. Riigikohus on enda praktikas selgitanud, et EhS § 92 lg 8 eeldab seega omaniku ettevõtetavat aktiivset tegevust, tähistamaks tema kinnisasjal asuv eratee selliselt, mis lubab avalikkusel seda kasutada.³ Kuivõrd kõneksolev tee osa, mis paikneb Pikk tn 33 kinnistul, ei ole ei avalikult kasutatav tee ega ka eratee, mis on suunatud avalikuks kasutuseks, siis ei ole antud tee osas tehtud tööd ka teatise- ega loakohustuslikud. Sellest omakorda tulenevalt ei olnud huvitatud isikul ega kohalikul omavalitsusel ka kohustust selliseid töid Transpordiametiga kooskõlastada.

16. Olgu viidatud, et huvitatud isik ei ole teinud kinnisasjal ka tegevusi, mis oleks läinud EhS § 70 lg 2 alla. Nagu eelnevast nähtub, ei ehitanud huvitatud isik kaitsevööndisse teist ehitusloakohustuslikku ehitist (EhS § 70 lg 2 p 2). Huvitatud isik ei ole teinud kaitsevööndis ka tegevusi, mis läheksid EhS § 72 lg 1 punkt 1 jj alla.

17. Eelnevast tulenevalt on huvitatud isik seisukohal, et antud juhul ei ole kohane Transpordiameti viide EhS § 99 lg-le 3, kuivõrd antud säte reguleerib uue ühenduskoha loomist (mida käesoleval juhul ei tehtud). Huvitatud isikul ei olnud kohustust tehtud tegevust kooskõlastada Transpordiametiga ka muul alusel, kuivõrd tehtud tegevus ei olnud ei teatise- ega loakohustuslik. Tehtud tegevus ei olnud ka keelatud tegevus tee kaitsevööndis (EhS § 70 lg 2 ning EhS § 72 lg 1), mis oleks nõudnud ehitise omaniku nõusolekut.

- **Kärgkiviga kaetud ala seonduv**

18. Transpordiamet on probleemina toonud välja, et riigitee alusel maaüksusel (18178 Väraska-Ulitina tee, katastritunnus 93401:005:0274) asub kärgkiviga kaetud ala. On tõsi, et huvitatud isikul ei olnud

¹ TRingKo 3-17-2244

² TRingKo 3-17-2244, punkt 14

³ RKHKo 2-15-18478/33

sellise kõrgkiviga kaetud ala rajamise tarbeks riigi kui maaomaniku nõusolekut ning Transpordiamet ei ole kõrgkiviga kaetud ala sellisel kujul loomist ka kooskõlastanud.

19. Siiski enne, kui huvitatud isik hakkab juba rajatud lahendust lammutama, siis palume, et Transpordiamet kaaluks antud lahenduse seadustamise võimalikkust. Tegemist on alaga, mida on võimalik kasutada nii avalikkusel kui ka huvitatud isikul sõidukite parkimiseks ja peatumiseks. Viitame, et detailplaneeringu üheks osaks on Örgava järve äärse ala muutmine avalikuks supelrannaks. Eeldusel, et kõneks olev parkimistasku ei takista liiklust ega nähtavust (EhS § 70 ja 71), võiks Transpordiamet kaaluda viimase lubamist, kuivõrd viimane annaks ka avalikkusele võimaluse antud asukohas parkida ja peatuda. Huvitatud isik oleks nõus nii erinevate eraõiguslike kokkulepete sõlmimisega kui ka kõrgkiviga kaetud ala kohalikele omavalitsusele avalikku kasutusse andmisega. Loomulikult juhul, kui Transpordiamet ei pea antud rajatise seadustamist võimalikuks, likvideerib huvitatud isik rajatise täielikult või osaliselt.

- **Haljastusest**

20. Sarnaselt juba eelnevalt selgitatuga palub huvitatud isik Transpordiametil kaaluda, kas kõneks olev haljastus tõesti takistab või segab avaliku riigitee kasutamist (takistab nähtavust vms) (EhS § 70 ja 71) või võiks olla olemas võimalus haljastuse säilitamiseks. Nimelt eksisteerib olukord, kus huvitatud isiku poolt riigimaale istutatud haljastus on muutunud riigimaa oluliseks osaks ja kuulub seeläbi riigile (TsÜS § 54 lg 1). Olukorras, kus rajatud haljastus liiklusohutust ei takista, loob kõneks olev haljastus kohaliku omavalitsuse territooriumile ja avalikku ruumi üksnes väärtust juurde. Seega palub huvitatud isik, et Transpordiamet kaaluks ka sisuliselt, kas antud haljastuse likvideerimine on tõesti vajalik (EhS § 70 ja 71) või võib see jääda sellisel kujul riigile.

(III) Küsimused ja kokkuvõte

21. Kokkuvõtvalt soovib huvitatud isik toonitada, et tema eesmärgiks ei ole tekitada vaidlust ning huvitatud isiku ainukeseks eesmärgiks on tekkinud olukorra võimalikult kiire ja optimaalne lahendus. Sellest tulenevalt palume Teilt tagasisidet ja sisendit kokkuvõtvalt järgnevate küsimuste osas:

- *Millisel õiguslikul alusel nõuab Transpordiamet detailplaneeringu menetluse raames ehitusprojekti koostamist ja riigiteega ristumiskoha väljaehitamise lepingu sõlmimist (võttes arvesse eelnevalt selgitatut)?*
- *Viitasite, et konkreetne olemasolev ristumiskoht ei vasta nõuetele – millistele nõuetele kõneks olev ristumiskoht ei vasta?*
- *Lisaks palume, et viitaksite millel tugineb Teie nõuete esitamise õigus võttes arvesse asjaolu, et tegemist on olemasoleva ristumiskohaga ning uue ristumiskoha loomist ei toimu? Palume, et annaksite omaltpoolt ka nõuded ristumiskoha rekonstrueerimiseks (nagu viitasite enda arvamuses).*
- *Kas Transpordiamet võiks pidada võimalikuks Transpordiameti poolt ettenähtud vajalike sammude astumisel kõrgkiviga kaetud ala seadustamist?*
- *Alternatiivselt palume anda teada, kas Transpordiamet võiks anda kooskõlastuse ja nõusoleku kõrgkiviga kaetud ala seadustamiseks ja alles jätmiseks osaliselt selliselt, et ala vähendatakse huvitatud isiku kinnistu piirini? Sellisel juhul asuks kõrgkiviga kaetud ala ainult huvitatud isiku kinnisasjal, kuid siiski riigitee kaitsevööndis (EhS § 70 ja 71).*
- *Kas kõneks oleva haljastuse likvideerimine on tõesti sisuliselt vajalik (EhS § 70 ja 71)?*
- *Kas Transpordiamet jätab endiselt (võttes arvesse eelnevalt selgitatut) detailplaneeringu lahenduse samadel argumentidel kooskõlastamata?*

22. Jääme ootama Teie tagasisidet.

Lugupidamisega

Heili Püümann

Lisa 3

Pilt on võetud avalikust andmebaasist, pildi tegemise aeg 2011 (ülemine)



Pilt on tehtud Maa-ameti arhiivist, kuupäev 2019.a (ülemine)