



MAANTEEAMET

Teie 26.02.2019 nr 10-5.1/3371-7

Viimsi Vallavalitsus
Nelgi tee 1
Viimsi alevik, Viimsi vald, 74001,
Harju maakond
Juri.Kurba@Viimsivv.ee

Meie 28.03.2019 nr 15-2/18/18010-8

**Viimsi vallas Randvere külas Randvere tee 195
kinnistul projekteerimistingimuste eelnõu
ärihoone laiendamiseks kooskõlastamata jätmine**

Viimsi Vallavalitsus on Maanteeametile korduvaks kooskõlastamiseks esitanud projekteerimistingimuste eelnõu Harju maakonnas Viimsi vallas Randvere külas Randvere tee 195 (89001:010:9520) kinnistu ärihoone (kauplus) laiendamiseks (kauplus-kohvik). Olemasoleva hoone ehitusalune pind on ca 60 m² ja laiendamist kavandatakse 250m²-ni (brutopind 400 m², kavandatavaid parkimiskohti 11). Kinnistu (sh olemasolev hoone) paikneb osaliselt riigitee 11250 Randvere tee km 9,56-9,615 kaitsevööndis, olemasolev juurdepääs kinnistule on riigitee 11250 km 9,61 läbi bussipeatuse parempöördega sisse ja välja, vt Lisa 1.

Eeltoodud asjaoludel pöördus Viimsi Vallavalitsus täiendavate selgituste saamiseks Maanteeameti poole, kuna Maanteeameti jättis 28.01.2019 kirjaga nr 15-21818010-6 Randvere tee 195 kinnistu projekteerimistingimuste (21.01.2019) eelnõu kooskõlastamata. Viimsi Vallavalitsus on seisukohal, et Maanteeameti kirjas viitamine projekteerimistingimuste eelnõu vastuolule EhS §70 lg 2 punktidega 1 ja 2 ning EhS § 99 lõikega 3 ei sisalda keeldumise aluseid ja ei ole motiveeritud vt Viimsi Vallavalitsuse detailsemad seisukohad ja tõstatud küsimused allpool.

Käesoleva kirjaga esitame Maanteeameti põhjendused eelnõu kooskõlastamata jätmisel ja vastused Viimsi Vallavalitsuse kirjas toodud punktidele (1-4).

Maanteeamet peab vajalikuks välja tuua, et Randvere tee 195 kinnistu projekteerimistingimuste eelnõu eesmärk on ärihoone (kaupluse) laiendamine, millega suurendatakse ehitusalust pinda 4 korda. Kooskõlastamata jätmise põhjenduseks on kinnistu juurdepääsu lahenduse liiklusohhtlikkus, mis ohustab riigiteed ja selle korrakohast kasutamist (EhS §70 lg 2 punkt 1). Maanteeamet ei saa nõustuda Ehs § 99 lg 3 alusel kinnistule juurdepääsu tagamisega riigitee olemasolevalt mahasõidult (või rekonstrueeritavalt mahasõidult), kuna kauplus-kohvikuga kavandamine on olulise mõjuga liiklusele seetõttu, et kaasneb pöördeliikluse oluline kasv (pendelliiklus) ning pöörded toimuvad läbi bussipeatuse. Lisaks kaasneb vasakpöörde sooritamise läbi ohtliku liikluskäitumise, kuna mahasõidul vasakpöörded puuduvad. Pöördeliikluse suurenemisega tekib hulgaliselt konfliktpunkte läbivale liiklusele kui ka bussipeatuses liikuvatele jalakäijatele. Projekteerimise eelnõus tingimuste muus osas vastuväited puuduvad.

Maanteeameti pädevusala on reguleeritud Majandus- ja kommunikatsiooniministri 01.03.2013. a määrusega nr 16 „Maanteeameti põhimäärus“, mille § 9 p-de 1 ja 2 kohaselt on Maanteeameti põhiülesandeks mh riigiteedel ohutuks liiklemiseks tingimuste loomine ning liiklusohutuse

suurendamine. Sama määruse § 10 punkt 12 kohaselt peab Maanteeamet tagama riigiteede säilivuse ja kaitse.

Viimsi Vallavalitsuse (edaspidi VV) seisukohad ja põhjendused riigitee kaitsevööndi ja seal kavandavate tegevuste osas on kokkuvõtvalt järgmised. Maanteeamet (edaspidi MA) vastab selguse huvides igale punktile sama punkti all.

- 1) VV: Maanteeameti poolt viidatud projekteerimistingimuste eelnõu vastuolule EhS §70 lg 2 punktiga 1 („kaitsevööndis on keelatud ohustada ehitist või selle korrakohast kasutamist“) tuleb ehitise all käsitleda „loe: mahasõitu ja kauplust, seega peab Randvere tee 195 kinnistu omanik olemasolevat kauplusega kinnistut kasutada saama (tuleb tagada korrakohane kasutus – kinnistule on olemas ajalooline mahasõit Randvere teelt)“.

MA: Viimsi Vallavalitsuse põhjendus, et tee kaitsevööndis tuleb kaitsta teisi ehitisi (nagu kauplus ja selle mahasõit) ja mitte riigiteed ja tagada korrakohane kasutus kauplusele ja mahasõidule, on vastuolus Ehitusseadustikuga.

EhS § 70 lg 2 p 1 säte (mille kohaselt ehitise kaitsevööndis on keelatud ohustada ehitist või selle korrakohast kasutamist) saab selgesõnalise tähenduse EhS §71 lg 1 sätestatuga, et avalikult kasutatava tee kaitsevöönd tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise ja liiklusohutuse. Viimsi Vallavalitsuse poolt on tähelepanuta jäänud, et Randvere tee 195 kinnisasja omaniku õigused on sätestatud EhS §70 lg 1 alusel, mille kohaselt on kinnisasja omanikul kaitsevööndi ulatuses kohustus taluda võõrast ehitist (riigiteed) ning mille piires on kinnisasja kasutamine ja sellel tegutsemine piiratud ohutuse ning ehitise toimivuse tagamiseks.

- 2) VV: EhS §70 lg 2 punktile 3 „kaitsevööndis on keelatud takistada ehitisel juurdepääsu“ ei ole Maanteeametil alust keelata kauplusele või selle rekonstrueerimisele vm tegevuse läbiviimise korral uuele hoonele juurdepääsu.

MA: Maanteeametil ei ole alust keelata olemasoleva mahasõidu kasutamist juhul kui mahasõidu kasutamine ei sea ohtu teisi liiklejaid. Hetkel on mahasõidu kasutajate arv väike, juurdepääs on tagatud riigiteelt läbi parempöörde (vasakpöörde puuduvad).

Kaupluse ehitusaluse pinna suurendamisel, mis on projekteerimistingimuste eelnõu eesmärk, tuleb hinnata laiendamise kaasnevaid kõiki mõjusid, sh laiendamise mõju liiklusohutusele. EhS §31 lg 4 punkt 1 kohaselt on projekteerimistingimuste eelnõu esitatud kooskõlastamiseks asutustele, kelle seadusest tulenev pädevus on seotud projekteerimistingimuste taotluse esemega. Kaupluse laiendamise mõju hindamine riigiteede liiklusohutusele on Maanteeameti pädevusallas, mistõttu Maanteeamet on kaasatud projekteerimistingimuste eelnõu kooskõlastamisele.

Maanteeameti hinnangul on tegemist olukorraga, kus avalik huvi, milleks on kõigi elanike ootus riigitee korrakohasele ja võimalikult ohutule kasutamisele, kaalub üles erahuvi. Arendaja peab siinkohal arvestama, et paikneb riigitee kaitsevööndis, mille ulatuses tegevuse kavandamisel EhS § 70 lg 1 alusel on kinnisasja omanikul kohustus taluda võõrast ehitist ning mille piires on kinnisasja kasutamine ja sellel tegutsemine piiratud tee ohutuse ja ehitise toimimise tagamiseks.

- 3) VV: EhS §70 lg 5 näeb ette kaitsevööndiga ehitise omanikule (Maanteeamet) kohustuse tegutseda kinnisasja omaniku õigusi vähimal võimalikul viisil riivaval moel. Kuidas on tagatud antud sätte täitmine, kui Maanteeamet näeb mahasõidu kasutamise piiramise ja nõuab uue juurdepääsu rajamist ja millele Maanteeamet tugineb?

MA: Kaalutlusotsusena oleme andmas nõusolekut kavandatavale hoonele riigitee

kaitsevööndisse (EhS §70 lg 3) tingimusel, et hoonet ei kavandata lähemale olemasoleva hoone asukohast ja juurdepääs tagatakse läbi kohaliku teedevõrgu või ringristmiku neljanda haru. Mahasõidu kasutamise ja mitteõustumise, mis on seotud kauplushoone laiendamisest tuleva pöörde(pendel)liikluse sageduse kasvuga st liiklusohutusega, oleme põhjendanud eelpool. Arendustegevuse korral rajab ohutu juurdepääsu kinnistule huvitatud isik. Maanteeamet ei võta teehoiukava väliseid kohustusi.

- 4) VV: EhS §99 lg 3 ei näe ette keeldumise aluseid vaid sätestab omaniku õiguse määrata teatud nõuded olemasoleva teega ühendamiseks. Viide ei ole asjakohane, kuna ühendus teega on olemas ja on kavas rekonstrueerida ohutumaks.

MA: Mahasõit riigitee aluse maa ulatuses on riigitee osa, mille osas täidab omaniku ülesandeid Maanteeamet. Uue mahasõidu rajamine, olemasoleva mahasõidu rekonstrueerimine sh likvideerimine on EhS §99 lõige 3 mõistes olemasoleva teega ühendamine või ühendamata jätmine, milleks on Maanteeametil õigus EhS §99 lg 3 alusel esitada nõuded.

Tõmbepunkti rajamise korral nagu selleks on ärihoone laiendamine kauplus-kohvikuks, on Maanteeamet keeldunud nõusoleku andmisest riigitee 11250 olemasoleva mahasõidu kasutamiseks tõmbepunkti teenindamiseks. Kui kinnisasja omanik taotleb riigiteega ühendamist läbi ringristmiku 4.haru, esitab Maanteeamet nõuded ühendamiseks uues asukohas. Põhjuseks on liiklusohutuse tagamine riigiteel.

Tuginedes EhS 70 lg 2 punktidele 1 ja 2 ja lõikele 3, § 71 lõikele 1 ja 2 ja § 99 lõikele 3 on Maanteeamet on seisukohal, et eelnõuga kavandatud ärihoonel on liiklusele oluline mõju ja liiklusohutuse kaalutlusele tuleb juurdepääs lahendada riigitee oleva ristumiskoha kaudu (Silva tee, Metsavahe tee) või ringristmikule rajatava neljanda haru kaudu.

Täiendada eelnõud ja esitada Maanteeametile maantee@mnt.ee kooskõlastamiseks.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Marten Leiten

planeeringute menetlemise talituse juhataja

Lisa 1: Lisa 1. *Streetview* vaade riigitee 11250 km 9,61 olemasolevale mahasõidule (läbi bussipeatuse), kus nähtub bussipeatusetasku segakasutus, et käesolevalt on vasakpöörde riigiteelt Randvere tee 195 kinnistule keelatud.



Krista Einama
6119344 Krista.Einama@mnt.ee