

## **Transpordiamet**

Valge tn 4, 11413 Tallinn

[info@transpordiamet.ee](mailto:info@transpordiamet.ee)

[marek.lind@transpordiamet.ee](mailto:marek.lind@transpordiamet.ee)

16.02.2022.a

### **Taotlus seoses Põllumehe detailplaneeringuga**

OÜ Laesson ja Partnerid kliendiks on OÜ Astlanda Kinnisvara, kellele kuulub Rae vallas, Kurna külas asuv Põllumehe kinnistu (65301:001:3130). Kliendi nimel ja huvides edastame käesoleva pöördumise ja taotluse.

Transpordiametile esitati Rae Vallavalitsuse poolt kooskõlastamiseks Rae vallas, Kurna külas asuva Põllumehe kinnistu ja lähiala detailplaneering (katastritunnus 65301:001:3130, edaspidi „**detailplaneering**“). Detailplaneeringuga kavandatakse eeldused kinnistutele äri- ja tootmishoonete ning teenindava taristu rajamiseks.

Transpordiamet („*amet*“) jättis oma 14.01.2022 kirjaga nr 7.1-2/21/4050-9 detailplaneeringu kooskõlastamata. Amet põhjendas kooskõlastamata jätmist asjaoluga, et kogu piirkonda teenindava riigitee 11115 ja Kurna liiklussõlme liikluskorralduslik lahendus vajab täiendavat välja selgitamist, arvestades lähiala arendusalade kiirest kasvutempost genereeritud liiklussagedustega, mis on põhjustamas liiklussõlme ja ristmike läbilaskevõime ammendumist. Amet selgitas, et neile on esitatud tutvumiseks AS K-Projekt poolt koostatud uuring töö nr 21103 „Harjumaa Rae vald Kurna küla Saire kinnistu detailplaneeringu liiklusanalüüs“, kus arendusaladest genereeritava liiklussageduse mõju ulatub riigi põhimaanteele 11 Tallinna ringtee. Amet selgitas täiendavalt, et ameti tellimusel 2014. aastal rajatud Kurna liiklussõlme lahendus on projekteeritud, arvestades maantee normides toodud põhimõtteid so liiklussõlme läbilaskvust lähtudes 20 aasta prognoositavast liiklussagedusest ja viadukti eluiga 100 aastat, kuid suurte kaubanduskeskuste kui tõmbepunktide koondumisega liiklussõlme lähiala piirkonda ei olnud võimalik ette arvestada.

Seetõttu asus amet seisukohale, et piirkonna detailplaneeringute realiseerimise tagamiseks tuleb tellida riigiteele 11115 Kurna – Tuhala ja Kurna liiklussõlme koosseisus olevatele ristmikele liikluskorralduslik eskiislahendus lõigus km 2 - 4,6, arvestades lähialade arendusalade prognoositava liiklussagedusega. Eeltoodust lähtuvalt otsustas amet jätta detailplaneering kuni uue eskiislahenduse valmimiseni kooskõlastamata.

Ameti otsus jätta detailplaneering kooskõlastamata kuni valmib uus riigitee nr 11115 ja Kurna liiklussõlme liikluskorralduslik lahendus – mis ameti eeldataval hinnangul võiks valmida 2022.a esimeses pooles, kuid täpse valmimisaja osas puuduvad garantiid – on sisuliselt käsitletav detailplaneeringu menetluse peatamisega määramata ajaks. Ameti põhjendus, mille järgi on detailplaneeringu menetluse peatamine vajalik selleks, et analüüsida piirkonda kiirelt lisandunud liiklusvoo mõju liiklusohutuse tagamisele, on vastuolus isikute võrdse kohtlemise põhimõttega.

Amet lähtus algselt Inseneribüroo STRATUM liiklusuuringust nr 2, mille alusel on ameti poolt kooskõlastatud nii nn IKEA detailplaneering (Põlluvälja kinnistu detailplaneering) kui ka Saire kinnistu detailplaneering. Sama liiklusuuringu järgi oli suuline kooskõlastus antud ameti poolt ka Põllumehe kinnistu detailplaneeringule.

STRATUM-i liiklusuuringu I etapi ehk IKEA kaupluse avamisjärgse olukorra (toimub 2022.a) järel tuleb uuringu kohaselt arvestada järgmiste liiklussagedustega: 1) IKEA liiklussagedus – tööpäeval 500 a/h ning puhkepäeval 800a/h; 2) Saire liiklussagedus 200a/h; 3) Põllumehe liiklussagedus 200a/h. Selle etapi liikluse tagamiseks on vajalik ehitada kahe sõidurajaga ringristmik ja lisarada ringteelt, mis on praegusel ajahetkel välja ehitamisel.

STRATUM-i liiklusuuringu II etapi järgi ehk ajaks, kui kõik kolm arendust on lõplikult valminud (2035+a.), on arvestatud järgmiste liiklussagedustega: 1) IKEA liiklussagedus 1300 a/h; 2) Saire liiklussagedus 560 a/h; 3) Põllumehe liiklussagedus 500 a/h. Ameti poolt kirjas viidatud AS K-Projekt poolt koostatud uuring töö nr 21103 „Harjumaa Rae vald Kurna küla Saire kinnistu detailplaneeringu liiklusanalüüs“ kohaselt on liiklussagedus prognoositud järgnevalt: 1) IKEA liiklussagedus 1300 a/h; 2) Saire liiklussagedus 792 a/h; 3) Põllumehe liiklussagedus 425 a/h.

Eeltoodust nähtub üheselt, et ei ole vaidlust selles, et Põllumehe kinnistu detailplaneeringuga on igal juhul kavandatud kõigist piirkonna aladest kõige väiksem liiklussagedus, IKEA liiklusvooga võrreldes lausa enam kui kolm korda väiksem liiklusvoog.

Olukorras, kus (i) IKEA kinnistu detailplaneering on kehtestatud, IKEA kaupluse rajamiseks on väljastatud ehitusluba ning lähiajal kasutusloa menetlus ning (ii) Rae Vallavalitsuse menetluses on ehitusloa taotlus nr 2111271/41522, millega taotletakse ehitusluba Kangrumetsa tee 3 kinnistule kaubanduskeskuse rajamiseks, ei ole Põllumehe kinnistu omaniku hinnangul kooskõlas võrdse kohtlemise põhimõttega otsus, millega peatatakse üksnes Põllumehe kinnistu detailplaneering, kuid samas jätkuvad haldusmenetlused (ehitus- ja kasutusloa menetlused) IKEA kinnistu ning Kangrumetsa tee 3 kinnistu (kuhu on kavandatud Kurna kaubanduskeskus) seonduvalt.

Juhul kui ameti hinnangul on vajalik koostada kogu piirkonda hõlmav täiendav liiklusanalüüs, ei ole kuidagi põhjendatud peatada üksnes Põllumehe kinnistu (või ka mõne muu kinnistu) detailplaneeringu menetlus, kuid samal ajal jätkata ehitus- ja kasutuslubade haldusmenetlusi, mis kinnistavad üha enam täiendava liiklussageduse lisandumist. Põllumehe kinnistu omanik on seisukohal, et praegune lahendus riivab põhjendamatult Põllumehe kinnistu omaniku õigusi ja huve, kuna annab ebavõrdse eelise Kangrumetsa tee 1 ja Kangrumetsa tee 3 kinnistute omanikele jätkata oma kinnistute arendamist üksnes seetõttu, et nende kinnistute detailplaneering on kehtestatud. Juhul kui amet jääb oma seisukoha juurde, et möödapääsmatu on tellida kogu piirkonda hõlmab uus liiklusanalüüs, tuleb võrdse kohtlemise põhimõttest lähtudes peatada kõik piirkonna haldusmenetlused, sealhulgas lisaks detailplaneeringu menetlustele ka ehitus- ja kasutusloa menetlused.

Riigikohus on leidnud, et on detailplaneeringu menetluse peatamine on kooskõlas haldusmenetluse üldpõhimõtetega olukorras, kus menetluse jätkamine tooks kaasa asja ebaõige otsustamise ning et sama põhimõtte kehtib ka haldusmenetlustele tervikuna. Kuna antud juhul ei ole ameti poolt detailplaneeringu menetluse peatamise põhjuseks mitte konkreetse detailplaneeringu lahenduse realiseerimisest tekkiv liiklusvoog, vaid kogu piirkonna

liiklusvoog tervikuna, mis ameti hinnangul vajab täiendavat analüüsimist, ei ole mitte kuidagi põhjendatud peatada üksnes Põllumehe kinnistu detailplaneeringut, vaid kuni täiendava liiklusuuringu valmimiseni ning edasiste lahendusvõimaluste selgumiseni tuleb isikute võrdse kohtlemise põhimõttest lähtudes peatada kõik piirkonna haldusmenetlused, sh ka ehitus- ja kasutusloa menetlused.

Alternatiivselt juhul kui amet peaks siiski pidama võimalikuks Põllumehe detailplaneeringu menetlust jätkata, sh jätkata näiteks osaliselt (ehk kehtestada detailplaneering osaliselt), siis on Põllumehe kinnistu omanik antud lahendust valmis kaaluma. Igal juhul on Põllumehe kinnistu omaniku hinnangul vajalik korraldada kohtumine ameti esindajate, valla esindajate ning Põllumehe kinnistu ning vajadusel ka teiste kinnistute omanike esindajate vahel, et leida õiguspärane lahendus piirkonnaga seotud haldusmenetlustega jätkamiseks. Põllumehe kinnistu omanik rõhutab veelkord, et õigusvastane ja isikuid ebavõrdselt kohtlev on lahendus, millega peatatakse üksnes osade kinnistute suhtes haldusmenetlused, kusjuures suurimat liiklusvoogu tekitavad just need kinnistud, mille suhtes on detailplaneering kehtestatud ning mille suhtes on käimas ehitus- ja kasutusloa menetlused.

**Arvestades asjaolu, et Rae vallale on esitatud Kangrumetsa tee 3 kinnistule kaubanduskeskuse ehitusloa taotlus, mis on valla poolt menetluses ning lähiajal esitatakse Rae vallale ka IKEA kaubanduskeskuse kasutusloa taotlus, siis taotleb Põllumehe kinnistu omanik kiireloomulist kohtumist Transpordiameti esindajatega, kus osaleksid ka Rae valla esindajad, et üheskoos selgitada välja, kas ja kuidas on võimalik antud piirkonnas haldusmenetlustega jätkamine või tuleb kuni täiendava liiklusuuringu tulemuste selgumiseni ning sellest tehtavate järelduste tegemiseni peatada kõik piirkonna haldusmenetlused, sh Kangrumetsa tee 1 ja 3 ehitus- ja kasutusloa menetlused. Palume Transpordiametil teatada neile sobivad ajad kohtumise korraldamiseks. Kohtumine võib toimuda ka videosilla vahendusel.**

Lugupidamisega

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Tuulikki Laesson

OÜ Astlanda Kinnisvara volitatud esindaja (volikiri lisatud manusesse)

Tel 5014340

[tuulikki@laesson.ee](mailto:tuulikki@laesson.ee)