

## Transpordiamet

Valge 4, 11413 Tallinn

02.09.2026 a.

### Lugupeetud hr Priit Sauk

#### **Pöördumine seoses juurdepääsu lahendamise Maardus Kombinaadi tn 1b ja 3 kinnistutele**

Pöördun Teie poole palvega aidata leida mõistlik ja liiklusohutuse seisukohast põhjendatud lahendus Maardus asuvate Kombinaadi tn 1b ja 3 kinnistute juurdepääsu küsimusele, mis on takistanud nende kinnistute detailplaneeringu menetluse alustamist.

Minu ettevõtte Marvic Grupp (edaspidi **MG**) soetas Kombinaadi tn 3 kinnistu 2006. aasta detsembris ning kõrvalasuva Kombinaadi tn 1b kinnistu 2015. aasta septembris. Tegemist on ettevõtte jaoks oluliste kinnistutega, mille sihtotstarbeline kasutamine ja edasine arendamine sõltub suurel määral sellest, kas kinnistutele on võimalik tagada nõuetekohane ja ametlik juurdepääs.

#### **Kinnistu senine kasutus ja varasemad kooskõlastused**

Kombinaadi tn 3 kinnistu juurdepääsu on kasutatud juba aastaid ning selle väljaehitamisel on lähtutud tollaegsetest kohaliku omavalitsuse ja Maanteeameti kooskõlastustest.

MG esitas parkla ehitusloa taotluse 2007. aasta novembris ning ehitusluba väljastati 10.01.2008. Parkla projektile nr 040707-GE saadi 2007. aasta lõpus vajalikud kooskõlastused. Projekti kohaselt oli Kombinaadi tn 3 kinnistule ette nähtud kaks väljasõitu ning Maanteeametil ei olnud nende rajamise suhtes vastuväiteid. Vastavad lahendused on kajastatud ka projektijoonisel **GE-2 „Vertikaalplaneering“**.

Parkla ehitati vastavalt projektile välja koos kahe väljasõiduga. Lisaks rajati sadevee ärajuhtimise trassid. Need lahendused on hiljem kajastatud ka Maardu viadukti projektis „**Transpordiameti projekt Kombinaadi tn viadukt ja liikluslahendus 625T-RD2-021a-asendiplaan**“ (24.11.2010).

Kombinaadi tn 3 kinnistu parkla sai Maardu Linnavalitsuselt kasutusloa 2009. aastal.

Aastate jooksul oleme kinnistul teinud mitmeid parendusi, sealhulgas rajanud side- ja veetrasse ning ajutise ehitise. Nende tegevuste puhul oleme järginud kohaliku omavalitsuse nõudeid ja saanud vajalikud kooskõlastused ning seni ei ole kinnistu juurdepääsuga seoses tekkinud olulisi probleeme.

#### **Kombinaadi tänava ümberehitus ja bussipeatuse rajamine**

2018. aasta septembris–oktoobris ehitati Kombinaadi tänava liikluslahendus ümber. MG-d kui Kombinaadi tn 3 ja 1b kinnistute omanikku selle lahenduse osas ei kaasatud ega kooskõlastust ei küsitud. Sain Kombinaadi tänava ümberehitusest teada Maardu Linnavalitsuse kaudu pärast ehitustööde alustamist. Ehitustööde käigus tekkis esimene probleem YIT Infra Eesti AS-iga, kuna ehitusprojektis ei olnud enam kajastatud Kombinaadi tn 3 kinnistu teist, kirdepoolset väljasõitu. Loodepoolne väljasõit oli projektis siiski

olemas ning ehituse käigus asfaltkattega välja ehitatud kuni meie kinnistu väravani. Samuti paigaldati väljasõidu juurde restkaev, kuna varasemalt kogunes selles piirkonnas sadevesi.

Selle ümberehituse käigus rajati Kombinaadi tänavale bussipeatused mõlemale poole sõiduteed. Meie kinnistule juurdepääsu vahetus läheduses asuv bussipeatus, mis teenindab Maardu suunalist liiklust, paikneb ligikaudu 22 meetri kaugusel ristmikust, mille kaudu toimub juurdepääs Kombinaadi tn 3 kinnistule.

Oluline on märkida, et nimetatud liikluslahenduse rajamisel ei käsitletud meie kinnistu olemasolevat sisse- ja väljasõitu liiklusohutuse seisukohast probleemse lahendusena.

### **Detailplaneeringu algatamine ja Transpordiameti seisukoht**

Kuna MG tegeleb logistikaga ja maanteevedudega ning Kombinaadi tn 3 kinnistul pargitakse peamiselt veoautosid, tekkis ettevõtte vajadus rajada kinnistule väike remonditöökoda ja juurde ehitada olemasolevale maa-alusele varjendile maaapealne korrus (ametlikes registrites on maa-alune varjend Ladu).

Maardu Linnavalitsus selgitas, et püsiva ehitise ehitusloa väljastamiseks on vajalik detailplaneeringu koostamine. Kuna kohalik omavalitsus ei näinud detailplaneeringu algatamisel põhimõttelisi takistusi, esitasin 2021. aastal Maardu Linnavalitsusele taotluse detailplaneeringu algatamiseks Kombinaadi tn 1b ja 3 kinnistutel.

Detailplaneeringu algatamise menetluses pöördus Maardu Linnavalitsus Transpordiameti poole ning Transpordiamet esitas seisukoha, mille kohaselt ei ole kinnistule juurdepääsu lahendamine lubatav viisil, kus juurdepääs paikneb bussipeatuse tasku kaldosa kaudu.

Mõistan täielikult, et riigitee liiklusohutus peab olema tagatud ning olen valmis tegema koostööd sobiva lahenduse leidmiseks. Samas on praeguses olukorras tekkinud küsimus, miks olemasolevat ja aastaid kasutusel olnud juurdepääsu ei ole võimalik detailplaneeringu raames nõuetekohaselt lahendada, eriti arvestades, et praegune bussipeatus rajati meie kinnistu juurdepääsu kõrvale alles aastaid pärast seda, kui MG oli kinnistu soetanud ning sellele kohaliku omavalitsuse ehitusloa alusel parkla koos sisse- ja väljasõitudega välja ehitanud.

Meie hinnangul ei oleks mõistlik ega proportsionaalne panna eraettevõttele kohustust sisuliselt ümber projekteerida ja välja ehitada riigitee liikluskorraldus üksnes selleks, et kohandada hiljem rajatud bussipeatuse lahendust meie kinnistu olemasoleva juurdepääsuga.

### **Liiklusohutuse võrdlus samal tänaval**

Samuti soovin juhtida tähelepanu asjaolule, et Kombinaadi tänava vastasküljel, Tallinna suunas ehk lääne suunal, paiknev liikluslahendus on põhimõtteliselt võrreldav meie kinnistu olukorraga.

Lao tänava ja Kombinaadi tänava ristmiku piirkonnas asuv bussipeatus paikneb samuti ristmiku läheduses. Lao tänava ääres on mitmeid, hinnanguliselt 8–9 kinnistut, mida kasutavad ettevõtted muu hulgas veonduse, tootmise ja jäätmekäitluse eesmärgil. Selle piirkonna liikluskoormus on meie hinnangul oluliselt suurem kui Kombinaadi tn 3 kinnistu juures.

Sellest tulenevalt palume hinnata, kas liiklusohutuse seisukohast on tõepoolest põhjendatud käsitleda Kombinaadi tn 3 juurdepääsu erandlikult problemaatilisena, samal ajal kui samal tänaval ja võrreldavas liikluskeskkonnas on teistsugune lahendus lubatud.

## Võimalikud lahendused

Oleme püüdnud leida lahendusi, mis arvestaksid nii Transpordiameti liiklusohutuse nõuete kui ka kinnistu omaniku õigustatud huvidega. Meie projekterija ja ettevõtte esindaja vahetasid Transpordiameti ametnikega mitu eskiislahendust ning isegi kohtusid netis, aga Transpordiameti nõudmised läksid aina rangemaks ning lahendust ei leitudki.

Esimese ja meie jaoks kõige mõistlikuma lahendusena palume kaaluda võimalust säilitada Kombinaadi tn 3 olemasolev juurdepääs ning kohandada bussipeatuse ja ülekäiguraja asukohta selliselt, et bussipeatuse tasku ei paikneks kinnistu juurdepääsu kohal.

Kui olemasoleva ristmiku kaudu juurdepääsu lubamine ei ole Transpordiameti hinnangul võimalik, palume kaaluda järgmisi alternatiive:

1. **Bussipeatuse nihutamine** linna omandis olevale kinnistule katastritunnusega **44603:002:0227**, ligikaudu 70–90 meetrit Tallinna ehk lääne suunas praegusest asukohast.
2. Rajada uus **jalakäijate ülekäigurada** ligikaudu 20 meetrit uuest bussipeatuse asukohast lääne poole ning lahendada ülekäik ohutussaare abil. Selline lahendus võiks meie hinnangul parandada kogu piirkonna liiklusohutust, mitte üksnes lahendada ühe kinnistu juurdepääsu küsimust.
3. Alternatiivina palume koostöös **Maa- ja Ruumiametiga** kaaluda võimalust viia meie kinnistu juurdepääs 70–90 meetrit Tallinna suunas üle riigimaa ning lahendada seejärel vastava maariba võõrandamine või muu õiguslikult sobiv maakasutuslahendus. Sellisel juhul ei pea bussipeatust liigutama.

Oleme valmis osalema lahenduse väljatöötamisel ning kandma põhjendatud kulud, mis on seotud meie kinnistu juurdepääsu nõuetekohase väljaehitamisega. Samas palume vältida olukorda, kus eraettevõttele langeb ebaproportsionaalne kohustus finantseerida või ümber ehitada riigitee liikluskorralduslahendus, mis on rajatud aastaid pärast meie kinnistu ja selle juurdepääsu väljaehitamist.

## Ettevõtte tegevuse ja investeeringu seisukohast

Praegune olukord on meie ettevõtte jaoks oluline takistus.

Ilma detailplaneeringu lõpuleviimiseta ei ole meil võimalik kavandatud tegevust edasi arendada ega kasutada tootmismaa sihtotstarbeliselt sellises mahus, nagu ettevõtte areng seda eeldab. Samal ajal kaasnevad kinnistute omamisega jätkuvalt kulud, sealhulgas suurenev maamaksukohustus.

Lisaks on meil olemas konkreetne välisinvestor Belgiast, kes on huvitatud investeerimisest ühele kõnealustest kinnistutest. Investeeringu tegemise eelduseks on aga kinnistu arendamise õiguslik selgus ja nõuetekohase juurdepääsu olemasolu. Praeguse ebamäärase olukorra tõttu ei ole investor valmis investeerimisotsust tegema.

Seega ei ole tegemist üksnes ettevõtte tavapärase arendussooviga, vaid küsimusega, mille lahendamine võimaldaks säilitada ja arendada ettevõtet ning tuua Eestisse täiendavat välisinvesteeringut.

## Palve Transpordiametile

Palun Teil võimaluse korral aidata leida käesolevas olukorras lahendus, mis oleks **liiklusohutuse seisukohast põhjendatud, tehniliselt teostatav ning kinnistu omanikule mõistlike ja proportsionaalsete kuludega**.

Eelkõige palun hinnata uuesti võimalust lahendada Kombinaadi tn 3 kinnistu juurdepääs olemasoleva ristmiku kaudu ning vajaduse korral kohandada selleks bussipeatuse ja jalakäijate ülekäiguraja asukohta.

Kui Transpordiamet leiab, et olemasolevat juurdepääsu ei ole võimalik säilitada, palun esitada võimalikult konkreetne alternatiivne lahendus ning selgitada, millistel tingimustel oleks võimalik see lahendus koostöös Maardu Linnavalitsuse ja Maa- ja Ruumiametiga ellu viia.

Samuti palun võimalusel korraldada kohtumine või ühine arutelu Transpordiameti, Maardu Linnavalitsuse, Maa- ja Ruumiameti ning kinnistu omaniku esindajate vahel, et vaadata kõnealune liikluslahendus kohapeal üle ja leida kõiki osapooli arvestav lahendus.

Meie eesmärk ei ole vaidlustada liiklusohutuse tagamise vajadust, vaid leida praktiline ja proportsionaalne lahendus, mis võimaldaks viia detailplaneeringu menetluse lõpuni ning tagada Kombinaadi tn 1b ja 3 kinnistutele nõuetekohane juurdepääs.

Loodan Teie abile ja konstruktiivsele koostööle olukorra lahendamisel.

Lugupidamisega,  
Viktor Poklonski  
Marvic Grupp  
+3725074825  
viktor@marvic.ee  
02.09.2026