ASUTUSESISESEKS KASUTAMISEKS
Teabevaldaja: Jõelähtme Vallavalitsus
Märge tehtud: 16.09.2025
Juurdepääsupiirang kehtib kuni:16.09.2100
Alus: AvTs § 35 lg 1 p 12

JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

[redacted]

Teie 07.05.2025

Meie 16.09.2025 nr 5-5/253-14

Sundvalduse seadmise menetluse algatamise teade

Lugupeetud maaomanik

Teile kuulub Jõelähtme vallas Neeme külas Ihasalu tee 128 (katastritunnus 24505:001:0185, registriosa 4989602) kinnisasi, mida läbib Mändneeme tee. Mändneeme tee (tee nr 2451496), mis kulgeb nii era- kui ka munitsipaalomandisse kuuluvatel kinnisasjadel. Jõelähtme vallale kuuluvad Mändneeme tee lõik 2, Mändneeme tee lõik 5 kinnisasjad ning Ihasalu tee 128, Mändneeme tee 6, 14, 20, Ihasalu tee 144a ja Metsasaigu kinnisasjadel asub Mändneeme tee tervikuna eraõiguslikele isikutele kuuluvate kinnisasjade koosseisus.

Mändneeme tee kaudu on tagatud juurdepääs mitmetele kinnisasjadele, sh hoonestatud (7) elamumaa kinnisasjadele. Lisaks elanike ja maaomanike juurdepääsu tagamisele on vajalik tagada ka neid teenindava transpordi (prügivedu, postiteenused jms) ja elutähtsate teenuste (kiirabi, tuletõrje, politsei) juurdepääs. Samuti on Mändneeme tee juurdepääsuks kallasrajale, mida kajastab ka koostamisel olev Jõelähtme valla üldplaneering ning mille olemasolu peab olema tagatud keskkonnaseadustiku üldosa seaduse (§ 38 lg 7) nõuetest tulenevalt.

16.01.2025 kirjaga nr 5-5/253 pöördus Jõelähtme vald kõikide puudutatud isikute poole välja selgitamaks nende seisukohti ja võimalusi Mändneeme tee avalikku kasutusse võtta ka eraomandisse kuuluvates osades. Jõelähtme vald on kuulanud ära kõikide puudutatud isikute seisukohad ning saavutanud osade maaomanikega vastavad kokkulepped, mida asutakse ellu viima ning osade maaomanikega realiseeritavaid kokkuleppeid tee avaliku kasutamise osas saavutatud ei ole.

17.02.2025 kirjas avaldasite soovi Ihasalu tee 128 kinnistut puudutava osas läbirääkimisteks ning 23.04.2025 toimus Jõelähtme vallamajas valla esindajate ja Teie vaheline kohtumine. Kohtumisel arutati Teie soove kinnistu jagamise osas, selgitati kehtivaid piiranguid ning anti Teile tähtaeg anda kirjalikult teada hiljemalt 07.05.2025, kas olete valmis vallavalitsuse poolt tehtud ettepanekut kaaluma (kinnistu jagamine selliselt, et Mändneeme teest esimene olemasoleva elamu teenindamiseks vajalik elamumaa krunt moodustatakse üldplaneeringus

sätestatust väiksemana ning ülejäänud kinnistu jagatakse kuni ehituskeeluvööndini üldplaneeringukohasteks kruntideks) samuti paluti Teil selgelt ja üheselt mõistetavalt väljendada, mida olete valmis Jõelähtme Vallavalitsuse 19.09.2017 kirja nr 5-2/3894-1 1. ja 2. punktis toodud transpordimaade osas tegema ja mida selle eest vastu soovite. Kohtumise protokoll toimetati Teile kätte e-kirjaga 28.04.2025

17.05.2025 esitasite oma arvamuse Mändneeme tee avalikku kasutusse võtmise ettepaneku kohta. Kokkuvõtvalt olid avaliku tee osas Teie seisukohad järgnevad:

- Ihasalu tee 128 õueala osa määratlemine Mändneeme tee osaks ei ole korrektne, kuna tee ei ole ajalooline ega leia kajastust ka minu maaeraldusel. Ihasalu tee 128 kinnistul Mändneeme teest tulenevad piirangud ja kohustused puuduvad, kuna maaeralduse ajal ei olnud nn Mändneeme tee alal isegi mitte jalgrada, rääkimata mingist sihist või teest. Seda on lihtne tõendada kaardimaterjali, fotode kui ka kohalike mälestuste põhjal. Kaardilt nähtub, et Mändneeme tee algab Ihasalu tee 128 kinnistu piirilt, katastriga "Mändneeme tee lõik 2, transpordimaa", ja suundub mere poole. Ihasalu tee 128 jääb Ihasalu tee ja Mändneeme tee vahele. See on maatulundusmaa, mille kõlvik on õueala ega ole kuidagi Mändneeme tee osa. Mändneeme tee tekitati aastaid peale maareformi, Ihasalu tee 128 omanikuga kooskõlastamata, kui kuivenduskraavi süvendamise käigus pinnas tõsteti kraavi pervele valli, mille piirkonna "uusmaasaajad" otsustajate vaikival heakskiidul lamedaks lükkasid ning algasid omavolilised ülesõidud ka üle Ihasalu tee 128 kinnistu.
- Kavandatud tee kulgemine läbi Ihasalu tee 128 õueala (orienteeruvalt 600 m²) tooks kaasa pöördumatuid muutusi Ihasalu tee 128 maaomaniku elukeskkonnas ning põhjustaks ulatuslikke eraomandiõiguse riiveid, privaatsuse ja perspektiivi kadumist ning ka suurt rahalist kahju.
- Avalik tee rikub eraelu ja kodu puutumatust, sest tee kulgeks elumajast ligikaudu 15 meetri kauguselt, mis tähendab eluruumide ja õueala vahetut kokkupuudet liiklusmüra, liikumise, valgus- ja helireostusega ning erinevate võimalike häiringutega. Kaoks privaatsus ja turvalisus. Laste ja lemmikloomade vaba liikumine õuealal muutuks piiratuks ja häirituks, mis omakorda nõuab piirdeaia ja müratõkke ehitusvajadust. Vähenevad võimalused arendada kinnistut, näiteks elamu laiendamise suunas, samuti õue- ja ehitusala maksimaalseks kasutuselevõtuks üldse, milleks on seni õiguslik ja füüsiline võimalus.
- Tekib varaline kahju, sest maa turuhind piirkonnas on ligikaudu 60 €/m², seega kaotatava maa väärtus on suur. Lisaks väheneb ülejäänud kinnistu atraktiivsus, väärtus ja kasutus, kuna see muutub avalikult läbitavaks.

Ning tingimused tee avalikku kasutusse andmiseks järgnevad:

- Ehituskeelu vööndi leevendamine 200 meetrilt rannaäärsele looduslikule häilule mille kõlvik on muudetav looduslikuks rohumaaks, kuhu saaks planeerida ühe elamu ja abihoonete tarvis. Soovite taastada rannal ajaloolise lautrikoha väikemerepõhisteks tegevusteks ja kohandada rannale kajakide veeskamise ala hooajaliste veespordi- ja vabaaja hobitegevuste jaoks. Ei pea olema ärimaa.
- Olemasoleva elamu teenindamiseks moodustatakse krunt suurusega ca 4000 m², mis lõigatakse ülejäänud kinnistust kõrgepinge liini mõjupiirkonnas. Kinnistule ei seata vähendavaid täisehituse piiranguid, kui täna kehtivad.
- Kinnistu ülejäänud osa jagatakse omaniku soovil vastavalt vajadusele, ilma edaspidiste vallapoolsete takistusteta ÜP kehtestatud kuni 7000 m² krundisuuruse nõudele ja tingimusel ning garantiiga, et uutele tekkivatele kinnistutele on tagatud takistamatu ehitusõiguste seadmine läbi PR-tingimuste.

- Täiendav hüvitis privaatsuse, perspektiivi ja elukeskkonna kadumise eest.
- KOV kohustub ehitama privaatsust ja müra leevendava piirde (nt müratõkke, ekraani vms) täispikkuses teeäärsele küljele, ka pöörangualadele, mis jäävad minu elumaja ja tee vahele.
- Piirde rajamisega seotud kulud ja edasine hooldus jääb valla kanda.
- Piirde kõrgus min 1,8 m ja materjal, mis piirkonda sobilik, lepitakse kokku maaomanikuga.
- Säilitama minu kinnistusisesed vee- ja elektritrassid, mis kulgevad vahetult alal, mida KOV taotleb – selleks moodustatakse tähtajatu ja tasuta servituut minu kasuks.
- Tagama ka edaspidi liikluseks peale- ja mahasõiduteed Ihasalu- ja Mändneeme teelt kinnistutele.
- Kompensatsioon maatüki loovutamise eest turuhinna alusel 60 €/m².
- Tee on mõeldud üksnes kohalike elanike teenindamiseks ja nende koduteeks.
- Kehtestada teele kiirusepiirang vastavalt õueala kiirusele 10 km/h.
- Öine raskeliikluse piiramine – vältida müra vahemikus kell 22.00–08.00.
- Tee hooldust ja lumetõrjet teostatakse ajavahemikul, mis ei häiri hommikust ja õhtust vaikust (nt kell 8–22).
- Tagama, et tänavavalgustid ei ole suunatud elumaja akendesse.
- Kasutama liikumisanduriga valgustust või madalaid valgusteid, et vältida öist valgusreostust.
- Kohustus säilitada olemasolevad kinnistusisesed vee- ja elektritrassid, mis asuvad plaanitaval tee alal.
- Vald seab selleks tasuta servituudi, mis tagaks tulevase liitumise võimaluse piirkonna ühiskanalisatsiooniga või muude trassidega.
- Piirama teeäärsel alal kõrghaljastuse kasvukõrgust kujul, mis ei varjutaks päikest.
- Kõik tingimused tuleb vormistada siduvas lepingus enne ühegi ehitus- või planeeringutegevuse algust.
- Leping peab sisaldama tähtaegu, vastutajaid ja rikkumise korral rakendatavaid sanktsioone.

Eelneva osas selgitab vallavalitsus järgnevat. Ekslik on arusaam, et tee algus sõltub maaüksuse nimetusest või sihtotstarbest. Tee algus on selle faktiline paiknemine. Antudjuhul on faktiliselt Mändneeme tee algus ristumiskoht avaliku Ihasalu teega, mitte Mändneeme tee lõik 2 katastriüksus (24505:001:0812), nagu olete viidanud. Mändneeme tee on ajalooline tee, mis oli olemas tänasel Ihasalu tee 128 kinnisasjal juba selle erastamise ajahetkel. See nähtub nii ajaloolistelt ortofotodelt kui ka Teie poolt enne Ihasalu tee 128 kinnisasja erastamist esitatud mõõdistusdokumentidelt (lisa 1, 1997. aasta avaldus). Seega ei ole Mändneeme tee tekitatud maaomaniku nõusolekuta ja teadmata aastaid peale maareformi. Mändneeme tee on selles asukohas olemas olnud juba varasemalt ning tõepoolest tekkinud sellisel viisil, et kraavi rajamise ja hilisema süvendamise käigus tõsteti pinnas kraavipervele ning siluti sõidetavaks. Alguses oli tee eesmärk metsale selle majandamiseks ligi pääseda, hiljem hakati seda kasutama elamutele juurdepääsuks. Ekslik on Teie seisukoht, et Mändneeme tee paikneb Ihasalu tee 128 õuemaal. Katastriüksuse andmete väljavõttest (lisa 2) nähtub, et Mändneeme tee piirneb küll õuemaa kõlvikuga, kuid ei asu sellel. Ka faktiliselt ei paikne kinnistu servas olev Mändneeme tee Ihasalu tee 128 hoovialal. Jõelähtme valla esindajad tutvusid kohapealse oluga 15.09.2025 (lisa 3, foto). Mändneeme tee ja elamut ümbritseva õue vahel kasvab looduslik haljastus (kõrgemad-madalamad puud ja põõsad, kõrge rohi), mida Te ei paista eraldi niitvat ega hooldavat erinevalt ümber maja niidetud õuealast. Seega ei ole põhjendatud väita, et olemasolev tee kuidagi Teie õueala vähendab või selle kasutamist piirab ja takistab ning pöördumatuid muutusi Teie elukeskkonnas endaga kaasa tooks, sest Teie õuealakasutus on väljakujunenud juba olemasolevat teed arvestades, selle asukohta ja paiknemist Teie kinnisasjal tee avalikku kasutusse võtmisega ei muudeta.

Puudutatavalt privaatsuse riivet, tekkivat mürahäiringut, laste ja loomade liikumise ohtlikust, ehitise laiendamise võimalusi jms selgitame, et Mändneeme tee avaliku kasutuse võimaldamise eesmärk ei ole suunata teed kasutama hulgaliselt võõraid isikuid, suurendada tee liikluskoormust ja -tihedust jms vaid eesmärk on tagada takistamatu juurdepääs Mändneeme tee äärsete elanike kodudele ja neid teenindavale transpordile. Need samad elanikud ja neid teenindav transport kasutab Teie kinnisasjal paiknevas lõigus olevat Mändneeme teed ka praegu ning seda ilma piirdeaia, müratõkketa jms Teie poolt esitatud nõudmisteta. Tee avalikku kasutusse võtmine ei muuda Jõelähtme valla hinnangul mingil moel olemasolevat teekasutust, sest tegemist ei ole läbiva tänavaga vaid tupikteega. Jõelähtme vallale on mh teada millised potentsiaalsed probleemid teekasutamisel võivad tekkida (nt mis põhjusel on teeotsa teekasutajate poolt paigaldatud tõkkepuu) ning avaliku tee puhul reguleerib ja korraldab sel liiklust vastavalt vajadusele ka edaspidi (nt paigaldab sissesõitu keelava märgi, mis lubab mootorsõidukiga liigelda vaid kohalikul elanikul ja teenindaval transpordil, kehtestab sobiva kiiruspiirangu jms).
Puudutatavalt ehitise laiendamise võimalikkust, selgitame, et Mändneeme tee avalikku kasutusse võtmine ei piira mingil moel olemasoleva elamu laiendamist – avalikust teest ei teki mingeid tuleohutuskujasid vms, millega tuleb elamu laiendamisel arvestada. Samuti ei taksita tee avalik kasutus Teie olemasolevate tehnorajatiste (kinnistusisesed vee- ja elektritrassid) eesmärgipärast kasutamist ja majandamist või soovi korral täiendavate tehnorajatiste rajamist (ühisveevärgi torustikud).

Eelneva kokkuvõtteks on Jõelähtme vallavalitsus seisukohal, et Mändneeme tee avalikku kasutusse võtmine Ihasalu tee 128 kinnisasjal paiknevas ulatuses, ei too Teile kaasa Teie poolt kirjeldatud drastilisi tagajärgi. Muudatus, mis Teile sellega kaasneb seisneb ennekõike selles, et Teil ei ole tee kui ehitise eest vastutamise kohustust ega õigust takistada kolmandatel isikutel teel liiklemist.

Vastuseks Teie poolt esitatud Ihasalu tee 128 kruntimise ja ehitusõiguse võimaldamise nõuete kordame 23.04.2025 toimunud kohtumisel räägitut: Ihasalu tee 128 kinnistul kehtib looduskaitseseaduse järgne tingimus, et metsaalal ulatub ehituskeeld ranna või kalda piiranguvööndi lõpuni, ehk 200 m. Ihasalu tee 128 kinnistul puudub kirjeldatud häil. Ihasalu tee 128 kinnisasja on võimalik jagada väljapoole ehituskeeluvööndit jäävas osas vastavalt kehtiva üldplaneeringu tingimustele (7000 m2 suurused krundid) ja taotleda projekteerimistingimustega ehitusõigus. Seda on Teile varasemalt selgitatud nii Ihasalu tee 128 kinnistu (endise nimega Neeme kinnistu) jagamiseks koostamisel olnud detailplaneeringu menetluse lõpetamise korralduses (Jõelähtme Vallavalitsuse 15.03.2018 korraldus nr 259). Veel varem 2017. aastal (19.09.2017 kirjas nr 5-2/3894-1) on vallavalitsus väljendanud võimalusi Ihasalu tee 128 kinnisasja jagamiseks ehitusõigusega kruntideks väljaspool ehituskeeluvööndit ning edastanud ka vastava skeemi. Need tingimused on endiselt tänasel päeval kehtivad ja asjakohased.

Teie 07.05.2025 kirjas esitatud kruntimise ja ehitusõiguse saamise nõudmised on seega vastuolus kehtivate seaduste ja muude õigusaktidega ning Jõelähtme vallal puudub õiguslik alus Teie poolt soovitava elluviimiseks. Ka avalik huvi Mändneeme tee kasutamiseks ei väära seda ning Jõelähtme vald seadust ei riku. Kuna Teie tingimusi kokkuleppe saavutamiseks ei ole võimalik eelnevast tulenevalt täita, siis on välistatud tee avalikku kasutusse andmine poolte kokkuleppel ning **Jõelähtme Vallavalitsus algatab käesolevaga kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (KAHOS) § 2 lg 2 ja § 4 lg 1 p 5 alusel sundvalduse seadmise menetluse ja vastavalt § 39 lõikele 3 teavitame Teid käesoleva kirjaga menetluse algatamisest.**

Sundvalduse seadmise eesmärk on Ihasalu tee 128 kinnisasjal paiknevas ulatuses olemasoleva Mändneeme tee eratee avalikku kasutusse võtmine. Sundvaldusega koormatava maa-ala pindala on ca 595 m2 (lisa 4, PARI ruumikuju nr 953098). Sundvalduse seadmine ei too maaomanikule kaasa piiranguid sama maa-ala kasutamisel enda erahuvides selle senisel kasutusotstarbel ja -viisil, st maaomanikul on võimalik sundvalduse ala kasutada ka edaspidi isiklike tehnovõrkude

tarbeks ja teel liikumiseks. Samuti ei vähene maaomand. Sundvaldusest tekkiv talumiskohustus hüvitatakse perioodiliste maksetega lähtuvalt kitsenduse olemusest ja ulatusest. Avalikul teel täidab teeomaniku kohustusi ja kannab teeomaniku vastutust Jõelähtme vald, sh reguleerib teel liikumist (kiirusepiirangute kehtestamine, tonnaaži piirangud jms) vastavalt oludele ja vajadustele.

Vastavalt KAHOS § 39 lõikele 4 **on Teil õigus nelja nädala jooksul teate kättesaamisest arvates esitada Jõelähtme Vallavalitsusele oma arvamus sundvalduse seadmise menetluse algatamise kohta.** Vastavalt haldusmenetluse seaduse § 40 lg-le 1, mis sätestab, et enne haldusakti andmist peab haldusorgan andma menetlusosalisele võimaluse esitada kirjalikus, suulises või muus sobivas vormis asja kohta oma arvamus ja vastuväited, on Teil sama tähtaja jooksul võimalik esitada sundvalduse seadmise kohta oma arvamus ja vastuväited. Muuhulgas kui leiate, et Teil tekib sundvalduse seadmisega otseselt kaasnev varaline kahju või saamata jääv tulu, siis tuleb Teil esitada vallavalitsusele sellekohane teave koos kahju tekkimist tõendavate tõenditega.

Arvamus ja vastuväited on Teil võimalik esitada e-kirja teel aadressile kantselei@joelahtme.ee või posti teel aadressile Postijaama tee 7 Jõelähtme küla Jõelähtme vald Harjumaa 74202.

Lugupidamisega

Andrus Umboja
vallavanem

Lisad:

1. [redacted] 1997. aasta avaldus naaberkinnisasja erastamise menetluses
2. Ihasalu tee 128 katastriüksuse andmete väljavõte
3. 15.09.2025 foto
4. PARI ruumikuju nr 953098