



Jõhvi Vallavalitsus
johvi@johvi.ee
Kooli tn 2
41595, Jõhvi, Ida-Viru maakond

Teie 22.07.2025 nr korraldus 3588

Meie 16.08.2025 nr 7.1-1/25/10848-4

Taotlus ehitusloa tühistamiseks

Võttes arvesse VVS § 75³ lg 4 esitab Transpordiamet Jõhvi Vallavalitsusele taotluse **tunnistada kehtetuks Jõhvi Vallavalitsuse 22.07.2025 korraldusega nr 3588 antud ehitusluba juurdepääsutee (EHR kood 221480663) ehitamiseks** asukohaga Ida-Viru maakond, Jõhvi vald, Kotinuka küla, Jordi tee L2 ja Jordi tee 5.

Tuginedes vastuoludele ehitusseadustiku § 44 lg 1 loetletud õigusaktidega jättis Transpordiamet 08.07.2025 kirjaga nr 7.1-1/25/10848-2 juurdepääsutee ehitusloa eelnõu kooskõlastamata.

I ASJAOLUD

1. Jõhvi Vallavalitsus esitas 10.09.2024 ehtisregistris kooskõlastamiseks Jordi tee 5// L2 kinnistu projekteerimistingimuste eelnõu (menetlus nr 449908) Jordi teelt täiendava ristumiskoha rajamiseks Jordi tee 5 kinnistule.
2. Transpordiamet jättis 26.09.2024 kirjaga nr 7.1-2/24/15604-2 projekteerimistingimuste eelnõu Jordi teelt täiendava ristumiskoha rajamiseks kooskõlastamata järgmiste vastuolude tõttu:
 - 2.1 Ida-Viru maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga „E20 Jõhvi-Narva teelõigu trassikoridori täpsustamine ja Narva ümbersõidu trassikoridori määramine“ (edaspidi teemaplaneering);
 - 2.2 Jõhvi äri- ja logistikapargi maa-ala detailplaneeringuga (kehtestatud Jõhvi Vallavolikogu 17.11.2011 otsusega nr 154);
 - 2.3 Transpordiameti 24.08.2021 korraldusega nr 1.1-3/21/377 riigitee 1 Tallinn-Narva (E20) km 162,5-172,5 Jõhvi-Toila teelõigu ehitusprojekti koostamiseks väljastatud projekteerimistingimustega (edaspidi projekteerimistingimused);
 - 2.4 kliimaministri 17.11.2023 määruse nr 71 „Tee projekteerimise normid“ (edaspidi normid) toodud põhimõtetega.
3. Jõhvi Vallavalitsus teavitas 14.11.2024 kirjaga nr 7-2.4/4651, et algatas 12.11.2024 korraldusega nr 3000 projekteerimistingimuste andmise avatud menetlusena Jordi tee 5 ja Jordi tee L2 kinnistutel uue mahasõidu projekteerimiseks.

4. Transpordiamet selgitas 09.12.2024 kirjaga nr 7.1-2/24/15604-4 täiendavalt asjaolusid ja juhtis tähelepanu vastuoludele ja sellele, et teede projekteerimise normid ning liiklusseadus kehtivad kõigile avalikult kasutatavatele teedele:
- punktis 2.1 toodud teemaplaneeringuga, sh asjaolule, et teemaplaneeringu kohaselt „Jordi tee 5 katastriüksuse ei saa teemaplaneeringu kohaselt projekteerimistingimusi anda ilma meie kooskõlastuseta. Juurdepääsud tuleb kooskõlastada Transpordiametiga vastavalt teemaplaneeringus määratud tingimusele: „Juurdepääsu tagamiseks tuleb rajatavad objektid siduda kas olemasolevate või maantee trassi asukoha määramise käigus kavandatud kogujateedega. Kõik projekteerimistingimused (detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumise korral, nt tootmishoonete laiendamine) ja detailplaneeringud (koostamise kohustuse korral) tuleb kooskõlastada Maanteeametiga (Transpordiameti õiguseellane)“;
 - punktis 2.2 toodud detailplaneeringuga, mille kohaselt on ühine juurdepääs välja ehitatud Jordi tee 5 ja Jordi tee 7 kinnistute piirilt.
 - punktis 2.3 toodud projekteerimistingimustega, sh asjaolule, et tulevikus on Jordi tee liiklussõlme osa, mille omaniku ülesandeid hakkab täitma Transpordiamet.
5. Jõhvi Vallavalitsus teavitas Transpordiametit projekteerimistingimuste andmisest 21.01.2025 korraldusega nr 2-1.3/3174. Jõhvi Vallavalitsus tõi korralduses välja Transpordiameti 09.12.2024 vastuväited ning teavitas, et ei nõustu esitatud vastuväidetega, sest:
- „väide, et tulevikus saab Jordi tee riigitee osaks, on paljasõnaline. Jõhvi Vallavalitsusele teadaolevalt ei ole sõlmitud ühtegi kokkulepet Jordi tee kinnistu riigile üle andmiseks. Avalikult on välja öeldud, et Jõhvi Narva teelõigul tegevuste jätkamine võib saada aktuaalseks aastatel 2035+. Seega ei saa tegevuste jätkamisel juhinduda Transpordiameti poolt 24.08.2021 korraldusega nr 1.1 3/21/377 väljastatud projekteerimistingimustest, sest ehitusseadustiku § 33 lõike 1 alusel kehtivad projekteerimistingimused viis aastat.“
 - „ehitusseadustiku § 27 lg 1 punkti 1 alusel võib detailplaneeringu olemasolul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta. Sama paragrahvi lõike 4 punkti 7 kohaselt täpsustatakse projekteerimistingimustega asjakohasel juhul krundi haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtteid. Kuna antud piirkonna detailplaneering kehtestati 2011. aastal, siis on võimalik väljastada projekteerimistingimusi.“
6. Transpordiamet teavitas Jõhvi Vallavalitsust 07.02.2025 e-kirja teel, et on 21.01.2025 korralduses nr 2-1.3/3174 välja toodud selgitused teadmiseks võtnud ning juhtis tähelepanu, et „/--/ me ei saa kooskõlastada mitte ühtegi ehitusluba, mille aluseks olevas projektis on vastuolu kõrgemate õigusaktidega, liiklusseadusega või teede projekteerimismõnidega. Tuletame Teile meelde, et teede projekteerimise normid ning liiklusseadus kehtivad kõigile avalikult kasutatavatele teedele. Kinnistule kavandatud lahendus peab tagama ohutu liikluskeskonna nii tulevasel liiklussõlme osaks oleval kogujateel kui kohalikul teel liiklejatele.“
7. Jõhvi Vallavalitsus esitas ehtisregistris Transpordiametile kooskõlastamiseks kinnistu juurdepääsutee ehitusloa eelnõu (menetlus nr 498624, EHR kood nr 221480663).
8. Transpordiamet jättis 08.07.2025 kirjaga nr 7.1-1/25/10848-2 ehitusloa eelnõu kooskõlastamata vastuolude tõttu punktis 2.1 toodud teemaplaneeringuga, punktis 2.2 toodud detailplaneeringuga, punktis 2.3 toodud projekteerimistingimustega ja punktis 2.4 toodud projekteerimise normidega.
9. Jõhvi Vallavalitsus edastas 22.07.2025 korralduse nr 3588 „Ehitusloa andmine“, millega jättis Transpordiameti seisukohad arvestamata järgmiste põhjendustega:
- 9.1 „väide, et tulevikus saab Jordi tee riigitee osaks, on paljasõnaline. Jõhvi Vallavalitsusele teadaolevalt ei ole sõlmitud ühtegi kokkulepet Jordi tee kinnistu riigile üle andmiseks. Avalikult on välja öeldud, et Jõhvi Narva teelõigul tegevuste jätkamine võib saada aktuaalseks peale 2050 aastat“

9.2. „ehitusseadustiku § 27 lg 1 punkti 1 kohaselt võib detailplaneeringu olemasolul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta. Sama paragrahvi lg 4 punkti 7 kohaselt täpsustatakse projekteerimistingimustega asjakohasel juhul krundi haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtteid“;

9.3 „viide Skepast&Puhkim OÜ poolt 2022. aastal koostatud eelprojektile „Riigitee 1 Tallinn Narva (E20) km 162,5 172,5 Jõhvi Toila teelõigu eelprojekti koostamine“ ei ole asjakohane, sest avalikult on välja öeldud, et riigi prioriteedid on Tallinn Pärnu ja Tallinn Tartu maanteed välja arendamine ning Jõhvi Narva teelõigul tegevuste jätkamine võib saada aktuaalseks peale 2050 aastat. Seega ei saa tegevuste jätkamisel juhinduda Transpordiameti poolt 24.08.2021 korraldusega nr 1.1 3/21/377 väljastatud projekteerimistingimustest, sest ehitusseadustiku § 33 lõike 1 alusel kehtivad projekteerimistingimused viis aastat“.

9.4 „Kuna Jordi tee ei asu riigimaantee piiranguvööndis, on Transpordiameti soov piirata kohaliku ettevõtluse arengut põhjendamatu“.

II TRANSPORDIAMETI ÕIGUSLIKUD PÕHJENDUSED JA SEISUKOHAD

10. Liiklusseadus (LS) ja normid kehtivad kõikidele avalikele teedele vastavalt LS § 1 lõikele 1 ja normide § 1 lõikele 1. Seega sõltumata omandist peab avaliku tee omanik tagama tee ohutuse ja toimivuse. Transpordiamet on Jordi tee L2 ja Jordi tee 5 projekteerimistingimuste ja ehitusloa eelnõu kooskõlastamata jätmisel viidanud uue ristmiku rajamise vastuoludele LS ja normidega, millest kõrvalekaldumist ei ole Jõhvi Vallavalitsus ehitusloa andmise otsuses sisuliselt põhjendanud. Transpordiameti hinnangul puudub teeomanikul kaalutlusruum lubada uue ristmiku rajamist asukohta, mis on vastuolus normidega (täitmata minimaalse vahekauguse nõue) ning millel pole võimalik teha LS kohaseid manöövreid: pole võimalik teha peateele parempöört ristmiku paremast servast ega vasakpöört ristmiku telje lähedalt; Jordi tee 3 (tunnus 25201:005:0382) ristmiku harult pole võimalik teha vasakpöört samaaegselt Jordi tee 5 kinnistu harult toimuva parempöördega jne.

Jordi teest saab teemaplaneeringu elluviimisel liiklussõlme oluline osa ehk ramp, mis hakkab ühendama erineval tasapinnal paiknevaid avalikke teid. Rambile ei ole normide § 22 lõike 8 alusel lubatud kavandada ristmikke. Transpordiamet on Jõhvi Vallavalitsuse kooskõlastatud eelprojekti leidnud olemasolevast tee funktsioonist ja liikluskorraldusest lähtuvalt võimalikult ohutu lahenduse, kuid ei pea õigeks normidega vastuolu süvendamist uue ristmiku kavandamisel, kui on teada, et tänane kohalik tee ehitatakse ümber rambiks.

Jõhvi Vallavolikogu on 06.05.2021 otsusega nr 320 andnud nõusoleku koostöökokkuleppe sõlmimiseks Transpordiametiga. Jõhvi Vallavalitsus on kooskõlastanud eelprojekti 05.05.2022 kirjaga nr 2-6.3/3724-21 ja projekti muudatuse 16.06.2022 e-kirjaga. Eelnevast nähtub, et Jõhvi Vallavalitsus on olnud teadlik Jordi tee perspektiivsest omandi muutusest. Koostöökokkuleppe sõlmimine peatus, kui vallavalitsus tegi ettepaneku teede lahenduse (ei olnud seotud Jordi tee piirkonnaga) üle vaatamiseks. Et tulevikus sarnast arusaamatust vältida, peab Transpordiamet vajalikuks jätkata kokkuleppe sõlmimisega.

11. EhS § 27 ei anna pädevale asutusele õigust kalduda kõrvale õigusaktide ja kõrgema tasandi arengudokumentide põhimõtetest. Liikluskorralduse põhimõtete täpsustamine projekteerimistingimuste andmisega saab toimuda vaid kooskõlas LS, normide ja

teemaplaneeringuga.

12. Transpordiameti poolt 24.08.2021 korraldusega nr 1.1 3/21/377 väljastatud projekteerimistingimused kehtivad viis aastat ehk kuni 23.08.2026. Seejuures on projekteerimistingimuste väljastajal õigus projekteerimistingimusi pikendada. Järelikult haldusakt, mida Jõhvi Vallavalitsus pole vaidlustanud, kehtib jätkuvalt. Ühtlasi kehtib kirja punktis 2.1 nimetatud teemaplaneering seni, kuni see on kas kehtetuks tunnistatud või on kehtestatud uus samaväärne riigi eriplaneering. Kummagi nimetatud haldusakti kehtivus ei ole seotud sellega, millised on riiklikult seatud eesmärgid aastal 2025. Transpordiameti eesmärk on olla valmis viimastel aastatel riiklikust teehoiukavast eemaldatud objektidele täiendava rahastuse eraldamisel (nt kaitseinvesteeringutega seotud taristu arendamine) projekti koheselt ellu viima.
13. Transpordiamet on punktis 10 selgitanud, et avaliku teega seotud otsused peavad vastama LS ja normidele ning kõnesoleval juhul ka teemaplaneeringule. Transpordiameti kui perspektiivse liiklussõlme ehitamise eest vastutava asutuse ootused Jordi tee arengu vastavusele LS ja normidele ning teemaplaneeringule on põhjendatud ning vastav õigus on Transpordiametile antud kirja punktis 2.1 nimetatud teemaplaneeringu alusel. Väide, et Transpordiamet pole teavitanud Jõhvi Vallavalitsust kavatsusest omandada Jordi tee eelprojekti elluviimisega kaasnevalt, ei vasta tõele (vt punkti 10). Transpordiamet viib teemaplaneeringut ellu vastavalt Vabariigi Valitsuse kehtestatud teehoiukavale. Maade võõrandamine jms eelprojekti elluviimiseks vajalikud tegevused algavad siis, kui Vabariigi Valitsus on objekti riiklikku teehoiukavasse kinnitanud. Hoolimata sellest, et Transpordiamet pole veel alustanud ametlikku protsessi Jordi tee riigi omandusse võtmiseks, on ootuspärane, et põhimaantee liiklussõlme toimimiseks vajalikud ehitised kuuluvad riigile. Transpordiamet on projekteerimistingimuste andmise ja eelprojekti koostamise eest vastutajana seda kõikides asjassepuutuvates menetlustes järjepidevalt (sh Jordi tee L2 ja Jordi tee 5 haldusmenetluses) kommunikeerinud.

Kokkuvõtvalt, Transpordiameti hinnangul ei ole Jõhvi Vallavalitsus võtnud arvesse kõiki olulisi asjaolusid 22.07.2025 korraldusega nr 3588 antud ehitusloa väljastamisel. Ehitusloa aluseks olev projekt on vastuolus LS, normide ja teemaplaneeringuga, millest tulenevalt taotleb Transpordiamet ehitusloa kehtetuks tunnistamist.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Marek Lind

juhataja

planeerimise osakonna kooskõlastuste üksus

Lisaadressaadid: Justiits- ja Digiministeerium

Marek Lind
54501752, Marek.Lind@transpordiamet.ee