



Hr Siim Kuusik  
Planeeringuteenistuse juhataja  
Saaremaa Vallavalitsus  
E-post [vald@saaremaavald.ee](mailto:vald@saaremaavald.ee)

Teie 18.02.2022 nr 5-2/1129-2

Meie 27.02.2022 nr 2-7/2015-6

### ASi Tallinna Sadam vastuväited Ninase külas Tongrite detailplaneeringule

Austatud härra Kuusik

Esitame Tongrite maaüksuse avalikuks aruteluks oma täiendava seisukoha seoses juurdepääsu küsimusega üle ASile Tallinna Sadama (edaspidi TS) kuuluva maaüksuse.

Arutasime juurdepääsu küsimust 25.02.2022 Tongrite maaüksusele ka planeeringu koostaja DP Projekt OÜ esindaja Alar Oll'iga ja leidsime, et juurdepääs Tongrite maaüksusele on olemas otse Tõlli-Mustjala Tagaranna teelt ning planeeringu alast väljaspoolt üle kolmandale isikule (TSle) kuuluva kinnistu juurdepääsu määramine ei ole vajalik ja õiguspärane ning põhjendame seda järgnevalt:

1. Teie poolt kirjeldatud nn olemasoleva mahasõidu näol üle Tammekaevu kinnistu nurga ei ole tegemist teega ehitusseadustiku tähenduses vaid omavoliliselt metsa sõidetud rajaga;
2. sehtiva Saaremaa sadama detailplaneeringu kohaselt ei ole Tõlli –Taganõmme- Tagaranna teel kilomeetrilt 30,847 ette nähtud Tammekaevu ega ka (sh Tammekaevu kinnistu kaudu) Tongrite maaüksusele mahasõidutee rajamise võimalust. Teie poolt juurdepääsuks määratud ala asub Saaremaa sadama detailplaneeringu kohaselt kohustuslikul kõrghaljastuse alal. Seega alale juurdepääsutee rajamiseks on vajalik muuta Saaremaa sadama detailplaneeringut Tammekaevu maaüksusel, mida Te soovinud ei ole. Keeldusite oma 18.02.2022 kirjas Tammekaevu maaüksusele Tongrite DP ala laiendamast;
3. Transpordiamet on oma kooskõlastuses pigem leidnud, et kahe kõrvuti mahasõidu - üks Tongrite maaüksusele ja teine Tammekaevu maaüksusele - rajamine ei ole lubatav, mitte seda, et Tongrite maaüksusele ei ole võimalik mahasõitu rajada;
4. Detailplaneeringei anna õigust võõrast maad kasutada ning võõra maa kasutamiseks tuleb sõlmida vajalikud kokkulepped. TSilele kuuluva maa koormamiseks kolmandate isikute õigustega on vaja ka TS nõukogu vastavat otsust.

Arutluses planeerijaga leidsime, et mahasõidu rajamine riigimaanteelt otse Tongrite maaüksusele on võimalik ning selline lahendus on soodne ka Tongrite maaüksuse omanikule, kuna nii jäävad ära tema poolt kantavad servituudi lepingu sõlmimisega seotud notaritasud ja iga aastane tasu TS maa kasutamise eest;

**PlanS § 126 lg 1 punkt 4 ja lg 2 kohaselt** detailplaneeringu koostamisel kohustuslik avalikule teele juurdepääsu asukoha määramine. Seega sõltumata sellest, et Saaremaa Vallavalitsus oma kirjas leiab, et juurdepääsutee osas ei ole vajalik planeeringuala suurendamine, kuna servituuti on võimalik seada ka planeeringualast väljas, on PlanS tulenevalt siiski vajalik juurdepääsu asukoht määrata planeeringu ala sees, sest planeering algatatakse, koostatakse ja kehtestatakse konkreetse ala kohta. Seega väljaspool planeeringu ala kehtestatud

planeeringut ei ole olemas ja jääb täitmata **PlanS § 126 lg 1 punktis 4 toodud kohustuslik ülesanne, mida on detailplaneeringu koostamise käigus vaja lahendada.**

Tulenevalt eeltoodule jääme oma seiskoha juurde, et Tongrite maaüksusele on võimalik ja otstarbekas määrata detailplaneeringu raames juurdepääs otse riigimaanteelt, mitte ringiga üle ASile Tallinna Sadam kuuluva Tammekaevu kinnistu ning palume planeeringut selles osas korrigeerida. AS Tallinna Sadam jääb oma vastuväite juurde.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Hele-Mai Metsal  
Arendusosakonna juhataja

Lisad: volikiri

Koopia: Kätlin Kallas [katlin.kallas@saaremaavald.ee](mailto:katlin.kallas@saaremaavald.ee)  
Alar Oll [alar@dpprojekt.ee](mailto:alar@dpprojekt.ee)

Koostaja Kärt Madiberk, [k.madiberk@ts.ee](mailto:k.madiberk@ts.ee), 53400112