



SAARE MAAKOND

## TORGU VALLAVALITSUS

Vana-Tooma Talu OÜ  
Toomas Sepp

[toomas@sorve.ee](mailto:toomas@sorve.ee)

Teie 01.12.2016

Meie 01.02.2017 nr 28

### Vastus mittenoostumisele Ranniku detailplaneeringu lahendusele

1. Väidate, et Ranniku kinnistu planeeringu lahendus on koostatud täielikult valedel alustel. Arukas mõistmine, kaasa mõtlemine ning säästlik suhtumine olemasolevasse keskkonda, loodusesse ja inimestesse on selles planeeringus täielikult arvestamata. Nii kinnistule juurdepääsu tee asukoha määramiseks, kui ka hoonestusele maa ala planeerimiseks on Teie arvates mõistlik leida lahendused, mis kahjustaksid kõige vähemal määraltoimivat loodust ja keskkonda – kõrghaljastust, kuivendussüsteeme jne ning rikuksid olemasolevat üldist looduslikku ranniku fooni. Planeeringut hõlmava Ranniku kinnistu lõunapoolsel küljel on päikesele avatud suur lagendik, mis oma looduslikult asendilt ja pinnase vormiliselt ning ka mullastikuliselt on Teie arvates tunduvalt mõistlikum asukoht elamu ja õueala planeerimiseks. Seal on piisavalt kuiv ja tasapinnaline maapind, et lahendada nii veevarustuse kui ka imbsüsteemid parimaid looduslikke olustikke arvestavalt. Jäab ära noore oksametsa hävitamine ja kuivendus süsteemide välja ehitus ning maa pinnase täitmine. Samas ei peaks ehituskeeluala vähendada liialt mere rannikule lähedale, ohtlikku kaldakaitse- ja veekaitsetsooni, mis välistaks ka suurema ohu mereäärse reostuse tekkimisel. Mainitud lagendikule on ka juurdepääsuks tee rajamine mööda planeeringuga kinnitatud ja ette nähtud teemaad (Puisniidu teed) tunduvalt otstarbekam ning perspektiivis ka odavam, kuna ehitatav tee saab olema vajadusteks vastava väljaehitusega ja sihipärase kasutusega. Jäevad olemata probleemid Vana-Tooma talu eratee omanikega ja kohustused tee remondiks, mööda- ja ümbersõidu kohtade väljaehitamiseks ning tee kasutamise eest maksu tasumiseks. Lisaks eratee omanikule (Vana-Tooma talu) majandustegevuse häirimisega tekitatud kahjude eest hüvitise tasumiseks.

#### **Kokkuvõtvalt väidate, et**

Ranniku kinnistu planeeringuga plaanitud elamu, abihoonete ja õuema asukoht on valitud Teie arvates looduslikku olukorda ja säästvaid keskkonna tingimusi arvestamata, täiesti ebamõistlikule asukohale.

#### **Vastus:**

Algselt oli planeeringualale kavandatud elamu koos abihoonetega (hoonestatav ala) 70 m ehituskeeluvööndi joone taha metsa alale, arvestades asjaolu, et Ranniku kinnistust põhjapoole alates naaberkinnistust Mereranna on Torgu valla ranna-alade osaukplaneeringuga ehituskeeluvööndit vähendatud 70 meetrini tavalisest veepiirist, mille põhjenduseks on ajaloolise Mäebe küla traditsiooniline ehitusjoon. Mereranna kinnistule on väljastatud ehitusload kahe kämpingumaja, parkla ja teede ehitamiseks ning kirjalik nõusolek ujumis- ja

paadisilla paigaldamiseks. Lähtudes eeltoodust leiab Torgu Vallavalitsus, et ühe uue elamu püstitamine nendest hoonetest naaberkinnistule Ranniku, ei tohiks minna vastuollu ranna kaitse-eesmärkidega.

Keskkonnaamet oma 09.02.2016. a kirjaga nr 6-2/16/996-2 „Mäebe küla Ranniku kinnistu detailplaneeringu kooskõlastamata jätmise“ ei kooskõlastanud detailplaneeringut ning leidis, et talu tuleks taastada ajaloolises talukohas mere ääres oleval legendikul, sest detailplaneeringuga planeeritud hoonestusalale ehitamine eeldaks metsamaa raadamist ning samuti maapinna täitmist, mis on ranna kaitse-eesmärkide seisukohalt negatiivseteks aspektideks ning esitada ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek vaid Ranniku kinnistu hoonestusala ning sellest väljajäävate objektide (juurdepääsutee, tiik) ulatuses.

Torgu Vallavalitsus leiab, et Keskkonnaamet on pädev hindama Läänemere ranna kaitse eesmarke ja eelistab 01.02.2016 kohapeal paikvaatlust teinud Keskkonnaameti seisukohta Ranniku kinnistu hoonestuse asukoha valikut tehes Toomas Sepa seisukohale. Toomas Sepa seisukoht on Torgu Vallavalitsuse arvates pahatahtlik, kuna ta püüab Ranniku kinnistule planeeritavat hoonestusala suruda võimalikult kaugemale oma kinnistust, arvestamata tegelikku olukorda looduses.

2. Väidate, et planeeringus kirjeldatud: 1.4–Olemasoleva ruumi kirjeldus - Ainuke juurdepääs planeeritavale alale on olemasolevalt erateelt ja 2.4 Juurdepääsutee lahendus - Ainuke tee, mille kaudu on võimalik pääseda planeeringualale on olemasolev eramaid läbiv tee (situatsiooniskeem leht 1 ja põhijoonis) ei vasta tõele, kuna kirjeldatud juurdepääsu tegelikult ei ole olemas. Planeeringu algatamisel meile saadetud Torgu Vallavalitsuse otsuses 07.03.2014 nr 1-1/6 on samuti selgesõnaliselt kinnitatud-kinnistule puudub juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt. Kinnistu varasema koosseisu kohta ei määra siinkohal mingit rolli, kuna Ranniku ja Mereranna kinnistute moodustamise ajahetkel Vana-Tooma talu erateed veel ei olnud plaaniski. Samuti ei ole Ranniku kinnistu omaniku ostu/müügi lepingus mingeid märkeid nimetatud tee kohta. Vana-Tooma talul, kui eratee omanikul, ei ole mingeid lepinguid Ranniku kinnistu omanikuga. Vana-Tooma talu eratee läbib küll kirjeldatud Torsna, Märjametsa ja Maripuu kinnistuid kuid on rajatud Vana-Tooma talu teenindamiseks ja ei ole avaliku kasutusega tee. Märjametsa ja Maripuu kinnistute omanikud saavad kokkuleppel seda teed vajadusel kasutada, kuid see ei ole avatud tee. Kui asjaõigusseaduse § 156 lg 1 sätestab, et omanikul, kelle kinnisasjale puudub vajalik juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt või kinnisasja eraldi seisvalt osalt, õigus nõuda juurdepääsu üle võõra kinnisasja. Siis üle milliste või kelle kinnisasjade on õigus juurdepääsu nõuda, tuleb see lahendus saavutada vastavatel kokkulepetel ja kindlasti võimalike vähemate kahjude tekitamisega.

Väide, et Vana-Tooma talu eratee kasutamine vastu omanike tahtmist ja sellega talu tegevuste häirimine ning kahju tekitamine on ainuke võimalus kinnistule juurdepääsuks, on eksitav ja pahatahtlik suhtumine. Kuidagi ei saa olla võimalik nõuda, et ühe pere või ettevõtte poolt loodud varad peavad samaaegselt kuuluma, vastu omanike tahtmist, teise pere või ettevõtte vajadusteks? Kui üks pere ehitab enda kinnistule juurde pääsemiseks tee, siis kuidas saab see olla samaaegselt ka teise naaberkinnistu kasutamiseks mõeldud? Kas võtame vastu ka seaduse, kui keegi ehitab endale maja, siis on ka naabritel selle maja kasutamise õigus? See ei saa ju kuidagi olla nii !!!

Selleks, et leida tõeliselt põhjendatud otsus, tuleb kindlasti korraldada uuring planeeritavate võimalike ja võimatute lahenduste ning tasuvuse kohta. Samuti tuleb korraldada uuringud kahju kannatajate ja kasu saajate suhtes ning suhtarvus. Teostada arvutused kahju kannatanutele tekitatavate hetkeliste ja tulevaste kahjude/kasude välja selgitamiseks. Kusjuures uuringud tuleb tellida sõltumatutelt ekspertidelt ja kes on pädevad korraldama uuringu ka tuleviku väljavaateid arvestavalt, moraalse ja rahaliste kahjude/kasude väljaselgitamise osas.

**Kokkuvõtvalt väidate, et**

Krundile juurdepääsuks kirjeldatud ja plaanil kujundatuna Vana-Tooma talu erateed nimetada

ainukeseks juurdepääsuks on eksitav, väär ning pahatahtlik. Vana-Tooma talu mitteavalik eratee on mõeldud talule juurdepääsuks ja erinevaid maatükke omavahel ühendavaks juurdepääsuks. Seda ei ole võimalik allutada, vastu omanike tahet ja ettevõttele majanduslikku kahju tekitamata, avalikult kasutatavaks teeks.

### **Vastus:**

Nimega „Vana-Tooma talu eratee“d, mis ühendab talu erinevaid maatükke omavahel 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 eelpool nimetatud kinnistute omanikud kasutavad seda teed oma kinnistutele juurdepääsuteeks sh kasutab Toomas Sepp juurdepääsuks avalikult teelt Mereranna kinnistule Orava, Torsna, Nõlvaku, Märjametsa, Maripuu, Viimsi ja Koskla kinnistutel olevaid erateelõike. Ka Ranniku kinnistu omanik kasutab seda teed oma kinnisasjale juurdepääsuks juba kinnistu ostmisest alates aastast 2003.

Avalikult kasutatav tee on riigitee, kohalik tee ja avalikuks kasutamiseks määratud eratee. Viimsi tee on avalikuks kasutuseks määramata eratee. Tegemist ei ole avalikult kasutatava erateega. Viimsi tee nr 8070227 ei saa avalikult kasutatavaks teeks ka sel juhul, kui seda teed kasutab ka Ranniku kinnistu omanik oma kinnistule juurdepääsuks. Ehitusseadustiku § 94 lõike 1 kohaselt määrab eratee avalikuks kasutamiseks riik või eratee asukohta 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.

Kinnistusraamatu registriosa väljavõttest 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. a 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 kokkuleppe Mäebe uue tee asukohta 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.

Soovitatakse lahkelt Ranniku kinnistule juurdepääsuteeks nn Puisniidu teed, mis oleks Teie arvates tunduvalt otstarbekam ning perspektiivis ka odavam, kuna ehitatav tee saab olema vajadusteks vastava väljaehitusega ja sihipärase kasutusega. Jäävad olemata probleemid Vana-Tooma talu eratee omanikega ja kohustused tee remondiks, mööda- ja übersõidu kohtade väljaehitamiseks ning tee kasutamise eest maksu tasumiseks. Lisaks eratee omanikule (Vana-Tooma talu) majandustegevuse häirimise tekitatud kahjude eest hüvitise tasumiseks.

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

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

Kuna enamuses olemasoleva Viimsi eratee omanikest (Torsna, Märjametsa, Maripuu ja Koskla) on nõus teeservituudi seadmisega Ranniku kinnistu kasuks ja Toomas Sepp on kohustatud tema poolt võõrandatud kinnistu omanikul lubama ühendust pidada üle Viimsi ja Mereranna kinnistute, sest ühendus on katkenud osa võõrandamise tagajärjel ning arvestades sellega, et Ranniku kinnistu omanik on siiani olemasolevat teed kasutanud oma kinnistule juurdepääsuks ning Toomas Sepa poolt soovitatud kohta täiesti uue tee ehitamine on ülemäära kulukas ja vastuolus looduskaitseadusega, leiab Torgu Vallavalitsus, et Toomas Sepa poolt esitatud vastuväited ei ole põhjendatud. Samuti ei ole Torgu Vallavalitsusel Toomas Sepa nõudmisel kohustust tellida uuringuid sõltumatutelt ekspertidelt kahju kannatajate ja kasu saajate suhtes ja suhtarvus ning moraalse ja rahaliste kahjude/kasude ja tema ettevõtte majandusliku kahju väljaselgitamise osas, kui avalikuks kasutamiseks määrata Viimsi teed kasutab oma kinnistule juurdepääsuks ka Ranniku kinnistu omanik.

Lugupidamisega

/Allkirjastatud digitaalselt/

Tiia Kluge  
Ehitus- ja maanõunik

45 72700

---

Iide küla  
Torgu vald  
93101Saare maakond

Reg. nr.75024840  
e-mail: [torgu@torgu.ee](mailto:torgu@torgu.ee)

Tel. 45 70 450  
Tel. 45 70 473  
fax 45 70 450