



KOHTUOTSUS

EESTI VABARIIGI NIMEL

Kohus	Tallinna Halduskohus
Kohtunik	Anu Maria Brenner
Otsuse tegemise aeg ja koht	2. detsember 2022, Tallinn
Haldusasja number	3-22-755
Haldusasi	Kim Allika kaebus Transpordiameti 22.12.2021 korralduse nr 1.1-3/21/551 osalise ning 01.03.2022 vaideotsuse nr 1.2-2/22/1439-3 ja 16.03.2022 vaideotsuse nr 1.2-2/22/1539-6 tervikuna tühistamise nõudes
Menetlusosalised	Kaebaja Kim Allikas, volitatud esindaja v.adv Raul Keba Vastustaja Transpordiamet, volitatud esindaja Eveli Altunbas
Asja läbivaatamine	Istungil 03.11.2022

RESOLUTSIOON

1. Rahuldada Kim Allika kaebus ning tühistada:

1.1. Transpordiameti 22.12.2021 korraldus nr 1.1-3/21/551 kinnistu aadressiga Pille, Vahi alevik, Tartu vald, Tartu maakond (katastritunnus 79401:006:1093), kinnistu aadressiga Madruse tn 13a, Tartu linn, Tartu maakond (katastritunnus 79301:001:1079), kinnistu aadressiga Madruse tn 13b, Tartu linn, Tartu maakond (katastritunnus 79301:001:1080) ning kinnistu aadressiga 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee, Tartu linn, Tartu maakond (katastritunnus 79301:001:1081) osas ja

1.2. Transpordiameti 01.03.2022 vaideotsus nr 1.2-2/22/1439-3 ning 16.03.2022 vaideotsus nr 1.2-2/22/1539-6.

2. Mõista Transpordiametilt Kim Allika kasuks välja menetluskulud summas 6750 eurot (koos käibemaksuga).

3. Asendada avaldatavas otsuses kaebaja nimi tähemärgiga.

EDASIKAEBAMISE KORD

Otsuse peale võib esitada apellatsioonkaebuse Tallinna Ringkonnakohtule 30 päeva jooksul otsuse avalikult teatavakstegemisest arvates, so hiljemalt 02.01.2023 (halduskohtumenetluse seadustik (HKMS) § 181 lg 1).

Vastuseks esitatud apellatsioonkaebusele võib teine menetlusosaline esitada vastuapellatsioonkaebuse 14 päeva jooksul apellatsioonkaebuse vastuapellatsioonkaebuse esitajale kätte-

toimetamisest arvates või ülejäänud apellatsioonitähtaja jooksul, kui see on pikem kui 14 päeva (HKMS § 184).

Kui apellant soovib asja arutamist kohtuistungil, tuleb tal seda apellatsioonkaebuses märkida, vastasel korral eeldatakse, et ta on nõus asja lahendamiseks kirjalikus menetluses (HKMS § 182 lg 1 p 9). Kui menetlusosaline soovib apellatsioonkaebuse esitamiseks saada menetlusabi, tuleb tal esitada ringkonnakohtule vastavasisuline taotlus. Menetlusabi taotluse esitamine ei peata menetlustähtaja kulgemist (HKMS § 116 lg 5) ning apellatsioonitähtaja järgimiseks peab menetlusabi taotleja tegema tähtaja kestel ka menetlustoimingut, mille tegemiseks ta menetlusabi taotleb, eelkõige esitama apellatsioonkaebuse (HKMS § 116 lg 6).

HKMS § 52 lg 1 kohaselt tuleb avaldus sõnastada võimalikult selgelt ja lühidalt.

ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

1. Kim Allikas on kinnistute aadressiga Madruse tn 13a, Tartu linn, Tartu maakond (katastritunnus 79301:001:1079; edaspidi Madruse tn 13a kinnistu), Madruse tn 13b, Tartu linn, Tartu maakond (katastritunnus 79301:001:1080; edaspidi Madruse tn 13b kinnistu) ning 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee, Tartu linn, Tartu maakond (katastritunnus 79301:001:1081; edaspidi 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee kinnistu) (edaspidi koos nimetatuna Madruse 13 kinnistu) ja Pille, Vahi alevik, Tartu vald, Tartu maakond (katastritunnus 79401:006:1093; edaspidi Pille kinnistu) omanik.

2. Transpordiameti 22.12.2021 korraldusega nr 1.1-3/21/551 otsustati anda projekteerimistingimused (PT) Tartu põhjapoolse ümbersõidu ehitamise ehitusprojekti koostamiseks vastavalt korralduse lisale 1 (resolutsiooni punkt 1).

PT menetluse esemeks olev Tartu põhjapoolne ümbersõit paikneb uues tee koridoris Tartu maakonnas Tartu linnas asuvas Tähtvere ja Vorbuse külas ja Tartu linnas ning Tartu vallas Vahi alevikus. PT on kooskõlas Tartu valla ja Tartu linna üldplaneeringutega, milles menetluse esemeks olevat riigiteed on käsitletud kui perspektiivset teed. Projekti eesmärk on liikluse sujuvuse suurendamine ja sõiduaja vähendamine, Tartu kesklinna läbivatest liiklusvoogudest tulenevate mõjude (liiklusummikud, liiklusõnnetuste toimumine kesklinnas jalakäijate ja jalgratturitega, müra ja õhusaaste) vähendamine, liikuvusvajaduste väljaselgitamine ja hindamine ning liikuvuse tagamine projekteeritaval lõigul erinevatele transpordiliikidele (sh jalakäijad ja jalgratturid, ühistransport, sõidukid ja transport, transiitliiklus, põllumajandus, jms), keskkonnamõju hindamine ning teedevõrgu asukoha täpsustamine ja tehniliselt vajaliku teemaa määramine.

PT-ga on hõlmatud mh järgmised kinnisasjad katastritunnustega 79301:001:1081; 79301:001:1079; 79301:001:1080; 79401:006:1093 (PT p 4.1). PT punktis 4.1 on PT lisas 2 „Tartu põhjapoolse ümbersõidu üldskeem“ näidatud üldskeemi alusel toodud olemasolevate riigiteede ning munitsipaal-, era- või muud riigi omandis olevad katastriüksused, millele projekteeritakse riigiteed või selle koosseisu kuuluvad teed ja rajatised. Projektlahenduse koostamisel võib osutada vajalikuks täiendava teemaa omandamine teega piirnevatest kinnisasjadest. Täiendava teemaa vajadus näidatakse krundijaotuskava joonistel.

PT p 5.2.2. kohaselt koostatakse Tartu põhjapoolse ümbersõidu ehitusprojekt vastavalt PT lisas 2 olevale üldskeemile, millel on näidatud põhimõtteline teede ja ristmike paiknemine ning mida tuleb täpsustada ehitusprojekti koostamise käigus: 5.2.2.1 ristumisel riigiteega 39 Tartu-Jõgeva-Aravete (Vahi liiklussõlm) tuleb projekteerida lahendus, mis võimaldab liiklussõlme etapilist realiseerimist (I etapp – samas tasapinnas; II etapp – eritasandiline) ning 5.2.2.2. kohaselt on lisas 2 roosa värviga näidatud perspektiivsed teed (Vahi sõlme II etapp) PT ese.

Juhul, kui ehitusprojekti tulemusena kaob mõnele kinnistule või kinnistu osale juurdepääs, tuleb projektiga tagada ja lahendada uus juurdepääs (PT p 5.2.4.).

PT lisalt 2 (üldskeem) nähtuvalt likvideeritakse kaks olemasolevat juurdepääsu Pille kinnistule (katastritunnus 79401:006:1093) avalikult kasutatavalt Jõhvi-Tartu-Valga teelt (katastritunnus 79401:006:0203).

3. K. Allikas esitas 20.01.2022 Transpordiametile **vaide** Transpordiameti 22.12.2021 korralduse nr 1.1-3/21/551 osaliselt kehtetuks tunnistamiseks ning korralduse muutmiseks lisades projekteerimistingimustesse eeltingimuse, mis on vajalik Pille kinnistule planeeritud arenduste elluviimiseks, tagades vajalike juurdepääsude projekteerimise kohustuse Pille kinnistule avalikult teelt.

4. Transpordiameti 01.03.2022 vaideotsusega nr 1.2-2/22/1439-3 jäeti vaide rahuldamata. Vaideotsust põhjendatakse kokkuvõtlikult järgmiselt.

Vaide esitaja õiguslik positsioon ei halvene PT andmise tulemusena. Täna on tagatud Pille kinnistule mootorsõidukiga juurdepääs riigiteelt kõige lõunapoolsema mahasõidu kaudu. Pille kinnistu keskaigas mahasõitu mootorsõidukitele ei eksisteeri, sellel puuduvad mootorsõidukitele mõeldud pöördelaiused ning see on sõiduteest eraldatud pideva markeeringujoonega. Tegemist on riigi transpordimaal asuva juurdepääsuga kergliiklusteele. PT lisas 2 olevalt Tartu põhjapoolse ümbersõidu üldskeemilt on üheselt näha ja arusaadav, et Pille kinnistu lõunapoolse mahasõidu asukohta kavandatakse ringristmik ja jalakäijate tunnel, mistõttu on ilmselge, et selles asukohas ei ole võimalik mahasõitu säilitada. Pille kinnistu keskaigas olev juurdepääs kergliiklusteele suletakse ning uued ühenduskohad olemasoleva kergliiklusteega on PT-ga lahendatud.

PT p-s 5.2 kirjeldatud olukorda ei eksisteeri. Kinnistusraamatu andmeil on Pille kinnistu sihtotstarve maatulundusmaa. Pille kinnistul asub põld. Pille kinnistu põhjapoolsele osale säilib PT kohaselt mahasõit, mille kaudu pääseb Pille ja kinnistul aadressiga Juta, Vahi alevik, Tartu vald, Tartu maakond (katastritunnus 79401:006:1095; edaspidi Juta kinnistu) asuvatele põllumaadele. Juhul, kui tekib olukord, kus Juta kinnistu omanik keelab olemasoleva mahasõidu kasutamise, on Pille kinnistu omanikul õigus nõuda juurdepääsu üle võõra kinnisasja (vt asjaõigusseadus (AÕS) § 156 lg 1). Vaide esitajal ei ole õiguspärast ootust seni kehtiva olukorra kehtima jäämisele. Sealjuures ei sea projekteerimistingimuste korraldus takistusi või ei välista detailplaneeringu algatamist riigiteega külgnevatel aladel. Tartu põhjapoolse ümbersõidu rajamine on üheselt näidatud üldplaneeringus ning sellega tuleb piirkonna arendamisel igal juhul arvestada.

PT andmisel on arvestatud kehtivate ja koostamisel olevate planeeringutega ning puudub takistus nende elluviimiseks ka pärast tee-ehitust. Transpordiamet ei lähtunud PT andmisel mitte üksnes maa sihtotstarbest, vaid reaalsest olukorrast. ÜP-s märgitud eesmärgil kinnistu kasutamiseks tuleb algatada detailplaneering, mis on eraldi menetlus ega ole seotud vaidlustatud PT-ga. Detailplaneeringuga tuleb mh lahendada ka juurdepääsud riigiteega külgnevatele aladele vastavalt planeerimiseseaduse (PlanS) § 126 lg 1 p-le 4, sest ÜP-ga on need jäetud lahendamata.

Magistraaltänavate ja juurdepääsutänavate omavaheline ristumine saab toimuda suuremate ristmike kaudu, mis asuvad üksteisest nõuetekohasel kaugusel. Juurdepääsutänavade eesmärk on tagada juurdepääsud üksikutele kinnistutele.

Vaide esitaja põhjendus, et Pille kinnistu juhtotstarve on keskuse ala, kuhu tulevad ärihooned ning seetõttu tuleb vaide esitaja äritegevuse sujuvaks toimimiseks Transpordiametil tagada piisavate mahasõitude arv kinnisasjale, ei ole asjaolu, millest Transpordiamet saaks riigiteede ehitamise planeerimisel lähtuda. Pille kinnistule on tagatud juurdepääs avalikule tee

olemasoleva mahasõidu kaudu Juta kinnistult. Üldplaneeringus märgitud eesmärgil Pille kinnistu kasutamiseks tuleb algtada detailplaneering ning see tuleb algtada sellises ulatuses, mis võimaldab leida lahendused ka selle piirkonna juurdepääsudele.

Pille kinnistu omaniku poolt menetluse käigus esitatud ettepanekuid ja vastandlikke huvisid on mõistlikult kaalutud ning neid on projekteerimistingimuste andmise korralduses piisavalt põhjendatud. Korralduses on toodud põhjendus (korralduse lisa 2 tabel 2.2 rida 8), miks ei arvestata menetluse käigus maaomaniku poolt esitatud ettepanekuga ning lisatud on viide 09.12.2021 toimunud avalikule istungile, kus arutati seda küsimust. Projekteerimistingimustes ei ole jäänud kaalumata maa avalikus huvides omandamise vajadus.

5. K. Allikas esitas 21.01.2022 Transpordiametile **vaide** Transpordiameti 22.12.2021 korralduse nr 1.1-3/21/551 osaliselt kehtetuks tunnistamiseks Madruse 13 kinnisasja osas.

6. Transpordiameti 16.03.2022 vaideotsusega nr 1.2-2/22/1539-6 jäeti vaie rahuldamata. Vaideotsust põhjendatakse kokkuvõtlikult järgmiselt.

Projekteerimistingimused on kooskõlas Tartu valla üldplaneeringuga ning Madruse 13 kinnistut hõlmava detailplaneeringuga. Välja antud projekteerimistingimuste korraldus on olnud piisavalt motiveeritud ja selge. Kehtestatud projekteerimistingimustega ei ole rikutud vaide esitaja subjektiivseid õigusi. Projekteerimistingimused ei riku oluliselt maaomaniku omandipõhiõigust ja ettevõtlusvabadust. Maaomanik saab omandit kasutada ja käsutada arendades piirkonna vastavalt detailplaneeringule. Välja antud projekteerimistingimused ei sea takistusi detailplaneeringu elluviimisele ja on kooskõlas nimetatud piirkonnas kehtestatud detailplaneeringuga. Kehtiv Tartu valla üldplaneering, mis kehtestati 03.09.2008, näeb ette Tartust põhja pool asuva ümbersõidu rajamise. Sealjuures annab üldplaneering Tartu põhjapoolse ümbersõidu marsruudil ette laia teekoridori, mille ulatuses on võimalik tee asukohta täpsustada teeprojektiga. Üldplaneeringu seletuskirjas on öeldud, et maakasutuskasardil on välja toodud teetrassi koridorid piirangulana. 22.12.2021 korraldusega antud projekteerimistingimuste kohaselt kavandatakse tee, mis asub terviklikult kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga määratud trassi koridoris. Isegi kui Transpordiamet ei oleks projekteerimistingimusi väljastanud oleks vaide esitaja samas olukorras.

Vaide esitaja on mitmel korral toonud välja, et loobub vaideest Madruse 13 kinnistut puudutavas osas, kui avalikes huvides omandamise menetlus jõuab lõpuni ning kokkulepe Transpordiametiga kinnitatakse. Transpordiameti hinnangul on tegemist kahe eraldiseisva menetlusega, mis ei ole omavahel vältimatult seotud.

7. K. Allikas esitas 30.03.2022 Tallinna Halduskohtule **kaebuse** Transpordiameti 22.12.2021 korralduse nr 1.1-3/21/551 Pille kinnistu osas ja 01.03.2022 vaideotsuse nr 1.2-2/22/1439-3 tervikuna tühistamise nõudes (haldusasi nr 3-22-755).

8. K. Allikas esitas 18.04.2022 Tallinna Halduskohtule **kaebuse** Transpordiameti 22.12.2021 korralduse nr 1.1-3/21/551 Madruse tn 13 kinnistu osas ja 16.03.2022 vaideotsuse nr 1.2-2/22/1539-6 tervikuna tühistamise nõudes (haldusasi nr 3-22-870).

9. Tallinna Halduskohtu 05.10.2022 määrusega liideti haldusasi nr 3-22-870 haldusaja nr 3-22-755 juurde ning jäeti haldusaja numbriks 3-22-755 (resolutsiooni p 1).

MENETLUSOSALISTE SEISUKOHAD

10. Kaebaja leiab, et Transpordiameti 22.12.2021 korraldus nr 1.1-3/21/551 (edaspidi ka PT) on õigusvastane Pille ja Madruse tn 13 kinnistuid puudutavas osas.

Pille kinnistu

10.1. Vaidlusalune korraldus on vastuolus PlanS § 125 lg 1 punktiga 3. Vaidlusaluse korraldusega kavandatakse I klassi maanteed, mistõttu on tegemist olulise avaliku huviga rajatisega ning seetõttu oleks tulnud koostada detailplaneering. Seda tehtud ei ole.

10.2. Vaidlustatud korraldusega nähakse ette kahe olemasoleva juurdepääsu likvideerimine kaebajale kuuluvale Pille kinnistule avalikult kasutatavalt Jõhvi-Tartu-Valga teelt (katastritunnus 79401:006:0203).



10.3. Vaidlusalused PT-d näevad ette Pille kinnistu kolmeks maaüksuseks jagamise, millest keskmine osa omandatakse vastustaja poolt tee-ehituse tarbeks. Pille kinnistu alles jäävatele osadele ei ole juurdepääse avalikult kasutatavale teele mõistlikul kombel lahendatud. Põhjapoolse maaüksuse osas on välja toodud, et juurdepääs saaks toimuda Juta kinnistu kaudu, mis ei võimalda maaüksust üldplaneeringus toodud juhtotstarbel kasutusele võtta. Pille kinnistu lõunapoolne osa piirneb Tartu linna üldplaneeringus näidatud kavandatava tänavakoridoriga Kvissentali tee 13 maaüksusel ning mõeldud oli juurdepääs kavandatavalt tänavalt. Täna on selgunud, et Tartu linn sellise juurdepääsu rajamisega ei nõustu. Korralduse andmise

¹ 31.03.2022 esitatud kaebuse joonis 1 „Väljavõte maa-ameti kaardilt. Punase ringiga (nr 1 ja 2) on märgitud kasutusel olevad juurdepääsuteed riigiteelt Pille kinnistule, mi projekteerimistingimuste kohaselt likvideeritakse. Musta ringiga (nr 3) on märgitud naaberkinnistul (Juta) asuv juurdepääs.“

² 31.03.2022 esitatud kaebuse joonis 2 „Väljavõte projekteerimistingimuste ümbersõidu üldskeemist (Korralduse lisa 2). Pille kinnistu märgitud punasega.“

menetluses ega ka hilisemas vaidemenetluses ei ole vastustaja arvesse võtnud kaebaja esitatud ettepanekuid Pille kinnistule juurdepääsu tagamiseks. Vastustaja on PT väljastamisel sisuliselt lähtunud üksnes asjaolust, et kinnistu osas ei ole detailplaneeringut kehtestatud ning seega puudub ka juurdepääsu vajadus.

10.4. Korraldus on olulises osas põhjendamata. Vastustaja ei ole arvestanud kaebaja õigustega, mis võrsuvad nii kehtivast kui ka koostamisel olevast Tartu valla üldplaneeringust. Kehtiva üldplaneeringu kohaselt on tegemist keskuse juhtotstarbega alaga ning vastu võetud valla uues üldplaneeringus äri- ja tootmismaa juhtotstarbega alaga. Vaidlustatud korralduses puuduvad põhjendused, miks ei võiks juurdepääsu lahendada vastavalt kaebaja esitatud ettepanekule ja joonistele, mistõttu on tegemist õigusvastase haldusaktiga (vt EhS § 31 lg 5).

10.5. Kui üldplaneering näeb Pille kinnistule ette keskuse või tulevikus äri- ja tootmismaa juhtotstarbe ning täna on kinnistul juurdepääsud olemas, ei ole õiguspärane projekteerimistingimuste andmisel lähtuda pelgalt eeldusest, et tegemist on hoonestamata põllumaaga. Toodud käsitlust toetab asjaolu, et ka vastustaja ise on projekteerimistingimuste andmisel lähtunud üldplaneeringus kajastatud perspektiivsest tee ja liiklussõlmede asukohast, mitte tänasest kinnistu sihtotstarbest ja tegelikust kasutusest. Teisisõnu – kui kaebaja peab arvestama üldplaneeringus toodud maakasutuse juhtotstarbega ning kaebaja õigustatud ootusega tegeleda kinnistul äri- ja tootmistegevusega. Haldusorgan ei saa haldusakti andmisel tugineda üldplaneeringule valikuliselt.

10.6. Vastustaja ei ole arvestanud Tartu linna üldplaneeringuga, mis ei näe ette Tartu vallaga (Pille maaüksuse ega teiste linna piirist väljaspool asuvate maaüksuste) ühenduste loomist või juurdepääsude rajamist Kvissentali teest (vt 31.03.2022 kaebuse lisa 12).

10.7. Vaidlustatud PT elluviimine piirab oluliselt kaebaja omandiõigust ning ettevõtlusvabadust (vt Tallinna Halduskohtu lahend nr 3-19-1549; Riigikohtu lahendid nr 3-3-1-8-01, p 22 ning nr 3-3-1-15-01, p 22). PT-ga on planeeritud olemasolevate juurdepääsude likvideerimine ning ette ei ole nähtud mõistlikku lahendust Pille kinnistule juurdepääsu tagamiseks. Vastustaja hilisemalt (pärast vaidemenetlust) välja pakutud juurdepääsud on ebamõistlikult pikad, nende rajamine eeldab kolmandate isikute kinnistute kasutamist (milleks kaebajal õigus puudub) ning on kaebaja jaoks äärmiselt kulukas. Kaitstav õigus võib võrsuda ka isiku huve kaitsvast planeeringust (vt Riigikohtu lahendid nr 3-3-1-87-16, p 10; nr 3-17-1930, p 14.1). Kehivas üldplaneeringus on Pille kinnistu juhtotstarve keskuse maa ning vastu võetud ÜP-s perspektiivne tootmis- ja ärimaa, mitte põllumaa. Ärimaa peab olema ligipääsetav ka avalikult kasutatavalt teelt. Kaebajal on õigus nõuda, et vastustaja lähtuks PT andmisel üldplaneeringu lahendustest, isegi kui hetkel on maaüksuse puhul tegemist hoonestamata maatulundusmaaga. Kui kaebaja peab arvestama üldplaneeringus toodud perspektiivse teemaaga, siis peab vastustaja arvestama üldplaneeringus toodud maakasutuse juhtotstarbega ning kaebaja õigustatud ootusega tegeleda kinnistul äri- ja tootmistegevusega.

10.8. Täna pääseb Pille kinnistule mootorsõidukiga riigiteelt kahe mahasõidu kaudu, mis asuvad olemasoleva ristmiku lähedal (Jõhvi-Tartu-Valga tee ristumiskoha juures). Samuti asub naaberkinnistul (Juta kinnistu) riigiteelt mahasõit, mida ei kasutata Pille kinnistule juurdepääsuks. Asjaolu, et kinnistuga paralleelselt kulgeb kergliiklustee, ei tähenda, et olemasolevaid juurdepääse ei saaks kasutada. Pille kinnistule pääseb maanteelt selgelt eristatavate mahasõitude kaudu. Ühe juurdepääsu ees kulgeb tõepoolest pidevjoon, kuid tegemist on endiselt teega. Seejuures puuduvad mahasõitude juures mistahes liikluskorraldust tähistavad märgid, mis keelaksid juurdepääsude kasutamist. Põhjendamatult käsitleb vastustaja naaberkinnistul asuvat mahasõitu sobiva juurdepääsuna. Vastustaja kohustus on tagada kõigile

tekkivatele maaüksustele mõistlikud juurdepääsud (vt õiguskantsleri 01.07.2021 seisukoht nr 7-4/211080/2104364).

10.9. Vastustaja on 09.03.2022 kirjaskirjas (vt 31.03.2022 kaebuse lisa 14) teatanud, et olemasolevaid mahasõite kinnistutele kavandatavatele äri- või elamualadele tõenäoliselt kasutada ei saa, sest ristmikule ja mahasõitudele kohalduvad erinevad nõuded eelkõige tulenevalt nende kasutamise erinevast liiklusedusest ja otstarbest. Sama kirjaga edastas vastustaja kaebajale kaks erinevat joonist, kuidas oleks võimalik kavandada juurdepääs Pille kinnistu põhjapoolsele osale. Vaidlust ei ole, et Pille kinnistule ei ole seatud juurdepääsu servituuti välja pakutud juurdepääsutee rajamiseks. Samuti ei ole vaidlust, et 1,3 km või 800 m pikkuse juurdepääsutee projekteerimise ja ehitamise maksumus tuleks kanda kaebajal. Olemasoleva juurdepääsu likvideerimine ning sellise kohustuse panemine kaebajale kui eraisikule, ei vasta hea usu põhimõttele.

10.10. Pärast vaidemenetlust on selgunud, et ka juurdepääs Pille maaüksuse ärälõikest alles jäävate lõunapoolsele osale ei ole sisuliselt võimalik, kuivõrd Tartu linna üldplaneering ega muud strateegilised dokumendid ei näe ette Tartu vallaga (Pille maaüksuse ega teiste linna piirist väljaspool asuvate maaüksuste) ühenduste loomist või juurdepääsude rajamist Kvissentali teele.

Madruse tn 13 kinnistu

10.11. Vaidlustatud korraldus on vastuolus alal kehtiva Madruse tn 13 detailplaneeringuga (DP)³. DP lahendus ei näe ette kergliiklusteed (jalgratta- ja jalgteed) Madruse tn 13 kinnistust moodustatavale katastriüksustele pos 52, 53 ja 58. PT-s määratakse siduvalt kindlaks need alused, millest tuleb lähtuda ehitusprojekti koostamisel (vt Riigikohtu lahend nr 3-3-1-28-06). Samas peavad PT-d vastama alal kehtiva detailplaneeringu ja üldplaneeringu lahendusele. Madruse tn 13 kinnistu osas kehtiv DP näeb ette trassikoridori ja müratõkkeseina asukoha positsioonil 58. Vaidlustatud PT näeb aga ette maantee positsioonile 58 ning jalgratta- ja jalgteed positsioonidele 52 ja 53. Seejuures on põhivõrgu kergliiklustee kavandatud DP kohasele müratõkkeseina asukohale ning müratõkkeseina ei ole üldse ette nähtud. Täna on selgunud, et Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium ei soovi omandada kaebajalt positsioone 52 ja 53. Seega on vastustaja ilma kaebaja kui kinnistu omaniku nõusolekuta kavandanud PT-s kaebajale kuuluvatele katastriüksustele – Madruse tn 13a (katastritunnus 79301:001:1079) ja Madruse tn 13b (katastritunnus 79301:001:1080) tänavarajatised. Sellises olukorras ei võimalda EhS § 26 ega § 99 lg 1 PT väljastamist, vaid lähtuda tuleb DP-s sätestatud lahendusest.

10.12. Kui täna kehtiv PlanS § 126 lg 1 p 7 näeb detailplaneeringu ülesandena ette liikluskorralduse põhimõtete määramise, siis DP on kehtestatud kuni 30.06.2015 kehtinud planeerimiseseaduse alusel. Varasema planeerimiseseaduse § 9 lg 2 nägi ette detailplaneeringu eesmärgina mh tänavate maa-alade ja liikluskorralduse määramise ning vajaduse korral eraõigusliku isiku maal asuva, olemasoleva või kavandatava tänava avalikult kasutatavaks teeks määramise teeseaduses sätestatud korras (p 4). Seega ei ole DP-s määratud vaid liikluskorralduse põhimõtted, mida saab projekteerimistingimustega täpsustada ja täiendada, vaid lähtuda tuleb DP-s määratud liikluskorraldusest. Järelikult puudub vastustajal õiguslik alus PT väljastamiseks.

10.13. Vaidlustatud PT-ga ei ole kindlaks määratud Madruse tn 13 kinnistu osas tehtava ärälõike täpset asukohta ega suurst, mistõttu on ebaselged kavandatava teekoridoriga

³ Madruse tn 13 (Kvissentali tee 19) krundi detailplaneering on kehtestatud Tartu Linnavolikogu 18.02.2021 otsusega nr 315. DP materjalid on kättesaadavad: <https://info.raad.tartu.ee/dhs.nsf/web/viited/DP-10-006>

seonduvad kitsendused ja kaitsevööndid ning nende ulatus Madruse tn 13 kinnistu suhtes. Seeläbi ei ole kaebajal võimalik ellu viia DP-s ette nähtud arendusi Madruse tn 13 kinnistul.

10.14. Vaidlustatud PT on põhjendamata (vt Riigikohtu lahendid nr 3-3-1-14-00, p 5; nr 3-3-1-66-03, p 33; nr 3-3-1-54-03; nr 3-3-1-4-00; nr 3-3-1-5-00). PT-st ei ole võimalik aru saada, millist osas Madruse tn 13 kinnistust vastustaja lõppkokkuvõttes vajab. Tekkinud selgusetus riivab oluliselt kaebaja omandiõigust ja ettevõtlusvabadust. Kuivõrd riik ei ole teinud otsust Madruse tn 13 kinnisasja avalikes huvides omandamiseks, siis on kaebajal oluline tagada enda õiguste kaitse korralduse vaidlustamisega. Samuti puuduvad korralduses põhjendused, millistel kaalutlustel on teerajatised kavandatud just lahendatud viisil (sh Madruse tn 13a ja Madruse tn 13b katastriüksusi läbides) ning kuidas see vastab alal kehtivale DP-le ja Tartu valla üldplaneeringule.

10.15. PT on vastuolus Tartu valla üldplaneeringuga. Kehtiv Tartu valla üldplaneering ei näe ette Madruse 13 kinnistut läbivat Tartu põhjapoolse ümbersõidu teekoridori ega selleks kinnistu ärälõike teostamist. Tegemist on asjaoluga, mida vastustaja oleks pidanud igal juhul korralduse andmisel tuvastama. Tartu valla üldplaneering kehtestati juba 2008. a mais ning Madruse 13 DP 2021. a veebruaris, st kõik toimingud on tehtud enne korralduse andmist. Olukorras, kus kehtivad planeeringud on üksteise suhtes vastuolulised oleks vastustaja pidanud korralduses selgitama, miks on eelistatud just ühte planeeringulahendust teisele.

11. Vastustaja vaidleb kaebusele vastu ja palub jätta see rahuldamata.

Pille kinnistu

11.1. PT on antud kooskõlas kehtestatud üldplaneeringutega (PlanS § 74 lg 5 ja EhS § 26 lg 3 p 3). Praegusel juhul on Tartu põhjapoolse ümbersõidu teekoridor ja liiklussõlme asukoht üldplaneeringuga paika pandud ja PT andmisel on nendega arvestatud. Täna on võimalik Pille kinnistule pääseda mootorsõidukiga riigiteelt kõige lõunapoolsema mahasõidu kaudu. PT lisas 2 olevalt Tartu põhjapoolse ümbersõidu üldskeemilt on näha, et Pille kinnistu lõunapoolse mahasõidu asukohta kavandatakse ringristmik ja jalakäijate tunnel, mistõttu on ilmselge, et selles asukohas ei ole võimalik mahasõitu säilitada. Vaideotsuses on vastustaja selgitanud, et Pille kinnistu keskosas mahasõidu mootorsõidukitele ei eksisteeri. Vastustaja ei pea võimalikuks nimetatud juurdepääsu ümberehitamist mootorsõidukitele mõeldud mahasõiduks, sest see asub kavandatavale ringristmikule liiga lähedal ning see kujutab liiklusohtu. Tegemist on tugimaanteega, mille aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 7142 a/ööp (2021 teeregistri andmed). Majandus- ja taristuministri 05.08.2015. a määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimismid“ peatüki 5.2.1 punkti (3) kohaselt on mahasõitude vähim omavaheline kaugus 150 meetrit. Vastustaja on 11.03.2022 korraldusega nr 1.1-7/22/64 kinnitanud juhendi „Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramise juhend“ (vastustaja 04.05.2022 menetlusdokumendi lisa 1), millega on täpsustatud ristmike ja mahasõitude omavahelist lubatavat vahekaugust. Selle juhendi tabeli 1 kohaselt on tugimaanteedel liiklussageduste 6000a/ööp ja rohkem puhul mahasõitude omavaheline lubatav vahekaugus 250 meetrit. Antud kohta mahasõidu rajamine läheks vastuollu nii normide kui juhendiga.

11.2. Pille kinnistule tagab juurdepääsu naaberkinnistu (Juta) piiri lähedal asuv mahasõit. Pille kinnistu tänane maa sihtotstarve on maatulundusmaa ning vastustaja on lähtunud asjaolust, et kinnistut kasutatakse põlluna. ÜP-s märgitud eesmärgil kinnistu kasutamiseks tuleb algatada detailplaneering, millega mh määratakse ka kindlaks avalikule tee juurdepääsuteede võimalikud asukohad (PlanS § 126 lg 1 p 4).

11.3. Kaebaja õigusi ei ole rikutud, kuna PT ei muuda võrreldes varasemaga kaebaja olukorda. Plaanitav liiklussõlm ja uus maantee on kajastatud üldplaneeringus. Tee trassi

nihutamine kinnistust eemale ei takista või piira kinnisasja kasutamist (vt Riigikohtu lahend nr 3-3-1-59-11, p 19).

11.4. Vaidlustatud korraldus on piisavalt põhjendatud. Tee klassi pole PT-ga määratud, sest määruse nr 106 lisa „Maanteede projekteerimismid“ kohaselt (tabel 1.1) sõltub tee klass eeldatavast liiklussagedusest. I klassi tee tuleb projekteerida kui eeldatav liiklussagedus on üle 14 500 auto ööpäevas, ning II klassi tee, kui eeldatav liiklussagedus on 6000-14 500 autot ööpäevas. Praegusel hetkel põhjapoolse ümbersõidu koridoris teed ei ole, mistõttu on vastustaja eeldatava liiklussageduse leidmiseks tellinud liikluse modelleerimise, kus on arvesse võetud kogu Tartu linna liikluse mudel. Liiklusuuringu tegemine on PT-ga ette nähtud. Oleme projektiga ette näinud head jalgratta- ja jalgteede ühendused ning loobunud I klassi maantee kavandamisest, et soodustada Tartu linna eesmärkide täitumist. Lisaks on vastustaja arvesse võtnud, et kavandatav lõik on oluliseks osaks riigi põhimaanteede võrgustikust. Nimetatud riigitee kavandamisel tuleb lähtuda II klassi maantee nõuetest.

11.5. Vastustaja on kaalutlusõigust teostanud õiguspäraselt, võttes arvesse olulisi asjaolusid ja kaalunud kaebaja põhjendatud huve. Kaebaja esitatud ettepanek alternatiivsete juurdepääsuteede rajamiseks ei ole kooskõlas projekteerimismiddega. Korralduses on öeldud, et Pille kinnistu põhjapoolsele osale asuvale põllule säilitatakse juurdepääs olemasoleva mahasõidu kaudu, mis asub Pille ja Juta kinnistute piiril. Samuti on lisatud põhjendus (vt korralduse lisa 2, tabel 2.2, rida 8), miks ei arvestata menetluse käigus maaomaniku poolt esitatud ettepanekuga ning listaud on viide 09.12.2021 toimunud avalikule istungile.

11.6. Poolte vahel ei olnud vaidmenetluse ajal vaidlust osas, et Pille kinnistu lõunapoolsele osale saab juurdepääsu tagada kavandatava Kvissentali tee tänava kaudu (HKMS § 47 lg 1). Samas leiab vastustaja, et Pille kinnistu lõunapoolsele osale juurdepääsu tagamine on võimalik kavandada Kvissentali tänava kaudu. Tartu Linnavalitsus ei nõustunud ühenduse lubamisega sel põhjusel, et äriobjektidele juurdepääsu rajamine ei ole sobilik läbi väikeelamualade. Kehtivas Tartu valla üldplaneeringus ei ole Pille kinnistu lõunapoolsele osale määratud ärimaa sihtotstarvet, mistõttu ei saa kaebajal olla õigustatud ootust, et sinna on võimalik kavandada ärimaa sihtotstarbega arendust. Uue koostatava Tartu valla üldplaneeringuga on võimalik jätta sihtotstarve muutmata või näha sinna ette näiteks elamumaad, sarnaselt nagu on naaberkinnistutel nähtud ette Tartu linna üldplaneeringuga. Sellisel juhul ei teki Tartu Linnavalitsuse poolt nimetatud konflikti.

Madruse tn 13 kinnistu

11.7. Vaidlustatud PT ei ole vastuolus Madruse 13 DP-ga. PT ei takista kuidagi DP elluviimist DP-s näidatud kujul. PT joonisel positsioonil 58 planeeritud jalgratta- ja jalgteede ühendus ei sea takistusi DP-s näidatud tänavate, kruntide ja puhvertsooni rajamiseks. PT lisa 2 on küll näidatud, et kergliiklustee ühendus silla alla ja ühendus kogu Kvissentali elamupiirkonda on üle positsioonide 52 ja 53, kuid PT punktis 5.2.2. on öeldud, et see asukoht võib täpsustuda. Tegemist on jalakäijatele ja jalgratturitele mõeldud ühendusteedega, mis tagab Kvissentali elamupiirkonnast (sh Madruse tn 13 kinnistule kavandatavast elamupiirkonnast) otseühenduse jalgratta- ja jalgteele, mis kulgeb paralleelselt Tartu põhjapoolse ümbersõiduga. Muuhulgas tagatakse sealt kaudu ühendus kavandatava Emajõe silla alla ja Madruse tänavale (kohalik tee nr 7950720). Sellekohase ettepaneku on teinud Tartu linn ka PT menetluses (vt korralduse lisa 2 „Arvamuste ja kooskõlastuste koondtabel“ Tartu Linnavalitsuse ettepanek nr 3). PT lisa 2 „Tartu põhjapoolse ümbersõidu üldskeem“ ei kajasta müraseinte asukohti. PT p-s 5.11 on seatud nõue mürauuringu teostamiseks ning vaidlusaluse korralduse lisa 2 „Arvamuste ja kooskõlastuste koondtabel“ on Madruse tn 13 kinnistu omaniku ettepaneku juurde tehtud järgmine otsus: „Projekteerimistingimuste eelnõud mitte muuta. Kavandada müratõkked vastavalt mürauuringu tulemustele. Muuhulgas vaadata üle varasemad projektid ja

planeeringud ning hinnata nendest tulenevaid tingimusi. Kergliiklusteede paiknemist täpsustada ehitusprojektiga.“ Samas tabelis on mitmes kohas kirjas, et müratõkked kavandada vastavalt mürauuringu tulemusele. Mürauuring ja sellest tulenevate leevendavate meetmete määramine on ka keskkonnamõju hindamise üks osa.

11.8. Madruse tn 13 krundi DP ei oma regulatiivset mõju riigitee kavandamiseks. DP-sse on vastustaja nõudmisel kantud informatiivsena Tartu põhjapoolse ümbersõidu eelprojekt. Ka DP seletuskirja ptk-s 1 on toodud, et DP koostamisel on aluseks võetud põhjapoolse ümbersõidu eelprojekt. Selle tulemusena on moodustatud DP alusel transpordimaa krunt, ent see ei anna alust eeldada, et DP reguleerib riigitee projekteerimist. Madruse tn 13 DP eesmärgina ei ole välja toodud Tartu põhjapoolse ümbersõidu rajamist, vaid see on toodud välja kui asjaolu, millega on arvestatud. DP-ga ei reguleerita liikluskorraldust riigiteel, kohalikel omavalitsustel puudub vastav pädevus tulenevalt EHS § 99 lg-dest 1 ja 2.

11.9. PT on kooskõlas üldplaneeringuga. Kehtiv Tartu valla üldplaneering, mis kehtestati 03.09.2008, näeb ette Tartu põhja pool asuva ümbersõidu rajamise. Sealjuures annab üldplaneering Tartu põhjapoolse ümbersõidu marsruudil ette laia teekoridori, mille ulatuses on võimalik tee asukohta täpsustada teeprojektiga. Üldplaneeringu seletuskirjas on öeldud, et maakasutuskardil on välja toodud teetrassi koridorid piirangulana (lk 34, ptk 3.5) (vt vastustaja 08.06.2022 menetluskumendi lisa 2). PT kohaselt kavandatakse uus riigitee, mis asub terviklikult kehtiva Tartu valla üldplaneeringuga määratud trassi koridoris.

11.10. PT ei riku kaebaja õigusi. Madruse tn 13 kinnistu osas tehtava äralõike suurus on üheselt määratud Madruse 13 krundi DP-ga. PT-ga näidatud tee asukoht asub samas kohas võrreldes nii varasema projektiga kui ka DP-ga. Samuti on DP-s arvestatud kehtiva teekaitsevööndiga. PT on väljastatud õigel õiguslikul alusel. Kaebaja viidatud suur avalik huvi ei ole asjakohane siduda kaebaja kinnistu ja teiste kinnistute sundvõõrandamise vajadusega.

KOHTU PÕHJENDUSED

12. Kohus leiab, et kaebus tuleb rahuldada.

13. Esmalt määratleb kohus kaebuse eseme ja kontrollib kaebeõigust (I) ning seejärel lahendab kaebuse (II) ja jagab menetluskulud (III).

I

Kaebuse ese

14. Kaebaja taotleb vaidlusaluse PT tühistamist Pille ja Madruse tn 13 kinnistute osas. Kohus mõistab kaebaja taotlust viisil, et kaebaja soovib vaidlusaluse haldusakti tühistamist samas ulatuses, kui vaidemenetluses taotleti (HKMS § 47 lg 2).

15. Vaidemenetluses on kaebaja taotlenud vastustaja PT tühistamist samamoodi Pille kinnistu ja Madruse tn 13 kinnistu osas. Siinkohal täpsustab kohus, et kinnistusraamatust nähtuvalt on Madruse tn 13 kinnistu (mis kuni 14.02.2022 koosnes neljast katastriüksusest (79301:001:1078; 79301:001:1079; 79301:001:1080 ja 79301:001:1081)) eraldatud 15.02.2022 kinnistamisavalduse alusel ja eraldatud kinnistud registriosa numbritega 20852850, 20852950 ja 20853050. Viimati nimetatud kolme kinnistu aadressid ja katastritunnused on vastavalt järgmised Madruse tn 13a, Tartu linn, Tartu maakond (katastritunnus 79301:001:1079; edaspidi Madruse tn 13a kinnistu), Madruse tn 13b, Tartu linn, Tartu maakond (katastritunnus 79301:001:1080; edaspidi Madruse tn 13b kinnistu) ning 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee, Tartu linn, Tartu maakond (katastritunnus 79301:001:1081; edaspidi 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee kinnistu). Seejuures on kinnistusraamatu andmetel alates 02.05.2022 Madruse tn 13, Tartu linn, Tartu

maakond asuva kinnistu (katastritunnus 79301:001:1078) omanikuks AC Arendused OÜ. Arvestades, et vaidlusaluses PT-s on ehitamisega hõlmatavad kinnisasjad mh katastritunnustega 79301:001:1079, 79301:001:1080 ning 79301:001:1081 (PT p 4.1) ning PT-le lisatud Tartu põhjapoolse ümbersõidu üldskeemilt nähtuvalt (vt 31.03.2022 kaebuse lisa 3) ei ole planeeritud rajatise Madruse tn 13 kinnistule (katastritunnus 79301:001:1078), siis on kaebaja tegelik tahe tühistada vaidlusalune PT Madruse tn 13a, Madruse tn 13b ja 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee ning Pille kinnistute osas. Seetõttu ei mõjuta käesolevat menetlust ka asjaolu, et menetluse kestel on muutunud kinnistu katastritunnusega 79301:001:1078 omanik (vt HKMS § 30).

16. Kuivõrd vaidlustatud korraldus ning selle alusel väljastatud PT moodustavad ühtse terviku, siis käsitleb kohus neid koos.

Kaebeõigus

17. Vastustaja leiab, et vaidlusalune PT ei riku kaebaja subjektiivseid õigusi, kuivõrd selle andmisel ei muutunud kaebaja olukord.

18. Kahtlus puudub, et kui haldusaktiga nähakse ette kavandatava rajatise ehitamiseks piirangud kaebaja kinnistutele, siis on tegemist kaebajat koormava haldusaktiga, mille vaidlustamiseks on kaebajal kaebeõigus (HKMS § 44 lg 1). Käesoleval juhul on vaidlusaluse PT-ga määratud katastriüksused, millele laieneb kavandatava riigitee ehitus (vt PT p 4). Nimetatud katastriüksuste hulgas on ka kaebajale kuuluvad kinnistud (katastriüksused 79301:001:1079; 79301:001:1080 ja 79301:001:1081 (Madruse 13 endine kinnistu) ning 79401:006:1093 (Pille kinnistu)). Seega on kaebajal vaidlusaluse haldusaktiga puutumus.

19. Vaidlust ei saa olla asjaolus, et olemasolev juurdepääs avalikult teelt Pille kinnistule PT kohaselt kaob. PT lisalt 2 nähtub, et Pille kinnistule projekteeritud juurdepääsud (üldskeemil märgitud roosa värviga; vt 31.03.2022 kaebuse lisa 3) puuduvad. Seega, kui varasemalt sai kaebaja kasutada Pille kinnistule liikumiseks avalikult teelt juurdepääsu, siis PT-ga on seda olukorda muudetud. Järelikult on piiratud kaebajale oma kinnistule ligipääs avalikult teedelt. Seega on ekslik vastustaja väide, et kaebaja jaoks olukord ei muutu. Olukorras, kus kaebaja kinnistule juurdepääs likvideeritakse, mõjutab see kaebaja omandi kasutamist, mistõttu on tegemist omandiõiguse riivega.

20. Kaebaja on õigesti välja toonud, et juurdepääsutee likvideerimisega kaebajale kuuluvale Pille kinnistule rikutakse tema ettevõtlusvabadust. Kuigi Pille kinnistu osas puudub kehtiv DP, siis arvestades asjaolu, et kehtiva Tartu valla üldplaneeringu kohaselt on Pille kinnistu juhtostarve äri- ja tootmise maa-ala, siis on usutav, et kaebajal on soov arendada piirkond välja (vt ka 31.03.2022 kaebuse lisa 8), mistõttu likvideerides PT-ga juurdepääsu avalikult teelt Pille kinnistule, seatakse piiranguid ka ettevõtlusvabadusele. Eeltoodust lähtuvalt on HKMS § 44 lg 1 eeldused täidetud ning kohus asub sisuliselt kontrollima vaidlusaluse haldusakti õiguspärasust.

21. Samuti on kaebajal PT vaidlustamise õigus osas, milles see puudutab Madruse tn 13 kinnistut. Vaidlus puudub, et Madruse tn 13 kinnistul kehtib DP, mis näeb mh ette tee- ja tänavamaa krundi kavandamise Jõhvi-Tartu-Valga maantee Tartu põhjapoolse ümbersõidu jaoks (DP põhijoonisel pos 58) ning kõrghaljastuse rajamise projekteeritud maantee teekaitsevööndisse (kaitseotstarbelise metsa maale pos 52 ja 53) (vt 18.04.2022 kaebuse lisa 1; Madruse 13 DP seletuskiri, lk-d 6 ja 8). Kaebajale tulenevad õigused Madruse 13 DP-st, mistõttu on HKMS § 44 lg 1 eeldused täidetud.

II

22. Menetlusosaliste vahel on põhilisteks vaidlusalusteks küsimusteks, kas riigitee kavandamine oli võimalik PT-ga või oleks vastustaja pidanud läbi viima DP menetluse (II.1),

kas kaebajale kuuluvalt Pille kinnistult avalikule teele juurdepääsude likvideerimine PT-ga oli lubatav (II.2) ning kas PT on kooskõlas Madruse tn 13 kehtiva DP-ga (II.3). Viidatud põhiküsimuste kõrval on kaebaja viidanud ka menetluslikele minetustele – vaidlusalune korraldus ei ole nõuetekohaselt põhjendatud ning vastustaja on teinud diskretsioonivigu. Kohus käsitleb menetlusõiguslikke väidetavaid rikkumisi koos põhiliste vaidlusküsimuste analüüsimisega.

II.1

23. Kaebaja hinnangul oleks vastustaja pidanud koostama detailplaneeringu (PlanS § 125 lg 1 p 3), kuivõrd kavandatakse olulise avaliku huviga rajatist.

24. Vaidlusaluses korralduses on õigusliku alusena aga toodud EhS § 26 lg 1 ning 99 lg-d 1 ja 2.

25. Vastavalt EhS § 99 lg-le 1 on projekteerimistingimused nõutavad EhS lisas 1 nimetatud ehitusloakohustusliku tee ehitusprojekti koostamiseks, kui planeeringuga ei ole tee asukoht täpselt määratud. Vaidlus puudub selles, et Madruse tn 13 DP-ga on määratud positsioonile 58 perspektiivne Jõhvi-Tartu-Valga maantee (vt 18.04.2022 kaebuse lisa 2). Seega juba ainuüksi asjaolu, et kehtiv DP määrab täpse tee asukoha välistab EhS § 99 lg 1 kohaldamise.

26. EhS § 27 lg 1 kohaselt võib pädev asutus detailplaneeringu olemasolu korral põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui: 1) detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta; 2) detailplaneeringu kehtestamise järel on ilmnenud olulisi uusi asjaolusid või on oluliselt muutunud planeeringuala või selle mõjuala, mille tõttu ei ole enam võimalik detailplaneeringut täielikult ellu viia, või 3) detailplaneeringu kehtestamise järel on muutunud õigusaktid või kehtestatud detailplaneeringud, mis mõjutavad oluliselt detailplaneeringu elluviimist.

27. Vaidlus puudub, et Madruse tn 13 detailplaneering kehtestati 18.02.2021, s.o vähem kui viis aastat tagasi. Samuti ei ole vastustaja väitnud, et vahepeal oleks ilmnenud olulisi uusi asjaolusid või oluliselt oleks muutunud planeeringuala või selle mõjuala. Kuigi vaidlusaluse PT üldskeemile ei ole märgitud müratõkkeseina ning Madruse tn 13a ja 13b kinnistutele on kavandatud kergliiklusteed, samas kehtiva DP kohaselt on vastavalt positsioonidele 52 ja 53 ette nähtud kõrghaljastuse rajamine projekteeritud maantee teekaitsevööndisse, siis 03.11.2022 kohtuistungil on vastustaja selgitanud, et tegelikkuses positsioonidele 52 ja 53 siiski kergliiklusteid ei projekteerida, vaid kogu kavandatav rajatis jääb positsiooni 58 piiresse (vt 03.11.2022 istungi helisalvestis kell 10:48:15). Seega ei ole vahepeal ilmnenud uusi olulisi asjaolusid. Täidetud ei ole ka EhS § 27 lg 1 punkti 3 eeldused, kuivõrd DP kehtestamise järel ei ole muutunud õigusaktid või kehtestatud planeeringud, mis mõjutavad oluliselt detailplaneeringu elluviimist. Seega puudus alus ka EhS § 27 lg 1 alusel projekteerimistingimuste väljastamiseks. Järelikult puudus Madruse tn 13 kinnistut puudutavas osas alus projekteerimistingimuste andmiseks, kuivõrd olemas oli kehtiv planeering, mis määratles tee täpse asukohta. Sellest tulenevalt puudub vajadus eraldiseisvalt analüüsida, kas Pille kinnistut puudutavas osas esines õiguslik alus projekteerimistingimuste väljastamiseks, kuivõrd PT-ga kavandatakse ühte tervikut olulise avaliku huviga rajatist. Küll aga märgib kohus, et on kaheldava väärtusega väide, et ka Tartu valla üldplaneeringus oli täpselt määratletud tee asukoht. Tartu valla üldplaneeringus oli küll määratud perspektiivne tee, kuid mitte eritasandiline ristmik, mille kohta on eraldi tingmärk üldplaneeringu kaardil. Seejuures on Tartu valla üldplaneeringu seletuskirjas märgitud, et maakasutuskardil on välja toodud teetrassi koridorid piirangualana; tee täpne kulgemine selgub teeprojekti käigus (vt vastustaja 08.06.2022 menetlusdokumendi lisa 2, lk 34).

28. EhS § 99 lg 1 on erinorm PlanS § 125 lg 1 punkti 3 suhtes. Kuivõrd praegusel juhul ei ole EhS § 99 lg 1 eeldused täidetud, siis tuleb kontrollida, kas PlanS § 125 lg 1 punkti 3 eeldused on täidetud.

29. PlanS § 125 lg 1 punkti 3 kohaselt on DP koostamine nõutav linnades kui asustusüksustes, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku olulise avaliku huviga rajatise, näiteks staadioni, golfiväljaku, laululava, motoringraja või muu olulise avaliku huviga rajatise püstitamiseks.

30. Vastustaja leiab, et kuivõrd kehtiv Tartu linna üldplaneering nägi kavandatava Tartu põhjapoolse ümbersõidu ehitamise ette, siis on vaidlusalune haldusakt õiguspärane.

31. Iseenesest on õige vastustaja väide, et PT peab olema kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga, kuid üldplaneering saab olla PT andmise aluseks üksnes juhul, kui puudub detailplaneeringu koostamise kohustus (vt PlanS § 74 lg 5). Käesoleval juhul ei selgu vastustaja seisukohtadest, miks leiti, et tegemist on detailplaneeringu koostamise kohustuse puudumisega (EhS § 26 lg 1). Detailplaneeringu koostamise kohustuse sätestab PlanS § 125, mille lg 1 punkti 3 kohaselt on DP koostamine nõutav linnades kui asustusüksustes, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku olulise avaliku huviga rajatise, näiteks staadioni, golfiväljaku, laululava, motoringraja või muu olulise avaliku huviga rajatise püstitamiseks. Vaidlus puudub menetlusosaliste vahel, et riigi maantee rajamine. Nii on vastustaja PT õigusliku alusena märkinud EhS § 26 lg 1, mis reguleerib mh projekteerimistingimuste andmist olulise avaliku huviga rajatise ehitusprojekti koostamiseks. Seega puudub vajadus põhjalikumalt analüüsida, kas PT-ga kavandatava riigi maantee on oluline avaliku huviga rajatis PlanS § 125 lg 1 punkti 3 tähenduses. Vaidlust ei saa ka olla selles, et PT-ga kavandatakse Tartu põhjapoolse ümbersõidu rajamist nii Tartu linna kui ka Vahi alevikku kuuluvatele kinnistutele (vt PT p 4.2). Eeltoodust lähtuvalt on täidetud PlanS § 125 lg 1 p 3 eeldused, mistõttu oleks vastustajal tulnud koostada detailplaneering Tartu põhjapoolse ümbersõidu ehitamise ehitusprojekti koostamiseks. Seda tehtud aga ei ole, mistõttu on vaidlusalune PT materiaalselt õigusvastane ning kuulub vaidlustatud osas tühistamisele. Arvestades, et PT on õigusvastane, siis kuuluvad tühistamisele ka vaidlusalused vaideotsused.

32. Kuivõrd vaidlusalune PT kuulub tühistamisele, siis puudub vajadus analüüsida ülejäänud kaebaja väiteid. Siiski arvestades, et hilisemalt ei tekiks uusi vaidlusi küsimuses, kas kaebaja kinnistule on vastustaja kohustatud tagama juurdepääsu avalikule teele ning kas Madruse tn 13 kinnistu DP-ga on kooskõlas kavandatud Tartu põhjapoolse ümbersõidu ehituse lahendus, analüüsib kohus alljärgnevalt ka konkreetsete kaebaja kinnistutega seotud väiteid.

II.2

33. Vaieldamatult on kaebaja olukord muutunud keerulisemaks, kui vaidlusaluse PT-ga likvideeritakse juurdepääs Pille kinnistult avalikule teele.

34. Õiguskantsler on oma 01.07.2021 seisukohas nr 7-4/211080/2104364 selgitanud, et maaomanikul on õigustatud ootus pääseda edaspidigi oma maaüksusele avalikult kasutatavalt teelt (vt 31.03.2022 kaebuse lisa 11, lk 2). Käesoleval juhul on vastustaja vaidlusaluse korralduse lisas 2 selgitanud seoses juurdepääsudega kaebaja kinnistule järgmist: „Pille kinnistu (79401:006:1093) põhjapoolsel osal asuvale põllule säilitatakse juurdepääs olemasoleva mahasõidu kaudu, mis asub Pille ja Juta (79401:006:1095) kinnistute piiril. Juhul, kui on soov kinnistu sihtotstarvet muuta ja kavandada sinna ärimaad, tuleb algtada detailplaneering. Detailplaneeringu koostamist reguleerib Planeerimisseadus (PlanS). Vastavalt PlanS § 126 lg 1 punktile 4 on detailplaneering kohustuslike hoonete ja rajatist toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine detailplaneeringu ülesanne. Sellest tulenevalt ei saa Pille

kinnistu arendamisega seotud kohustusi seade riigitee ehitamise projektile. /.../“ (vt 31.03.2022 kaebuse lisa 4, lk 17).

35. Asjakohatu on vastustaja väide, et Pille kinnistul säilib juurdepääs avalikule teele naaberkinnistul (Juta kinnistu) asuva tee kaudu. Esmalt on vastustaja ka ise möönud, et tegemist on teise isiku eraomandis olevalt kinnistult juurdepääsuga avalikule teele, mille kasutamine kaebaja poolt eeldab maaomanikuga sellekohast kokkulepet või servituudi seadmist (AÕS § 156). Asjaolu, et väidetav juurdepääs asub Juta kinnistul nähtub ka PT lisaks 2 olevast üldskeemist (vt 31.03.2022 kaebuse lisa 3). PT ja selle lisaks olev üldskeem moodustavad ühtse terviku (vt EhS § 29 lg-d 1 ja 3; majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrus nr 84, lisa 1, p 5.2). Servituut on piiratud asjaõigus, millega kaasneksid kaebajale tõenäoliselt täiendavad kulud. Samas ei ole vastustaja analüüsinud, kas oleks üldse mõeldav vastava juurdepääsu kasutamine ka olukorras, mil kaebaja soovib Pille kinnistule äri- ja tootmishooneid rajada, vastavalt hetkel kehtivale kinnistu juhtotstarbele⁴, kuigi see info oli vastustajale teada juba projekteerimistingimuste menetluses (vt 31.03.2022 kaebuse lisa 4, lk 17). Asjasse puutumatu on vastustaja viidatud Riigikohtu lahend nr 3-3-1-59-11, kuivõrd käesoleval juhul ei ole tegemist tee viimisega mujale, vaid juurdepääsu likvideerimisega.

36. Ka PT punktis 5.2.4 on sätestatud, et juhul, kui ehitusprojekti tulemusena kaob mõnele kinnistule või kinnistu osale juurdepääs, tuleb projektiga tagada ja lahendada uus juurdepääs (vt 31.03.2022 kaebuse lisa 1, p 5.2.4.). Küll aga olukorras, kus on juba PT andmisel selge, et juurdepääs mõnele kinnistule avalikult teelt likvideeritakse, siis tuleks PT andmisel üldskeemil lahendada juurdepääsude küsimus, mida käesoleval juhul tehtud ei ole. Selline kohustus tuleneb EhS § 26 lg 4 p-st 9, mille kohaselt tuleb projekteerimistingimustes liikluskorralduse põhimõtted ette näha asjakohasel juhul.

37. Lisaks on Tallinna Ringkonnakohus selgitanud oma 19.06.2019 otsuse nr 3-18-835 punktis 16, et detailplaneeringu kehtestamiseta projekteerimistingimuste väljastamise korral tuleb projekteerimistingimustega lahendada ehitamisega seonduvad naabrite huvide konfliktid; projekti koostajale kohustuse panemine rääkida naabritega läbi tulemuseks ei pruugi olla huve tasakaalustav lahendus, sest projekti koostajal ei ole kohustust järgida naabrite soove ning ta otsustab projekti lahendus üle lõpptulemusel ise.

38. Käesoleval juhul on vastustajal ulatuslik diskretsiooniruum, mistõttu ka põhjendused peavad olema seda põhjalikumad. Korrektseks põhjendamiskohustuse täitmiseks ei saa lugeda seda, kui vaidlusalusele korraldusele on lisatud tabel menetluses esitatud ettepanekutest ja vastustaja poolsetest seisukohtadest neile. Nii puuduvad vaidlusalusest korraldusest igasugused põhjendused, miks likvideeritakse kaebaja kinnistult juurdepääsud avalikule teele. Ühtlasi ei ole ka põhjendusi osas, miks ei ole võimalik luua juurdepääs Pille kinnistult avalikule teele. Samuti puuduvad vaidlusaluses korralduses igasugused viited dokumentidele, kust puuduolevaid põhjendusi leida. Kuigi vastustaja on vaidlusalusele korraldusele lisanud tabeli menetluses esitatud ettepanekutest ja vastustaja seisukohtadest, siis ka sellest tabelist ei selgu näiteks, miks vastustaja ei nõustunud kaebaja poolt vaidemenetluses esitatud ettepaneku täiendava eritasandilise ristmiku rajamisega. Tabelis on üksnes märges, et ettepanekut arutati ka 09.12.2021 avalikul istungil (vt 31.03.2022 kaebuse lisa 4, lk 17). Eeltoodust lähtuvalt on vaidlusalune haldusakt oluliste põhjendamispuudustega (HMS § 56 lg-d 1 ja 3) ning seetõttu materiaalselt õigusvastane (EhS § 31 lg 5).

II.3

⁴ Vt Tartu Vallavolikogu 15.06.2022 otsusega nr 43 kehtestatud Tartu valla üldplaneering. Kättesaadav internetist: <https://tartuvald.ee/kehtiv-uldplaneering>

39. Ekslik on vastustaja seisukoht, et PT ei ole vastuolus kehtiva Madruse tn 13 DP-ga. On küll õige vastustaja väide, et vaidlusalune PT ei takista Madruse tn 13 DP elluviimist osas, mis puudutab katastriüksust katastritunnusega 79301:001:1078. Küll aga seab kehtiv DP kaebajale kohustuse rajada kõrghaljastus positsioonidele 52 ja 53, ometi näeb samasse kohta vaidlusalune PT ette kergliiklusteed (PT lisas 2 märgitud helekollase ja oranži värviga „projekteeritud jalgratta- ja jalgteed“; vt 31.03.2022 kaebuse lisa 3). Hea halduse tavaga ei ole kooskõlas vastustaja tegevus, kus projekteerimistingimuste lisaks oleval skeemil näidatakse projekteeritavad jalgratta- ja jalgteed vastuolus kehtiva detailplaneeringuga. Eelnevalt lisaks on hea halduse tavaga vastuolus ka asjaolu, et kohtuistungil väidetakse, et tegelikkuses üldskeemil näidatud projekteeritavad jalgratta- ja jalgteed siiski kavandatud asukohta ei tule. Veelgi enam on kaebaja suhtes ebaõiglane tekitada ebaselgust osas, mil määral tuleb kaebajal kehtivas detailplaneeringus määratletud kohustusi täita. Sest on ilmselge, et kui vastustaja ei kavanda I klassi maanteed PT-s näidatud katastriüksustele, vaid väiksema klassiga maanteed, siis ei pruugi ka olla asjakohane kehtivas DP-s sätestatud nõue kõrghaljastuse rajamiseks sellises mahus. Sellest hoolimata on PT kehtiv haldusakt ning ka juhul, kui käesolevalt väidab vastustaja, et tegelikkuses ei projekteerita PT-s näidatud Madruse tn 13a ja 13b kinnistutele jalgratta- ja jalgteid, siis hoolimata ehitusprojekti olemasolevast lahendusest säilib vastustajal õigus koostada ehitusprojekt PT-s näidatud viisil.

40. Ülaltoodu kokkuvõtteks leiab kohus, et vaidlusalune PT on vastuolus Madruse tn 13 detailplaneeringuga ning seega materiaalselt õigusvastane.

41. Juhindudes eeltoodust kuulub kaebus täies ulatuses rahuldamisele.

III

42. HKMS § 108 lg 1 kohaselt kannab menetluskulud pool, kelle kahjuks otsus tehti. Käesoleval juhul on otsus tehtud vastustaja kahjuks, mistõttu jäävad menetluskulud vastustaja kanda.

43. Kaebaja on palunud 03.11.2022 menetlusdokumendis vastutajalt välja mõista menetluskulud summas 6255 eurot (koos käibemaksuga) ning 07.11.2022 menetlusdokumendis istungiga seotud kulud summas 495 eurot (koos käibemaksuga). Seega kokku palub kaebaja vastutajalt välja mõista menetluskulud summas 6750 eurot (koos käibemaksuga). Kohtu hinnangul on kulud mõistlikud ja põhjendatud, kulude kandmise kohustus on tõendatud. Seetõttu mõistab kohus vastutajalt kaebaja kasuks välja menetluskulud summas 6750 eurot (koos käibemaksuga).

44. Kohus asendab avaldatavas otsuses kaebaja nime tähemärgiga (HKMS § 175 lg 3).

(allkirjastatud digitaalselt)