



SAARE MAAKOND

TORGU VALLAVALITSUS

Jaanis Sepp

Teie

02.12.2016

Meie

03.02.2017 nr 30

Vastus vastuväitele Ranniku detailplaneeringule

Väljendate Viimsi kinnistu omanikuna vastuseisu detailplaneeringus toodud juurdepääsutee lahendusele ja teatate, et ei ole nõus Viimsi kinnistut läbiva eratee kasutamiseks Ranniku kinnistu omanikuga teeservituudi lepingut sõlmima. Viitate planeerijale 21.10.2014 saadetud põjustele, millega väidate, et olete andnud Viimsi kinnistu täies ulatuses Vana-Tooma Talu OÜ kasutusse ja nõustute täielikult talu omanik Toomas Sepa seisukohtadega. Leiate, et määrata Ranniku kinnistule juurdepääs mööda Vana-Tooma Talu erateed üle Nõlvaku, Viimsi ja Mereranna kinnistute ei ole kuidagi võimalik ja te ei nõustu sellega. Väidate, et Ranniku planeeringu seletuskirja alusel krundile ainukeseks juurdepääsuks kirjeldatud ja plaanil kujutatud Vana-Tooma talu erateed on eksitav ja väär. Ranniku kinnistule on olemas Teie arvates alternatiivne juurdepääs krundist edela suunal planeeritud Puisniidu teeala kaudu. Vana-Tooma talu eratee on rajatud talu omanike poolt nende enda tegevuste otstarbeks ja teadaolevalt ei ole see ehitatud ka avalikule teele vastavatele nõuetele. Väidate, et tee ühendab talu erinevaid kinnistuid ja on suletud tee. Naaberkinnistute omanikel, kelle valdusi mainitud eratee ületab on kokkuleppeliselt võimalus teed kasutada, aga tegemist ei ole avalikult kasutatava teega. Väidate veel, et avatuse või mitteavatuse otsustab omanik.

Vastus vastuväitele:

Nimega „Vana-Tooma talu eratee“d ei eksisteeri. Ainuke olemasolev tee, mille kaudu on võimalik pääseda planeeringuale on eramaid läbiv Viimsi tee numbriga 8070227, mis on riiklikus teeregistris arvel erateena pikkusega 1004 m ja läbib Orava, Torsna, Nõlvaku, Märjametsa, Maripuu, Viimsi, Koskla ja Mereranna kinnistuid. Kõik eratee omanikud ja teega piirnevad kinnisasja omanikud kasutavad seda teed, mida väidate ka Teie, oma kinnistutele juurdepääsuteeks. Ka Ranniku kinnistu omanik kasutab Viimsi teed oma kinnisasjale juurdepääsuks juba kinnistu ostmisest alates Toomas Sepalt aastast 2003.

Avalikult kasutatav tee on riigitee, kohalik tee ja avalikuks kasutamiseks määratud eratee. Teadmiseks Teile, et Viimsi tee on avalikuks kasutamiseks määramata eratee ja Viimsi tee ei saa avalikult kasutatavaks teeks ka siis, kui seda kasutab lisaks praegustele kasutajatele ka Ranniku kinnistu omanik oma kinnistule juurdepääsuteeks, sest ehitusseadustiku § 94 lõike 1 kohaselt määrab eratee avalikuks kasutamiseks riik või eratee asukoha kohalik omavalitsus. Viimsi tee nr 8070227 on Torgu Vallavolikogu 18.12.2007. a määruse nr 1-1/8 Lisa 3 kohaselt kinnitatud avalikuks kasutamiseks määramata erateede nimekirjas.

Torgu Vallavalitsuse 18.04.2001. a korraldusega nr 1-4/69 on väljastatud Toomas Sepale ühekordne projekteerimisluba tema omandis olevate Viimsi, Ranniku ja Mereranna kinnistutele Mäebe külas juurdepääsutee rajamiseks. Sama korralduse punkt kolme alusel tuleb projekt kooskõlastada naaberkruntide omanikega, kelle õigusi või huve võib ehitustegevus puudutada. Projekt on kooskõlastatud ainult Maripuu kinnistu omanikuga. Projektiga oli ette nähtud olemasoleva mulde planeerimine ja tasandamine ning kruusakatte ehitamine 500 m ulatuses. Torgu Vallavalitsuse 12.07.2001. a korraldusega nr 1-4/118 väljastatud ehitusluba on antud Viimsi, Ranniku ja Mereranna kinnistutele kruusakattega juurdepääsutee ehituseks üle praeguste Viimsi, Mereranna, Ranniku, Maripuu ja Märjametsa kinnistute. Viimsi tee ei ole ainult Teie talu tee, sest kogu tee ei asu ainult Teie kinnistul.

Kinnistusraamatust selgub, et Viimsi kinnistu esialgne pindala oli 12,79 ha ja see kuulus Toomas Sepale. 2000. a oktoobris on endine Viimsi kinnistu jagatud kolmeks reaalosaks – Viimsi (7,52 ha), Mereranna (0,81 ha) ja Ranniku (4,46 ha). 22.10.2002 on Toomas Sepp võõrandanud Ranniku kinnistu Mia Annikki Kurikkale.

Kui kinnisasja osalise võõrandamise tagajärjel võõrandatud või allesjäänud osa kaotab ühenduse avalikult kasutatava teega, peab selle omanik, mille kaudu ühendus seni toimus, võimaldama teise osa omanikul ühendust pidada oma kinnisasja kaudu § 156 lõikes 1 nimetatud tingimustel (AÕS § 156 lg 2).

Lähtudes sellest, et Ranniku kinnistu on olnud varasemalt Viimsi kinnistu osa ning võõrandamise tagajärjel kaotanud juurdepääsu läbi Mereranna ja Viimsi kinnistute on viimati nimetatud kinnistute omanikul kohustus vastavalt asjaõigusseaduse § 156 lõikele 2 Ranniku kinnistu omanikul ühendust pidada üle Mereranna ja Viimsi kinnistu asjaõigusseaduse § 156 lõikes 1 nimetatud tingimustel.

01.07.2003. a Salmel on Toomas Sepp Mereranna ja Viimsi maaüksuste omanikuna, Milvi Koskel Koskla maaüksuse omanikuna ning Mia Annikki Kurikka (Ahlström) Ranniku maaüksuse omanikuna sõlminud ka kokkuleppe Mäebe uue tee asukoha ehitus- ja kasutusõiguse kohta, mille kohaselt võimaldab Toomas Sepp kasutada tema poolt ehitatud Vana-Tooma Talu teelõikku ülesõiduga Lao nr 5 kinnistult kuni Koskla kinnistuni ligipääsuks Koskla, Mereranna ja Ranniku kinnistutele selle eest tasu nõudmata. Antud teelõigu ehituse eest tasus Milvi Koskel osalustasu seitse tuhat krooni.

Kuna enamuse olemasoleva eratee omanikest (Torsna, Märjametsa, Maripuu ja Koskla) on nõus teeservituudi seadmisega Ranniku kinnistu kasuks ja Ranniku kinnistu on olnud varasemalt Viimsi kinnistu osa ning võõrandamise tagajärjel kaotanud juurdepääsu läbi Mereranna ja Viimsi kinnistute ning arvestades seda, et tee on ehitatud ehitusloa kohaselt ka Ranniku kinnistule kruusakattega juurdepääsutee ehitamiseks ja Ranniku kinnistu omanik on siiani olemasolevat teed kasutanud, ei ole Teie poolt esitatud vastuväited põhjendatud. Lähtudes eelnevast ei ole avalikuks kasutamiseks määramata Viimsi tee nr 8070227 rajatud ainult Teie enda tegevuse otstarbeks ja olla ainult Teie suletud tee.

Samuti peavad nii Jaanis Sepp, Toomas Sepp ja Anne Sepp sõitma oma kinnistule üle Orava, Torsna, Märjametsa, Maripuu ja Koskla kinnistutel olevate erateelõikude. Väidate, et tee avatuse otsustab omanik. Kui Orava, Torsna, Maripu, Märjametsa või Koskla kinnistute omanikud otsustavad, et nende erateed on suletud Teile, siis ka Teie ei pääse oma kinnistule.

Ei tasu olla pahatahtlik. Tee on rajatis, mis on ette nähtud inimeste ja sõidukite liikumiseks või liiklemiseks so kinnistutele juurdepääsuks. Oma kinnistuid võite kasutada vastavalt kasutusotstarbele sellegipoolest, et Viimsi tee seda läbib.

Väidate nagu Toomas Sepp ja Anne Sepp, et kindlasti vähem probleeme tekitav lahendus kinnistule juurdepääsuks on ehitada välja Ranniku krundist edela suunal planeeritud juurdepääs mööda Puisniidu teeala.

Puisniidu tee, mis on tänaseks välja ehitamata, on samuti eratee. Samas Puisniidu teelt Ranniku kinnistu hoonestusalale saamiseks on vaja ehitada veel täiesti uus tee pikkusega ~1100 m üle Puisniidu 23 katastriüksuse, üle Vabuiaia ja Allinga kinnistute ja Ranniku kinnistu. Selle Teile poolt soovitatud juurdepääsutee ehitamine on ülemäära kulukas ja läheb

vastuollu looduskaitseaduse § 38 lõikega 3, mille kohaselt on ranna ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Vabuaia ja Allinga kinnistud asuvad tervenisti Läänemere ranna ehituskeeluvööndis.

Lähtudes eeltoodust kaalutlustest leiab Torgu Vallavalitsus, et Teie vastuväited detailplaneeringu kinnistu juurdepääsu osas ei ole põhjendatud.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Tiia Kluge
Ehitus- ja maanõunik