

Transpordiamet

Edastatud e-maili aadressil:

maantee@transpordiamet.ee

Vaide esitaja:

Rohevärav OÜ

Registrikood 16311601

Vaide esitaja esindaja:

Vandeadvokaat Pille Pettai-Stasiulis

Advokaadibüroo LEVIN

e-post: pille.pettai-stasiulis@levinlaw.ee

tel: 6 860 000

Maakri 19, Tallinn 10145

VAIE

08.06.2026

Käesoleva vaide esitab Advokaadibüroo LEVIN oma kliendi Rohevärav OÜ nimel ja palvel

I Vaide esitaja taotlus:

- i) Tühistada tee projekteerimise tingimuste nr 7.1-1/26/5321-3 punkt 2, milles on sätestatud järgnev tingimus: “**Rajatavalt ristumiskohalt on vajalik tagada juurdepääs Kitsepõllu tee 6 (tunnus 83101:003:0763), Kitsepõllu tee 8 (tunnus 83101:003:0764) ja Kitsepõllu tee 10 (tunnus 83101:003:0765) katastriüksustele, sest eraldi ristumiskoha rajamine nimetatud katastriüksusele ei ole riigitee toimivuse ja ohutuse seisukohalt sobilik ning juurdepääsu võimaluseta jäämine võib riivata kõnealuse maaomaniku huve. Õiguslikult siduvas vormis sõlmitud kokkulepe lisada kooskõlastamiseks esitatavale projektile.**”

I Asjaolud

1. **15.05.2026** sai Vaide esitaja projekteerija Oils OÜ kaudu teada, et Transpordiamet on väljastanud Tähtvere küla Kitsepõllu tee 2, 2a, 4 ja 4a kinnistute juurdepääsutee ristumiskoha ehitamise nõuded nr 7.1-1/26/5321-3, edaspidi **Projekteerimistingimused**.

2. Projekteerimistingimuste menetlusse ei olnud Vaide esitajat kaasatud, kuigi ta on Projekteerimistingimuste esemeks olevate kinnistute Kitsepõllu tee 2 (katastritunnus 79301:001:1942), Kitsepõllu tee 2a (katastritunnus 79301:001:1945), Kitsepõllu tee 4 (katastritunnus 79301:001:1943) ja Kitsepõllu tee 4a (katastritunnus 79301:001:1944) omanik.
3. Vaide esitajal ei ole Projekteerimistingimuste väljastamise ja nende tingimuste osas muid pretensioone, välja arvatud punktis 2 sätestatu osas.
4. Kui projekteerija ei oleks Vaide esitajale Projekteerimistingimusi edasi saatnud, ei oleks Vaide esitajale teatavaks saanud, et Projekteerimistingimuste punktiga 2 nõutakse naaberkinnistu omanikuga lepingu sõlmimist, mis tuleks esitada Transpordiametile koos ehitusprojektiga.
5. Vaide esitaja leiab, et Projekteerimistingimuste punkt 2 on õigusvastane ja see tuleb tühistada.

II Vaide esitaja subjektiivsete õiguste riive. Ära kuulamisõiguse rikkumine. Punkti 2 õigusvastasus.

6. HMS § 71 lg 1 sätestab, et isik, kes leiab, et haldusaktiga või haldusmenetluse käigus on rikutud tema õigusi või piiratud tema vabadusi, võib esitada vaide.
7. Vaide esitajale kuuluvad Kitsepõllu tee 2 (katastritunnus 79301:001:1942), Kitsepõllu tee 2a (katastritunnus 79301:001:1945), Kitsepõllu tee 4 (katastritunnus 79301:001:1943) ja Kitsepõllu tee 4a (katastritunnus 79301:001:1944) kinnistud. Kinnistu arendamiseks on vajalik kinnistute juurdepääsuteede ristumiskoha ühendamine riigiteega nr 40 ning seega on Projekteerimistingimused väljastatud Vaide esitaja huvides, kuna need puudutavad tema ettevõtlust ja omandiõigust.
8. Vaide esitaja õigusi rikub Projekteerimistingimuste punkt 2, kuna see seab ehitusloa taotlemise eelduseks seaduses sätestamata tingimuse, mida liiatigi ei ole võimalik täita, sest see ei sõltu Vaide esitajast. Tingimus annab *de facto* naaberkinnistute omanikele vetoõiguse ehitusloa väljastamise üle. Kui kolmas isik keeldub kokkulepet sõlmimast (sh esitab põhjendamatuid tingimusi, viivitab jne), jääb ehitusluba väljastamata. Selline olukord ei ole kooskõlas hea halduse põhimõttega ja rikub Vaide esitaja õiguspärast ootust, et ehitusloa väljastamine sõltub objektiivsete tingimuste täitmisest, mitte kolmandate isikute subjektiivsest tahtest.
9. Projekteerimistingimuste väljastamise aluseks on EhS § 99 lg 3. Nimetatud õigusnorm sätestab järgneva: *Olemasoleva teega ühendamisel või tehnovõrkude rajamisel tee piirides tuleb ehitusprojekt kooskõlastada tee omanikuga, kes võib määrata eelkõige nõuded: 1) materjalidele; 2) mõõtudele; 3) konstruktsioonile; 4) tehnoloogiale.* Seega on Transpordiameti pädevuses määratleda tingimusi, mis on ehituslikud ja tehnilised. Nimetatud säte ei anna volitusnormi tingimuste kehtestamiseks, mis reguleerivad

tsiviilõigussuhteid kolmandate isikutega ja seoses kolmandate isikute omandis olevate kinnisasjadega. Kohustus sõlmida eraõiguslik kokkulepe kolmanda isikuga ei ole oma olemuselt projekteerimistingimus – see on pigem tsiviilõiguslik kohustus, mille haldusorganil ei ole alust ehitusloa menetluse raames kehtestada.

10. EhS § 99 on projekteerimistingimuste erinorm teede ehitamiseks. Ka projekteerimistingimuste üldnormidest ega muudest EhS osadest ei tulene haldusorganile õiguslikku alust reguleerida tsiviilõiguslikke suhteid.
11. Põhimõte, et ehitusloa ja projekteerimistingimuste menetluses kontrollitakse üksnes avalik-õiguslikke nõudeid (vastavus planeeringutele, ehitusnormidele, ohutus- ja keskkonnanõuetele), mitte aga eraõiguslikke suhteid (omandiõiguslikud vaidlused, servituudid, kaasomandi kasutamise kokkulepped), kehtib alates 01.07.2015 kui jõustus kehtiv ehitusseadus.
12. Nii on ehitusseadustiku eelnõu 555 SE seletuskirjas leheküljel 27 selgitatud: *„Kehtiva õiguse puhul oli probleemseks regulatsiooni killustatus ning eri toimemehhanismiga nõuete põhjendamatu kombineerimine: vormilt avalik-õiguslike, kuid sisult eraõiguslike (asjaõiguslike) nõuete segamine. Selline regulatsioonitehnika võib küll kaasa aidata teadlikkuse suurendamisele, kuid tekitab ekslikke ettekujutusi. Näiteks, kuivõrd kogu seaduse regulatsioon on tagatud riikliku järelevalvega, võis sellest järeldada, et riiklikku järelevalvet saaks kasutada ka tsiviilõiguslike probleemide lahendamisel. **EhS-i regulatsioon on siiski vaid avalik-õiguslikke nõudeid sisaldav ja eraõiguslike probleemide lahendamiseks tuleb kasutada muid kanaleid.**“*
13. Täiendavalt on ehitusseadustiku eelnõu 555 SE seletuskirja lk -l 73 selgitatud: *Veel on oluline märkida, et ehitusluba antakse asjale. Riigikohus on leidnud, et ehitusluba on seotud kinnisasjaga, määrates kindlaks nõuded kinnistul ehitiste püstitamiseks. Kinnisasjale konkreetse ehitise püstitamiseks kehtestatud nõuded ei saa sõltuda ehitusloa taotluse esitaja isikust või püstitatavate ehitiste omanikust. /-/ Kui ehitusluba anti välja isikule, kellel ehitamist võimaldavat asjaõigust ei olnud, ei andnud see isikule õigust ehitada võõrale kinnisasjale. Sellisel juhul tuli isikul hankida ehitamist võimaldav asjaõigus pärast ehitusloa saamist. **Kõnesolevas eelnõus ei ole seotud omaniku nõusolekut ehitamise õiguspärasusega, sest EhS on oma olemuselt avalik-õiguslikke suhteid käsitlev seadus, mis ei peaks seadma haldusakti õiguspärasuse eelduseks asjaõiguslikke suhteid. Seega on eelnõus üritatud vältida asjaõiguslike normide sissetoomist ning asendada seda näiteks kaasamiskohustusega. Töögrupp leidis, et õiguslikult ei ole korrektne rääkida kinnisasja omaniku loast ehitamiseks, sest see luba ei kanna endas avalik-õiguslikku tähendust. Oma sisult on tegu arvamusega, mida pädev asutus võib, aga ei pruugi ehitusloa andmisel arvestada.***
14. Ka Riigikohus on seda põhimõtet kinnitanud muuhulgas lahendis 3-3-1-57-14 punktis 15, milles Riigikohus asus seisukohale, *et juurdeehitise rajamisel rikutud nõuded olid oma*

sisult eraõiguslikud (p 12). Riigikohus leidis, et olukorras, kus (1) ehitis on valminud, (2) ehitisele on antud kasutusluba, mis kinnitab selle vastavust ehitisele ettenähtud nõuetele, (3) pole tuvastatud ehitise vastuolu ehitustehniliste nõuetega ega ehitise arhitektuurilist või ruumilist sobimatust ja (4) ehitamisel ei ole rikutud avalikke huve kaitsvaid norme, ei ole kaasomanike vahelise sisult eraõigusliku vaidluse lahendamiseks ja kaasomanikele tekitatud võimaliku kahju kõrvaldamiseks põhjendatud kasutusloa kehtetuks tunnistamine.

15. Transpordiamet lähtus samuti sellest põhimõttest kui väljastas Projekteerimistingimused projekteerija taotluse alusel, mitte kinnisasja omanikule. Samas jättis Transpordiamet kinnisasja omaniku menetlusse kaasamata. Nagu eespool kinnitatud, ei nõustu Vaide esitaja Projekteerimistingimuste punktiga 2 kuid nõustub Projekteerimistingimustega muus osas.
16. Kuna Projekteerimistingimusi ei väljastatud kinnistu omanikule, jääb lisaks arusaamatuks, kes peaks naaberkinnistu omanikega Projekteerimistingimuste punktis 2 viidatud lepingu sõlmima. Samuti ei ole mõistetav, mis saab siis, kui naaberkinnistu omanik lepingut sõlmida ei soovi. Vaide esitaja, veegi vähem projekteerija ei saa tagada lepingu sõlmimist, sest leping eeldab mõlema poole tahteavaldust – kolmas isik (naaberkinnistute omanik) võib keelduda lepingu sõlmimisest, esitada ebamõistlikke tingimusi või viivitada läbirääkimistega. Sellega muudetakse ehitusloa saamine sõltuvaks kolmanda isiku tahtest, mis on ebaproportsionaalne ega vasta ehitusseadustikule.
17. Tingimus „õiguslikult siduvas vormis sõlmitud kokkulepe“ on lisaks ebamäärane. Isegi kui üldse saaks eraõiguslikku lepingut tehnilistes tingimustes määratleda (mida ei esine), ei ole Projekteerimistingimustes täpsustatud näiteks ka seda, milline peaks olema selle kokkuleppe sisu, millistel tingimustel loetakse see piisavaks, ega ka seda, kes kontrollib kokkuleppe vastavust nõuetele. See rikub lisaks õigusselguse ja -kindluse põhimõtet (PS § 10 ja § 13 lg 2).
18. Põhiseaduse §-st 19 tuleneva üldise vabaduspõhiõiguse ja lepinguvabaduse kohaselt ei saa riik kohustada isikut sõlmima eraõiguslikku lepingut. Projekteerimistingimustega on loodud olukord, kus ehitusloa taotleja peab faktiliselt loobuma lepinguvabadusest, sest ilma lepinguta ehitusluba ei väljastataks. See on käsitletav kaudse sunnina lepingu sõlmimiseks, mis riivab ettevõtlusvabadust (PS § 31) ja lepinguvabadust. Lepinguline sundus on asetatud lisaks menetlusvälisele isikule, sh kinnistu omanikule ja naaberkinnisasja omanikule, mis veelgi iseloomustab tingimuse õigusvastasust.
19. HMS § 40 lg 2 sätestab, et enne menetlusosalise suhtes sellise toimingu sooritamist, mis võib kahjustada tema õigusi, peab haldusorgan andma talle võimaluse arvamuse ja vastuväidete esitamiseks. Transpordiamet ei kaasanud menetlusse Vaide esitajat kui kinnistu omanikku, kes saanuks omapoolse arvamuse Projekteerimistingimuste punkti 2 osas esitada enne Projekteerimistingimuste väljastamist. Projekteerimistingimuste punkt 2

on nii formaalselt kui materiaalselt õigusvastane kuna ärakuulamisõiguse võimaldamata jätmine tõi kaasa õigusvastase tingimuse lisamise Projekteerimistingimustesse.

20. Projekteerimistingimuste punktiga 2 on sisuliselt pandud haldusorgani enda kohustus Vaide esitaja kanda. Naaberkinnistu omanikel on endal õigus otsustada kohases menetluses, kas neile juurdepääsu küsimus on vajalik ja sobiv.

III. Menetluslikud küsimused

21. HMS § 73 lg 1 kohaselt kui seadusega ei ole sätestatud teistsugust vaidealluvust esitatakse vaie haldusakti andnud või toimingut sooritanud haldusorgani kaudu haldusorganile, kes teostab haldusakti andnud või toimingut sooritanud haldusorgani üle teenistuslikku järelevalvet.
22. HMS §76 lg 2p 6 kohaselt kinnitab vaide esitaja, et vaieldavas asjas ei ole jõustunud kohtuotsust ega toimu kohtumenetlust.
23. Vaide esitaja sai vaidlustatud Projekteerimistingimused kätte 15.05.2026, seega on järgitud HMS § 75 sätestatud vaidlustamise tähtaega.

Allkirjastatud digitaalselt

Pille Pettai-Stasiulis

Vandeadvokaat

Lisad:

1. Projekteerimistingimused
2. Kinnistusraamatu väljavõtted
3. Volikiri