

Transpordiamet

Valge 4, 11413 Tallinn

info@transpordiamet.ee

02.08.2021

MAVE Varahalduse OÜ seisukoht Tallinna väikese ringtee projekteerimistingimuste eelnõu osas

Pöördusite 16.07.2021 kirjaga nr 8-1/21-192/17539-1 MAVE Varahalduse OÜ (edaspidi ka MAVE) poole, milles teavitasite riigitee 96 Tallinn-Peetri alevik – Tallinn (Tallinna väikese ringtee) ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimuste menetlusse kaasamisest. Palusite projekteerimistingimuste eelnõule esitada arvamuse või ettepanekud hiljemalt 02.08.2021. Käesolevaga esitame oma arvamuse ja ettepanekud.

MAVE on seisukohal, et Tallinna väikese ringtee planeerimine Läike tee 32 kinnistule (katastritunnusega 65301:001:2643) ei ole kohane, vajalik ega proportsionaalne. Selgitame oma seisukohta alljärgnevalt.

Korralduse „Riigitee 96 Tallinn–Peetri alevik–Tallinn (Tallinna väikese ringtee) ehitusprojekti koostamiseks“ lisa 1 „Projekteerimistingimused“ eelnõu kohaselt on kavandatava ringtee ehitamisega hõlmatud kinnisasjaks muu hulgas Läike tee 32 kinnisasi. Tegemist on MAVE Varahalduse OÜ-le kuuluva hoonestatud kinnisasjaga, millele on määratud sihtotstarve 50% tootmismaa ja 50% ärimaa. Kinnisasjal asub kokku 3 erinevat hoonet (vt koha-aadressiga Läike tee 32, Läike tee 32/2 ja Läike tee 32/3). Käesoleva ajani ei ole MAVE-le teada, kuhu täpsemalt ja missuguses mahus kõnealust ringteed Läike tee 32 kinnistule kavandatakse. Selle kohta pole ameti poolt infot jagatud.

Projekteerimistingimuste eelnõu kohaselt on kavandatava ehitustegevusega hõlmatud ka Läike tee 32 kõrvalasuvad hoonestamata kinnistud:

1. Tudriku kinnisasi (katastritunnusega 65301:001:0283);
2. Allika kinnisasi (katastritunnusega 65301:001:0301).

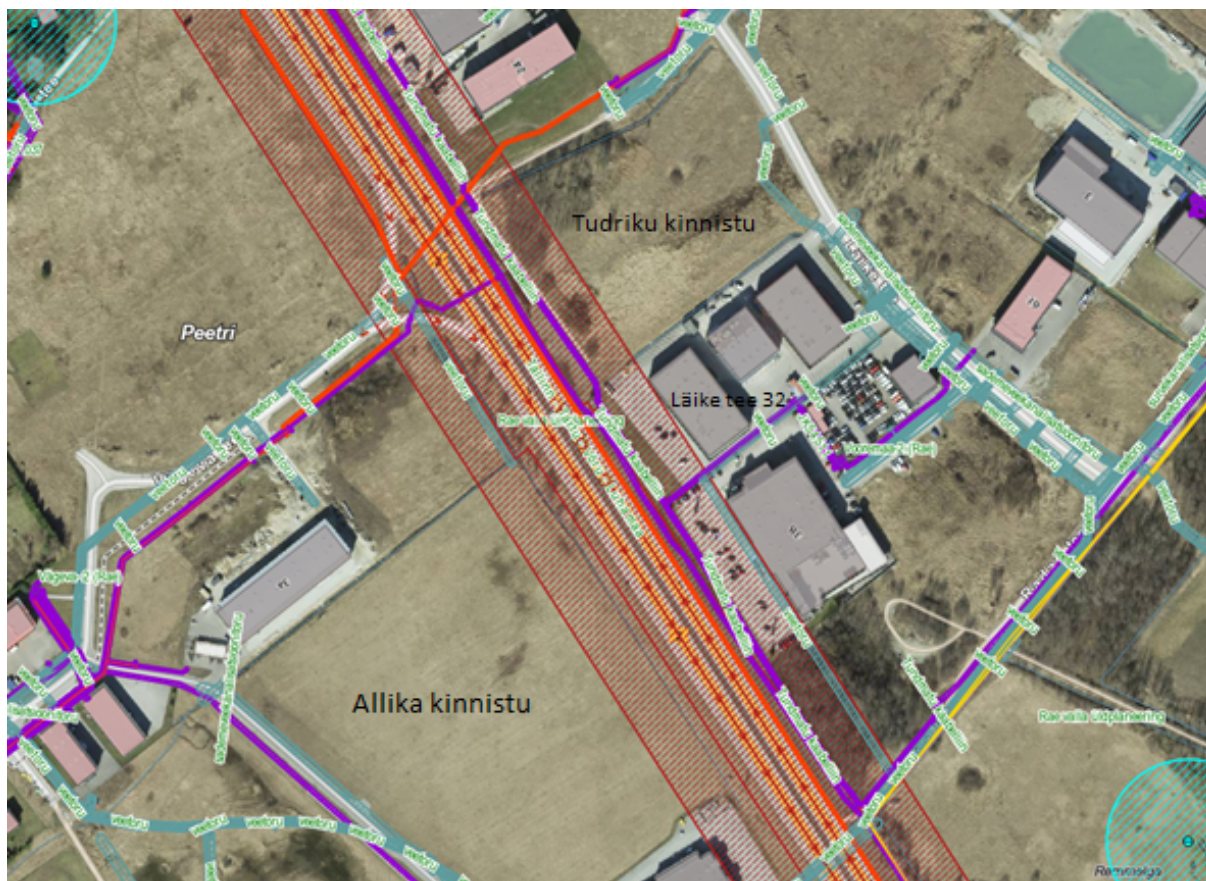
Nimetatud kinnistud on määratud sihtotstarbega 100% maatulundusmaa. Teisisõnu on Tudriku ja Allika kinnisasjad määratud põllumajandussaaduste tootmiseks või metsakasvatuseks kasutatava maana või maana, millel on põllu- või metsamajanduslik potentsiaal (MaaKatS § 18¹ lg 9).

Lisaks eeltoodule tuleb tähele panna seda, et Läike tee 32 kinnistu pindala on vaid 14 134 m². Samas on Tudriku kinnistu pindala 18 681 m² ning Allika kinnistu pindala on 179 963 m². Seega on Läike tee 32 kinnisasi neist teistest kinnistutest märkismisväärlselt väiksem ning erinevalt teistest kinnistutest Läike tee 32 kinnistul tänsaseks tervikuna välja arendatud ja suures osas hoonestatud. MAVE-l ei ole võimalik olemasolevaid hooneid ümber planeerida. Samas on

Tudriku kinnistu ja Allika kinnistu omanikel võimalus kinnistute väljaarendamisel ja hoonestamisel ringtee paiknemisega veel arvestada.

27.07.2021 toimunud KMH aruande avalikul väljapanekul selgitasite MAVE-le, et kõnealust ringteed ei ole võimalik Läike tee 32 kinnistu asemel tänases mahus Tudriku kinnistule planeerida põhjusel, et üldplaneeringu kohaselt asub Tudriku kinnistul ehituskeeluala (viidati üldplaneeringu maakasutusplaanil olevale lillale joonele). MAVE-le jääb vastav seisukoht ebaselgeks, kuivõrd kõnealune lilla märgistus on leitav vaid hetkel kehtiva Rae valla üldplaneeringu (2013) maakasutusplaanilt, kus see viitab tõenäoliselt tehnorajatisest tulenevale kitsendusele (samas vastav tingmärk puudub), kuid mitte sellest tulenevale ehituskeeluvööndile. Viidatud lilla märgistus puudub Rae põhjapiirkonna üldplaneeringu maakasutusplaanilt aga sootuks.

Seoses kehtiva Rae valla üldplaneeringuga tuleb tähele panna seda, et Maa-ameti geoportaali kitsenduste kaardilt nähtuvalt ei kulge Tudriku kinnistul asuv tehnovõrk aga kinnistu keskelt (nagu üldplaneeringu maakasutusplaanil), vaid mööda Tartu mnt äärt.



Kaart 1. Kitsendused ja kitsendusi põhjustavad objektid.

Täiendavalt nähtub ülaltoodud kaardilt, et tehnorajatisest (kaardil märgitud kui *tundmatu kaabelliin*) ei tulene Läike tee 32, Tudriku ja Allika kinnistutele ehituslikke piiranguid. Kitsenduste kaardi kohaselt on kolmel kinnistul vaid teega seotud piirangud. Teega seotud kaitsevööndi eesmärk on eelduslikult vältida maantee või selle korrakohase kasutamise häirimist, takistada sellele juurdepääsu, selle hooldamist, teega seotud tähiste paigaldamist jms. Seejuures ei erine Tudriku või Allika kinnistu neil lasuvate kitsenduste poolest Läike tee

32 kinnistust. Seega on maakasutuslikud piirangud kõnealuste kinnistute puhul olemuslikult samad. Järelikult ei ole kavandatava ringtee planeerimine Läike tee 32 kinnistule põhjendatud kõrvalasuvate kinnistutel lasuvate kitsenduste tõttu. Võttes arvesse ringtee planeerimise võimalikkust kõrvalasuvatele kinnistutele, ei ole riigi poolt pakutav lahendus 100 eurot 1 m² eest MAVE-le aktsepteeritav.

Oleme teadlikud, et nii 2013. aastal kehtestatud Rae valla üldplaneeringu kui alates 2017. aastast koostamisel oleva uue Rae põhjapiirkonna üldplaneeringu maakasutusplaani järgi jääb Läike tee 32 kinnistu perspektiivsele Tallinna väikese ringtee maa-alale. Täna kehtiva Rae valla üldplaneeringu seletuskirja kohaselt on Tallinna väikese ringtee täpsema asukoha selgumisel aga kohustus kooskõlastada lahendus ka maaomanikega (vt Rae valla üldplaneeringu (2013) [seletuskiri](#) ptk 5.6.1, lk 60).

Samuti on MAVE teadlik sellest, et kinnisomandile võib planeeringu alusel seada seadusest tulenevaid maakasutus- ja ehitustingimusi ning kitsendusi. Samas peab halduse tegevus olema kohane, vajalik ning proportsionaalne seatud eesmärgi suhtes. Seega vaatamata planeeringust tulenevatele kitsendustele on haldusorganil kohustus järgida haldusmenetluse põhiprintsiipe ning tagada, et haldusmenetluse tulemus oleks proportsionaalne (vt HMS § 3 lg 2, § 4 lg 2).

Ettevõtlusvabadus ja omandipõhiõigus on PS § 9 lõike 2 alusel tagatud ka juriidilistele isikutele (vt 3-4-1-3-12, p 41). Omandipõhiõiguse riive on selle põhiõiguse kaitsealasse kuuluva õigusliku positsiooni igasugune ebasoodus mõjutamine (vt RKÜKo asjas nr 3-3-1-69-09, p 57). Põhiõiguse riivel peab olema legitiimne eesmärk, mille saavutamiseks riive peab olema proportsionaalne ehk sobiv, vajalik ja mõõdukas (vt 3-4-1-3-97; RKÜKo viimati 21. juuni 2019. a otsuses asjas nr 5-18-5/17, p 65).

Olukorras, kus Läike tee 32 kinnistu kõrvalasuvad kinnistud on hoonestamata, pindalalt oluliselt suuremad ning maatulundusmaa sihtotstarbega, kahjustab Tallinna väikese planeerimine Läike tee 32 kinnistule, arvestades kolmandate isikute õigusi ning avalikku huvi, ebaproportsionaalselt MAVE õigusi ja huve.

Planeerides kõnealust ringteed Läike tee 32 kinnistule, tulnuks KMH aruande raames hinnata ehitustööde ning hiljem ringteega kaasneva mürataseme suurenemise ja vibratsiooni mõjusid ka Läike tee 32 kinnistule. Arusaadavalt võib kavandatava ringtee planeerimine Läike tee 32 hoonete vahetusse lähedusse põhjustada häiringuid seal igapäevaselt töötavatele inimestele. Vastavad leevendusmeetmed on Läike tee 32 kinnistut puudutavas osas aga jäetud KMH aruandes määratlemata. Lisaks võivad kõrgemaid vibratsioonitasemeid põhjustavad ehitustööd kahjustada Läike tee 32 kinnistul asuvaid hooneid, mistõttu tuleks ette näha meetmed ka seesuguste kahjustuste vältimiseks.

Eeltoodud põhjendustele tuginedes on MAVE seisukohal, et Tallinna väikese ringtee planeerimine Läike tee 32 kinnistule ei ole kohane, vajalik ega proportsionaalne. Sellest lähtuvalt teeme ettepaneku projekteerimistingimuste eelnõu täpsustamiseks selliselt, et Läike tee 32 kinnisasi eemaldatakse ringtee ehitustegevusega hõlmatud kinnisasjade nimekirjast. Samuti palume edastada Tallinna väikest ringteed puudutava planeerimisdokumentatsiooni ja eskiisjoonised osas, milles see hõlmab Läike tee 32 kinnistut.

Lugupidamisega

/digitaalselt allkirjastatud/

Marge Sophie Vinkelberg
MAVE Varahalduse OÜ
juhatuse liige