



JÕELÄHTME VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Jõelähtme

22. juuni 2021 nr 506

Vallavara koormamise tingimuste otsustamine

Asjaolud

Jõujaama kinnisasja (katastritunnus 24505:002:0640, kinnistu registriosa 4508802) omanik esitas Jõelähtme vallale taotluse seada Jõujaama kinnistu kasuks juurdepääsu tagamiseks realservituut Jõelähtme vallale kuuluvale Joa puhkeala (katastritunnus 24505:002:0278, kinnistu registriosa 14434102) ja Jägala puhkekeskuse (katastritunnus 24501:001:1509, kinnistu registriosa 15997450) kinnistutele.

Jõelähtme Vallavolikogu 31.01.2019 otsusega nr 180 kehtestatud Jägala-Joa puhkeala detailplaneeringuga (edaspidi detailplaneering) on kavandatud Joa puhkeala ja Jägala puhkekeskuse maauksustele avalikult kasutatava tee rajamine, mille kaudu mh saab uue juurdepääsu ka Jõujaama kinnisasi.

08.04.2020 esitas Jõujaama kinnisasja omanik realservituudi seadmise taotluse koos selle juurde lisatud tee-ehitusprojektiga.

08.05.2020 kirjaga nr 5-2/1152-1 selgitas vallavalitsus, et ei ole vastu Jõujaama kinnistu igakordse kinnistu omaniku kasuks teeservituudi seadmisele uue rajatava avalikult kasutatava tee ulatuses, kui Jõujaama kinnistu omanik on nõus oma vahendite arvelt kohaliku tee valmis ehitama ja soovib saada kindlust, et kohalik omavalitsus ei korralda tulevikus teel liiklemist vastuolus Jõujaama igakordse kinnistuomaniku huvidega. Seejuures, aga selgitati taotlejale täiendavalt, et 08.04.2020 taotluses kirjeldatud tegevus ning Jõujaama kinnisasja omaniku poolt pakutud servituudi tingimused ei vasta vallavalitsuse hinnangul sisult servituudi taotlemisele, kuna servituudiala läheks ehitusprojekti kohaselt kinnistuomaniku valdusest täielikult välja. Sisuliselt antakse taotluses kirjeldatud tingimustega nõustumisel valdus üle Jõujaama kinnistu igakordsele omanikule ning tulemuseks oleks üksi nimetatud kinnistu kasutamiseks mõeldud eratee, mille kasutamine teiste isikute (k.a. kinnistu omaniku) poolt oleks välistatud servituudiala ümbritseva tara ja väravaga. Seega poleks sisuliselt tegemist enam tüüpilise teeservituudiga, vaid pigem hoonestusõiguse või kasutusvaldusega, mis annab õigustatud isikule ainuõiguse kinnistu osa kasutamiseks ja valdamiseks. Selline olukord ei oleks kooskõlas kehtiva detailplaneeringu lahendusega ja läheks vastuollu looduskaitseseadusest tulenevate piirangutega.

17.03.2021 pöördus Jõujaama kinnisasja omanik taaskord vallavalitsuse poole servituudi seadmise küsimuses ning avaldas oma pöördumises, et ei nõustu Jõelähtme valla poolt viimases vastuskirjas selgitatu ega tehtud ettepanekutega. Jõujaama kinnisasja omanik jäi seisukohale, et soovib servituudi ala poole juurdepääsutee ulatuses, so Jägala hüdroelektriijaama juurdepääsutee



projekt T-Model OÜ tööga nr 012044 projekteeritud tee ulatuses, mitte alates lähimast avalikult kasutatavast teest (11262 Ruu-Ihasalu tee, katastritunnus 24505:002:0238). Soovitud ulatuses oleks tegemist Jõujaama kinnisasjale juurdepääsuks rajatava erateega ning rajatav tee tuleb piirata piirdeaiaga.

01.04.2021 kirjaga nr 5-2/1152-3 selgitas vallavalitsus taotlejale veelkord, et detailplaneeringu ja looduskaitse seaduse kohaselt tuleb kavandatud teed käsitleda avaliku kasutusega teena. Avalikku teed ei saa anda kohalik omavalitsus oma valdusest välja, kuivõrd vajab seda ka ise oma seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks. Avalikul teel saab ohutuse tagamiseks liiklemist reguleerida ja piirata liikluskorraldusvahenditega nagu liiklusmärk, tõkkepuu vms, mis vajaduse esinedes piiraks sõidukite ligipääsu, kuid säilitaks juurdepääsu jalakäijatele, ratturitele, maaomanikule jt puhkeala kasutavatele isikutele. Veelkord selgitas vallavalitsus, et juurdepääsutee on vajalik rajada kogu-ulatuses, so alates lähimast avalikult kasutatavast teest (11262 Ruu-Ihasalu tee, katastritunnus 24505:002:0238) ning tegi ettepaneku tee ehitusprojekti täiendada ning seejärel tee rajamisega seonduvate kulude kandmise küsimuses läbi rääkida ning jõuda kokkuleppele mõistlikes proportsioonides tee ehituse kulu kandmises.

15.04.2021 kirjas jäi Jõujaama kinnisasja omanik oma seisukohale, et servituudialale kavandatava tee näol on tegemist erateega, mis on vajalik vaid Jõujaama kinnisasjale juurdepääsuks. Tee peab olema igal juhul piiratud piirdeaiaga, sest detailplaneering seda lubab. Jõujaama kinnisasja omanik ei pea põhjendatuks olemasolevat teeprojekti täiendada ja teed rajada lähima avalikult kasutatava teeni, st Ruu-Ihasalu teeni.

05.05.2021 toimus Jõujaama kinnisasja omaniku esindajate ja Jõelähtme valla esindajate vahel kohtumine realservituudi seadmise küsimuses. Vallavalitsuse esindajad selgitasid, et avalik tee ei pea küll olema mistahes ajal ja tingimustel igaühele kasutatav, kuid avalikult kasutataval teel korraldab liiklemist kohalik omavalitsus, mitte servituudi omanik. Pealegi on kõnealust teed vaja ka kohalikul omavalitsusel endal oma munitsipaalmaa kasutamiseks. Jõelähtme vald vajab antud teed oma kinnisasjade teenindamiseks ning detailplaneeringuga kehtestatud arenguperspektiivide elluviimiseks Jägala jõe ümbruses. Jõujaama kinnisasja omaniku esindaja selgitas, et on valmis tee ehitamise ja hooldamise panustama vaid juhul, kui tee piiratakse aiaga. Piirdeaiaga soovib Jõujaama kinnisasja omanik piirata mitte ainult teekoridori vaid ümbritseda kogu taotletavat servituudiala, st ligikaudse suurusega 1 ha suuruse maa-ala munitsipaalmaast.

05.05.2021 toimunud kohtumise tulemusena esitas Jõujaama kinnisasja omaniku esindaja 07.05.2021 Jõujaama kinnisasja omanikule vastuvõetavad servituudi tingimused:

- servituudiala Jägala hüdroelektrijaama juurdepääsutee projekt T-Model OÜ tööga nr 012044 projekteeritud tee ulatuses;
- Jõujaama kinnisasja omanik rajab enda vahenditest juurdepääsutee servituudi ala ulatuses;
- Jõujaama kinnisasja omanik võtab enda kanda rajatava juurdepääsutee ja servituudi ala korrashoiu ja hooldamise kohustuse;
- Jõujaama kinnisasja omanik piirab juurdepääsutee piirdeaiaga;
- juhul kui kohalikul omavalitsusel tekib erakorraline vajadus juurdepääsutee kasutamiseks juurdepääsuks servituudiala vahetus läheduses paiknevale Jägala puhkekeskuse alale, tagatakse kohalikule omavalitsusele eelneval teavitamisel võimalus juurdepääsutee erakorraliseks läbimiseks;

Ettepaneku kohaselt on Jõujaama kinnisasja omanik lisaks nõus:

- tulevikus konkreetsete arendusprojektide raames pidama läbirääkimisi perspektiivse suusa- ja käigusilla rajamiseks servituudi seadmiseks Kanali lõik V1 (katastritunnus 24505:002:0225) maaüksusele;
- Jõujaama kinnisasja omanik pikendab Kanali lõik V1-lt (katastritunnus 24505:002:0225) Jõe puhkealale (katastritunnus 24505:002:0278) väljuva pinnavee kuivendustorustikku ning viib selle servituudi alalt välja Jägala puhkekeskuse (katastritunnus 24501:001:1509) alale.



Jõujaama kinnisasja omanik on nõus üksnes eeltoodud tingimustel juurdepääsutee rajamisega ning ükski eeltoodud tingimus ei ole iseseisvalt aktsepteeritav. Vastasel juhul on kohalik omavalitsus kohustatud ise vastava tee rajama lähtuvalt detailplaneeringust.

Jõelähtme Vallavolikogu arutas 13.05.2021 istungil Jägala Energy OÜ tingimusi servituudi seadmiseks ning asus seisukohale, et servituudi seadmine soovitud ulatuses on võimalik vaid sellisel juhul, kui rajatavat teed ega servituudiala ei piirata piirdeaia ega viida seeläbi Jõelähtme valla valdusest välja.

17.04.2021 kirjaga nr 5-2/1152-7 teavitas vallavalitsus Jõujaama kinnisasja omaniku esindajat vallavolikogu seisukohast servituudi seadmisele. Täiendavalt selgitas vallavalitsus ka, et kehtiv detailplaneering näeb ette piirdeaia rajamise võimalikkuse turvalisuse kaalutlustel. Piirdeaia rajamine Jõujaama kinnisasja omaniku poolt soovitud viisil ei teeni eesmärki tagada igal ajahetkel igat liiki transpordivahendiga juurdepääs, kuivõrd soovitud asukohta värava rajamine ei välista väravast väljas pool kolmandate isikute sõidukite parkimist või peatumist. Taastuenergia tootmine, seeläbi energiapuuduse loomine ja keskkonnahoid, on küll avalikes huvides olulised kuid ei saa omavahel põhjuslikus seoses olla taastuenergia tootmise võimalikkus ja servituudiala aiaga piiramine. Ei ole võimalik väita, et kui servituudiala on aiaga piiratud, siis on võimalik hüdroelektrijaamas energiat toota ning kui aeda ei ole, siis on takistatud ka taastuenergia tootmine Jõujaama kinnisasjal. Samuti on vastuoluline Jõujaama kinnisasja servituudiala aiaga piiramise teel saavutatav turvalisus lähtuvalt sellest, kes tee välja ehitab. Teisalt märkis ka vallavalitsus, et Jõujaama kinnisasja omaniku tingimus, mille kohaselt kohalik omavalitsus saab servituudi ala ja teed kasutada vaid Jõujaama kinnisasja omaniku loal eelneva teavituse alusel, ei ole Jõelähtme vallale vastuvõetav. Eelneva põhjusel, et sellisel juhul sõltuks Jõelähtme vald oma maa kasutamisel täielikult Jõujaama kinnisasja omanikust ning tema hinnangust, kas valla vajadus on piisavalt erakorraline ja põhjendatud. Seeläbi puuduks Jõelähtme vallal õigused ja võimalused oma vara vabalt vallata ja kasutada. Avalikult kasutatav kohalik tee ei pea küll olema igal ajal ja ükskõik, millise transpordivahendiga kasutatav, kuid sellisel teel on liiklemise korraldamine kohaliku omavalitsuse ülesanne ning konkreetse tee puhul on ka omavalitsusel endal vajadus teed kasutada oma munitsipaalmaa sihtotstarbeliseks kasutamiseks.

19.05.2021-20.05.2021 toimunud e-kirjavahetuses kinnitas Jõujaama kinnisasja omaniku esindaja järgmist:

- Jõujaama kinnisasja omanik soovib jätkuvalt reaalservituudi seadmist Jõujaama kinnisasjale juurdepääsu tagamiseks, kuid ei võta kohustust avalikult kasutatava tee ehitamiseks;
- Jõujaama kinnisasja omanik soovib servituudi ala lähtuvalt detailplaneeringust;
- piirdeaia rajamine saab toimuda ehitusteatise alusel ning üksnes servituudi seadmine ei anna õigust piirdeaeda rajada, mis tähendab, et puudub vajadus vastavat küsimust servituudi seadmisel reguleerida.

Munitsipaalmaa koormamise õiguslikud alused

Asjaõigusseadus (AÕS) § 156 lõike 1 kohaselt on omanikul, kelle kinnisasjale puudub vajalik juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt või kinnisasja eraldi seisvalt osalt, õigus nõuda juurdepääsu üle võõra kinnisasja. Juurdepääsu asukoht, kasutamise tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel. Kui kokkulepet ei saavutata, määrab juurdepääsu ja selle kasutamise tasu kohus. Juurdepääsu määramisel tuleb arvestada koormatava kinnisasja omaniku huve.

AÕS § 172 lõike 1 kohaselt reaalservituut koormab teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks selliselt, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenivat kinnisasja teatud viisil kasutama või et teeniva kinnisasja igakordne omanik on kohustatud oma omandiõiguse teostamisest valitseva kinnisasja kasuks teatavas osas hoiduma.



Jõelähtme Vallavolikogu 12.09.2006 määrus nr 29 "Jõelähtme vallavara valitsemise kord" (Kord) § 2 lõike 1 kohaselt mõistetakse vallavarana Jõelähtme vallale kuuluvat kinnis- ja vallasvara, s.o. asjad ning rahaliselt hinnatavad õigused ja kohustused.

Korra § 34 lõike 1 punkti 1 kohaselt on valla omandis olevale kinnisasjale reaalservituudi seadmine lubatud, kui see toimub isiku, kellel on selleks õigusaktidest tulenevalt õigus, nõudel ja kasuks. Sama paragrahvi lõike 2 kohaselt otsustab valla omandis olevale kinnisasjale reaalservituudi ja selle tähtaja vallavolikogu ning lõike 3 alusel sõlmib vallavara koormamise lepingu, vajadusel ka asjaõiguslepingu, vallavanem.

Vallavara koormamise võimalikkus

Kehtiv detailplaneering näeb ette munitsipaalomandisse kuuluva Joa puhkeala ja Jägala puhkekeskuse maaüksustele avalikult kasutatava tee rajamise, mille kaudu mh saab uue juurdepääsutee ka Jõujaama kinnisasi. Kuna kõnealune tee kulgeb nii detailplaneeringu lahenduse kui ka võimaliku ehitusprojekti (T-Model OÜ töö nr 012044) kohaselt osaliselt ehituskeeluvööndis, siis ei ole antud tee ehitamine erateena looduskaiste seaduse regulatsiooni kohaselt ka võimalik.

Kuna kavandatav tee on kavandatud avalikult kasutatava kohaliku teena, siis ei ole sellise tee kasutajate ring üldjuhul piiratud, st kõnealust teed on võimalik kasutada kõigi isikute poolt, sh Jõujaama kinnistule juurdepääsuteena. Vastavalt planeerimisseaduse §-s 131 sätestatud detailplaneeringuga kavandatud avalikult kasutatava tee ehitamiskohustus kohalikul omavalitsusel. Olemasolev juurdepääsutee Jõujaama kinnistule on rajatud enne Joa puhkeala ja Jägala puhkekeskuse maaüksuste munitsipaliseerimist ning kulgeb keskelt läbi Jägala puhkekeskuse maaüksuse. Kehtiva detailplaneeringu kohaselt nähakse ette uue tee ehitus, mille asukoht on planeeringuga kavandatud arvestades otstarbekam. Teadolevalt ei ole olemasoleva Jõujaama kinnistu juurdepääsutee olukord väga hea ja sellele on viidanud ka Jõujaama kinnistu omaniku esindaja senistes läbirääkimistes (25.04.2021 kirjas vallavalitsusele ning 05.05.2021 toimunud kohtumisel antud selgitused). Jõelähtme Vallavalitsus on kinnitanud oma 22.04.2021 kirjas nr 5-2/1152-5, 05.05.2021 toimunud kohtumisel ning 17.04.2021 kirjas nr 5-2/1152-7, et ei tee takistusi olemasoleva juurdepääsutee kasutamiseks enne uue ja planeeringukohase tee valmimist, kuid ei võta endale kohustus olemasolevat juurdepääsutee seisukorda parandada ega oska hetkel ka täpselt prognoosida kuna uus tee, mida saab muuhulgas kasutada ka Jõujaama kinnistu juurdepääsuteena, valmib.

Vallavolikogu mõistab Jõujaama kinnistuomaniku soovi Joa puhkeala ja Jägala puhkekeskuse maaüksuste teeservituudiga koormamiseks järgnevalt. Olemasolev juurdepääsutee seisukord on problemaatiline ning uue ning lühema detailplaneeringuga kavandatud tee ehitamine oleks Jõujaama kinnistuomaniku huvides. Sealjuures on Jõujaama kinnistuomanik teavitanud omavalitsust oma soovist detailplaneeringukohane tee osaliselt ise välja ehitada kui väljaehitatud tee jääb tulevikus ja tähtajatult tema ainuomandisse ning tee ning sellega piirnev territoorium lubatakse piirdeaiaga piirata. Juhul kui piirdeaiaga ca 1 ha suuruse maa-ala piiramist ei lubata, soovib Jõujaama kinnistuomanik, et omavalitsus ehitaks kõnealuse tee ise välja, kuid seaks sellest sõltumata Jõujaama kinnistu igakordse omaniku kasuks juurdepääsutee servituudi detailplaneeringus ära näidatud ulatuses, st ligikaudses suuruses 10500 m². Seega taotleb viimasel juhul Jõujaama kinnistu omanik endale juurdepääsutee servituudi seadmist avalikult kasutatava kohaliku tee kasutamiseks.

Kehtiva õiguse kohaselt on avalikult kasutatav tee riigitee, kohalik tee ja avalikuks kasutamiseks määratud eratee. Avalikult kasutatavat teed võib kasutada igaüks õigusaktides sätestatud piiranguid järgides. Seega võib ja saab kõnealust, detailplaneeringuga kavandatud avalikult



kasutatavat teed kasutada igäiks ning sealhulgas ka Jõujaama kinnistule jõudmiseks või sealt lahkumiseks. Puudub igasugune sisu ja mõte seada olemasolevale või alles kavandatavale avalikult kasutatavale teele juurdepääsutee servituut ühe konkreetse kinnistu kasuks, kui sellise servituudiga ei reguleerita täiendavaid kokkuleppeid või ei anta eriõigusi.

Realservituudi tingimused

Järgnevalt selgitab vallavolikogu, millistel tingimustel ja põhjustel on Jõelähtme vald valmis Joa puhkeala ja Jägala puhkekeskuse kinnistuid teeservituudiga koormama.

Realservituudi ala

Detailplaneeringus on juurdepääsuservituudi alaks Jõujaama kinnisasjale märgitud teekoridor koos Kanali lõik V1 (katastritunnus 24505:002:0225) ning rajatava tee vahelise haljasalaga alates Neeme kergtee lõik 3 (katastritunnus 24501:001:0239) kinnisasjast. Kokku on detailplaneeringus märgitud juurdepääsu servituudi vajadusega alaks ca 10500 m². Detailplaneeringus kavandatuga võrreldes soovib Jõujaama kinnisasja omanik juurdepääsuservituuti seada poole juurdepääsutee ulatuses, Jägala hüdroelektrijaama juurdepääsutee projekt T-Model OÜ töös nr 012044 projekteeritud tee osas. Samas soovib Jõujaama kinnisasja omanik, et tee ehituseks mitte kasutatav maa-ala (Kanali lõik V1 (katastritunnus 24505:002:0225) ning rajatava tee vaheline haljasala) kuuluks juurdepääsu servituudi ala sisse.

Realservituudi soovitavaks ulatuseks on Jõujaama kinnisasja omaniku poolt esitatud taotlusele lisatud plaani kohaselt Joa puhkeala ja Jägala puhkekeskuse kinnisasjadel kokku 9977 m². Soovitav realservituudiala hõlmab vaid osa kogu Jõujaama kinnisasjale vajalikust juurdepäästeest (T-Model OÜ töös nr 012044 projekteeritud tee osas). Seejuures on kogu detailplaneeringu kohase avalikult kasutatava tee füüsiliseks rajamiseks vajaliku maa-ala pindala hinnanguliselt 6000-7000 m².

Vallavolikogu ei pea Jõujaama kinnisasja omaniku poolt soovitavat realservituudiala põhjendatuks ja seda järgmistel põhjustel.

Detailplaneeringuga määratakse tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimalikud asukohad ja liikluskorralduse põhimõtted. Kehtiv detailplaneering on ehitusprojekti koostamise aluseks, mitte asjaõigusliku kitsenduse tekkimise aluseks. Detailplaneeringu kehtestamisega ei teki veel kohustust planeeringuga määratud servituuti taluda või nõudeõigust seda nõuda. Tulenevalt detailplaneeringu üldistusastmest määratakse servituutide vajadused teede ja tehnovõrkude ehitamiseks ning eelnimetatud ehitiste täpne asukohta määratakse ehitusprojekti. Seega ei tähenda detailplaneeringus määratud servituudi ala, et servituut tuleb seada kindlasti sellises ulatuses nagu detailplaneering selle ette nägi. Detailplaneering annab suunise, kus võiks juurdepääs paikneda ning kuhu oleks see planeeringuala perspektiivset kasutust arvestades mõistlik rajada. Tegelik maakasutusvajadus tee rajamiseks, seega ka tegelik tee ehitamiseks vajalik servituudi ala, selgub tee ehitusprojekti koostamisel, tulenevalt rajatise lõplikust asukohast.

Vallavolikogu ei pea põhjendatuks juurdepääsuservituudiga koormata seda osa kinnisasjast, mida ei vajata või ei soovita kasutada tee ehitamiseks, st Kanali lõik V1 (katastritunnus 24505:002:0225) ning projekteeritud (T-Model OÜ töö nr 012044) tee vaheline haljasala. Samuti pole Jõujaama kinnisasja omanik toonud esile ühtegi objektiivset asjaolu, miks eelkirjeldatud maa-ala on vajalik ja põhjendatud teeservituudiga koormata. Seetõttu tuleb vallavolikogu hinnangul lähtuda juurdepääsuservituudi ala määramisel projektis märgitud teekoridorist, mitte kehtivas detailplaneeringus näidatud servituudivajaduse ulatusest.



Vallavolikogu hinnangul on põhjendatud määratleda juurdepääsuservituudi ala kogu juurdepääsuks füüsiliselt vajatava teekordori pikkuses, so alates Neeme kergtee lõik 3 (katastritunnus 24501:001:0239) kinnisasjast. Kui üldse avalikult kasutatavat teed täiendavalt asjaõigusliku reaalservituudiga koormata, siis tuleks seda teha kogu juurdepääsuks kasutatava tee ulatuses, mitte ainult osaliselt.

Eelnevast tulenevalt on volikogu seisukohal, et reaalservituudiala määratlemisel tuleb lähtuda maa-alast, mida füüsiliselt ka juurdepääsuteena on vajalik ja võimalik peale tee rajamist Jõujaama kinnisasjale juurdepääsuks kasutada.

Reaalservituudi tähtaeg

Kuivõrd juurdepääs kinnisasjale on vajalik igal ajal sõltumata sellest, kaua kinnisasja selle tänase ajahetke sihtotstarbel kasutatakse või isegi juhul kui Jõujaama kinnisasi peaks üldse igasugusest kasutusest välja langema. Seega on põhjendatud seada juurdepääsuks servituut tähtajatult.

Reaalservituudi tasu

Juurdepääsuservituut määratakse tulevikus rajatavale avalikult kasutatavale teele. Avalikult kasutatava tee kasutamine on seadusest tulenevalt lubatud igaühele (kui teekasutamine ei ole omaniku poolt põhjendatult piiratud, nt tee kandevõimest tulenev tonnaažipiirang) ja selle eest ei võeta teekasutajatelt tasu ega maksta teekasutajate poolt maksu. Seega ka reaalservituudi alusel avalikult kasutatavat teed kasutav isik ei peaks reaalservituudi eest tasu maksma, kuivõrd õigus teed tasuta kasutada oleks isikul ka siis, kui reaalservituuti ei seataks. Eelnevast tulenevalt seatakse reaalservituut tasuta.

Juurdepääsutee rajamine

Juurdepääsuservituuti taotleva Jõujaama kinnisasja näol on tegemist tootmisüksusega. Reaalservituudi seadmise taotlusele lisatud tee ehitusprojektist (T-Model OÜ töö nr 012044) nähtuvalt on Jõujaama kinnisasjale selle omaniku poolt projekteeritud juurdepääsutee kavandatud perimeetrites, mis võimaldavad sellel raskeveokite liiklemist. Seega saab eeldada, et Jõujaama kinnisasja juurdepääsutee peab olema rajatud viisil, et tee kandevõime ja perimeetrid vastaksid raskeveokite teenindamiseks vajalikele nõuetele.

Detailplaneeringuga on Jägala puhkekeskuse ja Joa puhkeala maaüksused kavandatud valdavalt avalikult kasutatavaks puhkealaks (sh telkimisalaks), kuhu on lubatud rajada spordi- ja mänguväljakuid, lõkkeplatse, väikesemahulisi kempinguhooneid, laululava koos pinkidega, puhkeplatse koos mööbli ja tuleasemega, prügikastide maja, pingid koos prügikastidega, spordiplatse või terviseradu, mänguväljakuid, vaatetorni, suusa- ja käigusildu. Jõelähtme valla poolt oma kinnisasjade teenindamiseks ega detailplaneeringus kavandatud kasutusviiside realiseerumiseks, ei ole vaja teed, mis eeldaks, et tee peab olema rajatud kandevõime ja perimeetritega, mis vastaksid raskeveokite teenindamiseks vajalikele nõuetele.

Eelnevast tulenevalt on selge, et detailplaneeringuga kavandatud avalik tee peab olema suurem (laiem, ulatuslikum überpöördekoht) ja kandevõime poolest tugevam, kui Jõelähtme vald enda kinnisasjade teenindamiseks ja detailplaneeringuga kavandatu elluviimiseks vajab, sest Jõujaama kinnisasja teenindavad raskeveokid.

On ilmne, et nii perimeetritelt kui ka kandevõime poolest tugevama tee ehitamise maksumus on suurem, kui väiksema tee ehitamisel. Kuivõrd raskeveokite liiklemise vajadus kõnealusel teel on ennekõike Jõujaama kinnisasja omanikul, mitte Jõelähtme vallal, siis peab vallavolikogu põhjendatuks, et juurdepääsuservituuti vajava kinnisasja omanik, kui juurdepääsuteest huvitatud isik, osaleb reaalservituudi alal juurdepääsutee väljaehitamise kulude kandmisel.



Detailplaneeringu ellu viimine ning ajakava, milles seda tehakse, sõltub Jõelähtme valla eelarveliste vahendite olemasolust ja nende kasutamise prioriteetsusest. Koheselt või vahetus lähitulevikus ei ole Jõelähtme vallal eelarvelisi vahendeid, et detailplaneeringuga kavandatud avalikku teed välja ehitada. Millal täpselt on võimalik kõnealuse tee ehitamiseks vajalikud vahendid ette näha, pole võimalik täpselt ennustada. Tõenäoline on, et selleks nähakse ette vahendid vastavuses munitsipaalmaale planeeritud puhkeala aktiivsema kasutusele võtuga paralleelselt ja seda põhjusel, et kasutusel oleva Jõujaama kinnistu juurdepääsutee olemasolu takistaks või raskendaks kavandatud puhkeala sihtotstarbelist kasutusele võttu. Seega, kui Jõujaama kinnisasja omanik soovib koheselt detailplaneeringuga kavandatud avaliku tee kaudu juurdepääsu oma kinnisasjale, siis peab vallavolikogu põhjendatuks, et juurdepääsuservituuti ja juurdepääsuteed vajav huvitatud isik osaleks realservituudi alal juurdepääsutee väljaehitamise kulude kandmisel.

Jõujaama kinnisasja omanik on avaldanud oma soovi ja valmidust rajada T-Model OÜ tööga nr 012044 kavandatud ulatuses juurdepääsutee omavahenditest, kuid seda ainult juhul, kui võimaldatakse piirata nii valminud tee, kui ka seda ümbritsev haljasala ca 1 ha ulatuses piirdeaiaga. Tegelikuses on uue tee ehitamiseks vajalik rajada nii uus tee T-Model OÜ tööga nr 012044 kavandatud ulatuses, kui ka rekonstrueerida olemasolev teelõik (mis ajalooliselt oli kasutusel Jägala-Joa puhkekompleksi (katastritunnus 24505:002:0247, kinnistu registriosa 13976002) juurdepääsuteena) koos riigitee 11262 Ruu-Ihasalu tee mahasõiduga. Maa-ala osas kehtiva detailplaneeringu menetluse käigus esitas Transpordiameti eelkäija Maanteeamet selge nõudmise olemasoleva mahasõidu ümberehitamiseks ja laiendamiseks, kuna suurte transpordivahendite pöörderaadius olemasoleva ristmiku laiuses ei ole piisav liiklusohutuse tagamiseks. Sealjuures oli Maanteeameti nõudeks, et planeeringualal ei väljastataks enne riigitee ristmiku uue lahenduse väljaehitamist ühtegi ehitusluba.

Eeltoodust johtuvalt peab vallavolikogu põhjendatuks, et kui Jõujaama kinnisasja omanik soovib uue, detailplaneeringujärgse tee valmimist kiiremini, kui Jõelähtme valla enda vajadused ja võimalused seda võimaldavad, tuleb Jõujaama kinnistu omanikul osaleda kogu vajaliku taristu rajamisel. Sellisel juhul on mõistlik ja otstarbekas jagada tee-ehitamise kulusid vastavalt Jõujaama kinnistu omaniku ja omavalitsuse huvide proportsioonile. Samuti tuleb kokku leppida rajatava tee remondikulude kandmises tulevikus.

Vallavolikogu peab põhjendatuks tee ehitus- ja hoolduskulude jagamist järgmiselt:

- T-Model OÜ tööga nr 012044 kavandatud ulatuses finantseerib tee ehitust 2/3 osas Jõujaama kinnisasja omanik ning 1/3 osas Jõelähtme vald, sest ei ole kahtlust, et praktikas asutakse enim antud teelõiku kasutama just Jõujaama kinnisasjale juurdepääsuks;
- olemasoleva teelõigu rekonstrueerimist ja 11262 Ruu-Ihasalu tee mahasõidu ümberehitamist finantseerib 2/3 ulatuses Jõelähtme vald ning 1/3 osas Jõujaama kinnisasja omanik, kuivõrd Jõujaama kinnisasja omanik vajab oma kinnisasjale juurdepääsuks ka riigimaantee mahasõitu ja olemasolevat, riigimaanteega ristumise ning T-Model OÜ tööga nr 012044 projekteeritud uue tee vahele jäävat tee lõiku. Selline proportsioon on asjakohane, kuna kõnealuse teelõigu ja ristmiku kasutajate hulk on oluliselt laiem, kui T-Model OÜ tööga nr 012044 kavandatud uue teelõigu kasutajate puhul;
- kuna avalikult kasutatavate kohalike teede teehooldus ja korrashoid on omavalitsusüksuse ülesanne, siis on mõistlik, et omavalitsus tagab ehitatava tee hoolduse samaväärselt teiste kohalike teedega, kuid olukorras, kus eriõigusega koormatud kohaliku tee osas esineb vajadus remont- või ümberehitustöödeks tavapärasest suuremas ulatuses, on põhjendatud kulude jagamine võrdsel põhimõttel.

Eeltoodust lähtuvalt, Jõelähtme Vallavolikogu



o t s u s t a b:

1. Nõustuda juurdepääsu tagamiseks realservituudi seadmisega Jõelähtme vallale kuuluvatele Joa puhkeala (katastritunnus 24505:002:0278, kinnistu registriosa 14434102) ja Jägala puhkekeskuse (katastritunnus 24501:001:1509, kinnistu registriosa 15997450) kinnisasjadele (edaspidi koos teenivad kinnisasjad) Jõujaama kinnisasja (katastritunnus 24505:002:0640, kinnistu registriosa 4508802) (edaspidi valitsev kinnisasi) kasuks detailplaneeringukohase rajatava avaliku tee asukohas arvestusega, et realservituudi ala on kummaltki poolt teekattest 0,5 meetri võrra laiem ning seda järgnevatel tingimustel:
 - 1.1. realservituut seatakse valitseva kinnisasja kasuks tasuta;
 - 1.2. realservituut seatakse valitseva kinnisasja kasuks tähtajatult;
 - 1.3. valitseva kinnisasja omanik finantseerib avalikult kasutatava tee väljaehitamist T-Model OÜ töös nr 012044 projekteeritud ulatuses 2/3 ehitusmaksumusest ja 11262 Ruu-Ihasalu tee riigimaanteelt mahasõidu ümberehitamise ning olemasoleva tee rekonstrueerimise ehitusmaksumusest 1/3;
 - 1.4. realservituudi alale rajatava avalikult kasutatava tee hoolduskohustus on teenivate kinnisasjade igakordsel omanikul;
 - 1.5. kui teenivate kinnisasjade igakordse omaniku kulu tavapärasest kasutusest tuleneva tee ohutuks ja mõistlikuks kasutamiseks vajaliku ehitus- ja remonttööde teostamisel ületab 1000 (üks tuhat) eurot kalendriaastas, siis kohustub valitseva kinnisasja omanik tasuma 50 % kuludest, mis ületavad 1000 (üks tuhat) eurot kalendriaasta kohta;
 - 1.6. realservituudi alale rajatava avalikult kasutatava tee hoolduskohustuse võib teenivate kinnisasjade igakordne omanik lepingu alusel anda kolmandatele isikutele;
 - 1.7. kui valitseva kinnisasja sihtotstarbelisest kasutusest tulenevalt esineb tulevikus vajadus rajatava avalikult kasutatava tee ümberehitamiseks, laiendamiseks, asukoha muutmiseks või rekonstrueerimiseks, finantseerib tekkivad kulutused täies ulatuses valitseva kinnisasja igakordne omanik;
 - 1.8. teenivate kinnisasjade igakordne omanik kohustub realservituudi alal liikluse korraldamisel tagama valitsevale kinnisasjale juurdepääsu;
 - 1.9. realservituudi seadmisega ei anta valitseva kinnisasja omanikule õigust realservituudi ala mingil viisil piirata või muul moel realservituudi alal teenivate kinnisasjade omaniku ega kolmandate isikute liikumist takistada;
2. Volitada vallavanemat:
 - 2.1. sõlmima käesoleva otsuse punktis 1 toodud tingimustel vallavara koormamise leping;
 - 2.2. leppima vallavara koormamise lepingus kokku juurdepääsutee projekteerimise ja ehitamise ajakavas.
3. Otsuse punktis 2 antud volitus kehtib 3 (kolm) aastat otsuse vastuvõtmisest.
4. Otsus jõustub vastuvõtmisest.

Väino Haab
vallavolikogu esimees

