



RUUS & VESO

A D V O K A A D I B Ü R O O

Transpordiamet

Pöörduja: **Cold Trade OÜ**

Esindaja: vandeadvokaat Taivo Ruus
Advokaadibüroo Ruus & Veso
Kaupmehe 10-11, 10114 Tallinn
e-post: taivo@ruusveso.ee; telefon 50 222 99

19. septembril 2025.a

PÖÖRDUMINE

Seoses Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee Peetri-Vaida lõigule planeeritava PEETRI tunneli ja jalg- ning jalgrattateede ühendamise kavatsusega Krati tee 8 piirkonnas

Advokaadibüroo Ruus & Veso kliendiks on Cold Trade OÜ (registrikood 12465164). Kliendi huvides ja volitusel pöördun Teie poole seoses Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa km 7,3-20,0 asuva Peetri-Vaida lõigu ümberehituse projektiga.

ASJAOLUD

1. Cold Trade OÜ on Rae vallas, Peetri külas asuva Krati tee 8 kinnistu (65301:001:2777) kaasomanik. Krati tee 8 piirkond on seotud Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa km 7,3-20,0 asuva Peetri-Vaida lõigu ümberehituse projektiga.
2. 15.09.2021.a on Transpordiamet pöördujale avaldanud, et „*Krati tee 8 kinnisasja piirkonda on kavandatud perspektiivne põhimaanteega ristuv kergliiklustunnel (või viadukt). Selle rajamiseks ja ühtlasi tunnelini/viaduktini viiva kergliiklustee rajamiseks on vajalik maavõõrandus Krati tee 8 kinnisasjast. Eskiislahenduses on esialgne võõranduse suurus välja toodud, kuid seda saab pidada siiski esialgseks ning järgnevas projekteerimisfaasis kui koostatakse krundijaotuskava, selgub pindala täpsemalt.*“
3. Transpordiamet selgitas 2021.a, et kergliiklustee rajamiseks vajaliku maa omandamise protseduur toimub omanikuga läbirääkimiste teel ning maa hindamise kaudu ja avaldanud, et Transpordiamet tellib peale krundijaotuskava valmimist maa hindamise, mille alusel alustab maaomanikuga läbirääkimisi.

4. Cold Trade OÜ esitas 29.09.2021.a arvamuse Transpordiametile Riigitee 2 Tallinn–Tartu–Võru–Luhamaa km 7,3-20,0 asuva Peetri–Vaida lõigu ümberehituse projekteerimistingimuste eelnõu kohta.
5. Cold Trade OÜ esitas järjepidevalt päringuid projekti elluviimiseks avalikes huvides vajaliku maa omandikult võõrandamisele suunatud toimingute kohta, kuni 2025.a teda projektiga edasi liikumisest ei teavitatud.
6. Vastuseks Cold Trade OÜ päringule seoses kavandatava maade võõrandamisega on Transpordiamet 11.11.2022.a teatanud, et *„Põhiprojekti koostamist ei ole alustatud, st eskiisist täpsemat teadmist meil täna ei ole, aga näib, et praegu liiguvad asjad selles suunas, et järgmisel aastal peaks põhiprojekti koostamine algama ning maade omandamine toimuks kas samaaegselt või peale põhiprojekti valmimist.”*
7. Vastuseks kinnistu omaniku päringutele selgus 07.02.2025.a, et Peetri tunneli põhiprojekti koostamisega on TRAM leidnud rahastust SÄLI (Säästlikumaid liikumisviise soodustava taristu rajamine) meetmest ning see on teehoiukava järgi plaanitud välja ehitada juba järgmisel ehk 2026. aastal.
8. Cold Trade OÜ on sõlminud Krati tee 8 kaasomanikuga lepingu seoses kinnistu kasutamise ja kaasomandi lõpetamisega. Pikka aega kestnud ebaselgus Tallinn–Tartu–Võru–Luhamaa Peetri–Vaida lõigu ümberehituse projekti arengutes on tekitanud objektiivseid takistusi kaasomanike vaheliste kokkulepete elluviimiseks ja tekitamas kahju. Ei ole objektiivselt võimalik täita kokkuleppeid kaasomandi lõpetamiseks kuni ebaselge on põhjendatud avalikust huvist kantud vajadus sama kinnistu ja lähipiirkonna osas. Tegemist on kaasomanike huve ja õigusi, kinnistu edasist kasutatavust ja väärtust ning tsiviilkäivet puudutavate aspektidega.
9. 26.05.2025.a on Krati tee 8 ja Vana-Meeritsa kinnistute omanikud esitanud järjekordse omapoolse sisendi - lahendusettepaneku seoses Tartu mnt aluse jalakäija tunneli projekteerimisega.
10. Cold Trade OÜ-l on tekkinud kahtlus, et arvestades kergliiklustee projekteerimise taaskäivitumist ja selle raames igasuguste läbirääkimiste puudumist seoses omandi avalikes huvides kasutamiseks loa saamiseks, Krati tee 8 kinnistu osa omanikelt tasu eest võõrandamist kavas ei olegi. Samuti on ebaselged eraomandiõiguse negatiivse mõjutamise hüvitamise mistahes muud viisid.
11. 22.08.2025.a on Transpordiamet edastanud Krati 8 kinnistu omanikule uuendatud plaanilahenduse Peetri tunneli ning jalg- ja jalgrattateede ühenduse osas ning teatanud, et projekteerimisel *“on arvestanud maaomanike ettepanekutega nii palju kui võimalik, kooskõlas kehtivate normidega. Krati tee 8 ja Vana-Meeritsa kinnistutele jäävat jalg- ja jalgrattateede ristumist ei saa rohkem maantee poole tuua, sest muidu läheks bussipeatusesse juurdepääs liiga järsuks (suur pikikalle).”* Maade omandamise vms menetluse ega selle ajagraafiku osas ei sisaldanud teavitus mingit informatsiooni.
12. Eeltoodust tulenevalt avaldab Cold Trade OÜ, et ta on jätkuvalt orienteeritud igakülgele koostööle seoses tee ümberehituse projektiga, kuid ei saa nõustuda Krati tee 8 kinnistule planeeritava avaliku kasutusega ala tasuta võõrandamise

või tasuta avalikku kasutusse võtmisega. Cold Trade OÜ ei saa lubada projekti elluviimisega (ehitamisega) alustamist enne vastavate küsimuste õiglast ja lõplikku lahendamist. Küsimus kinnistu või sellest osa võrrandamise või mistahes muul alusel avalikku kasutusse võtmisest ja selle mõjude hüvitamisest tuleb lahendada komplekselt ümberehitusprojekti koostamisega.

13. Cold Trade OÜ-l on õigus ja kohustus kaitsta oma omanikuõigusi, õigus nõuda enda vara mõjutamist kõige säästvamal viisil ja õigus saada iga mõjutuse eest õiglast ja kohest vastutasu. Tee ümberehitusprojekti koostamine ei saa eirata sellest mõjutatud kinnistuomanike kõiki asjassepuutuvaid huvisid. Võimalus osaleda tee asukoha valiku ja projekti koostamise protsessis ei võta omanikult teisi talle kuuluvaid õigusi.

Cold Trade taotleb viivitamatult teavet Krati tee 8 (ja Vana-Meeritsa kinnistutele) planeeritava jalg- ja jalgrattateede ristumisala perspektiivse avaliku maakasutuse aluse ja tingimuste kohta, samuti sellise maakasutusõigusega seotud menetluse kohta – milline on maa planeeritud võõranduse maht, piirid, õiguslik alus, hüvitamise viis ja toimingute planeeritud ajakava.

Muuhulgas, kuid mitte ainult palun teatada, kas ja millal on läbi viidud krundijaotuskava koostamine ja maa hindamine või on langetatud otsus nende toimingute teostamata jätmise kohta ja projekti elluviimiseks (tee valmis ehitamiseks) ilma kinnistuomanikuga saavutatud kokkuleppe või muu asjakohase avaliku menetluseta, mis on vajalik eraomandis oleva kinnisasja kasutusõiguse saamiseks.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Taivo Ruus

Vandeadvokaat

Cold Trade OÜ lepinguline esindaja