

RISTAL KEBA PARTNERID

Advokaadibüroo

Transpordiamet

Valge 4 / 11413 Tallinn

info@transpordiamet.ee

Digitaalse allkirjastamise kuupäev

Vaide esitaja

aktsiaseltsi Helia Puit

Registrikood: 10241130

Address: Tartu maakond, Kambja vald

Tõrvandi alevik, Tamme tn 25, 61715

Vaide esitaja esindaja

vandeadvokaat Raul Keba

RISTAL KEBA PARTNERID AB

Address: Pärnu mnt 20, 10141 Tallinn

Tel: +372 51 43434, e-post: raul@ristal.ee

VAIE

Transpordiameti 28.06.2023 korraldusele nr 1.1-3/23/474

TAOTLUSED:

1. Tunnistada kehtetuks Transpordiameti 28.06.2023 korraldusega nr 1.1-3/23/474 kehtestatud projekteerimistingimused osas, millega nähakse ette sulgeda 3 Jõhvi-Tartu-Valga teelt mahasõit Näki tee (katastritunnus 28301:001:0102). Kavandada Näki tee parempöördega maha- ja pealesõidu rajamine.
2. Tunnistada kehtetuks Transpordiameti 28.06.2023 korraldusega nr 1.1-3/23/474 kehtestatud projekteerimistingimused osas, milles nähakse ette 22129 Tõrvandi-Lemmatsi tee ja Näki tee vahelise kogujatee asukoht. Kavandada kogujatee 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee äärde paralleelselt maanteega.

I FAKTILISED ASJAOLUD

- 1.1 15.02.2022 kirjaga nr 8-1/22-045/3455-1 teavitas Transpordiamet vaide esitajat riigitee 3 Jõhvi-Tartu-Valga km 138,4-152,0 asuva Tartu-Nõo eelprojektiga kavandatavate tegevuste keskkonnamõju hindamise (KMH) programmi avalikust väljapanekust ja avaliku arutelu toimumisest.
- 1.2 7.03.2022 esitas vaide esitaja enda seisukoha, märkides, et talle kuuluvale Lesta kinnistule (tänapäevane aadress Näki tee 28) ei ole seatud kitsendusi kogujatee talumiseks ning

puuduvad mistahes kokkulepped Lesta kinnistust uue krundi moodustamiseks, et kinnistule kogujatee rajada. Kinnistule on püstitatud maneežihoone (EHR kood 121346636), keevispiirdeaed ning kõrgtehnoloogiline võistlushobuste treeningväljak, mis paikneb maneežist lõuna pool ning ulatub krundipiirist 1-1,5 m kaugusele ning ei võimalda Mägra teed Näki tee 28 kinnistule kavandada.

- 1.3 23.03.2022 kirjaga nr 8-5/22-024/3535-28 vastas Transpordiamet, et on teadlik, et Kraavi ja Lao kinnistute ja lähiala detailplaneeringuga kavandatud Mägra tee ning Kambja Vallavalitsuse poolt antud ehitusloa alusel püstitatud maneežihoone (sh keevispiirdeaed) on omavahel kattuvuses. *Oleme selle küsimuse lahendamist arutanud ka Kambja vallaga ning jõudnud järeldusele, et selles kohas on vaja erinevate osapoolte vahel leida kompromisslahendus.* Lisaks märkis Transpordiamet, et *Transpordiametile teadaolevalt on Kraavi ja Lao kinnistute detailplaneeringu arendaja huvitatud Mägra tee väljaehitamisest ning sellele on alustatud projekti koostamist. Juhul kui Tartu–Nõo eelprojekti koostamise käigus tekib sellele kogujatee lõigule teine projekt, siis jäetakse see lõik Tartu–Nõo projekti koosseisust välja, viiakse järgneva kogujatee lõigu ots selle projektiga kokku ning arvestatakse, et nimetatud lõik on tulevikus osa terviklikust kogujateede võrgustikust. Sellisel juhul on Tartu–Nõo lõigu projektis võimalik näidata selle lõigu projektlahendust mis on koostatud teise projekterija poolt, et tekiks ettekujutus terviklikust teedevõrgust. Sellise stsenaariumi korral kavandab Mägra tee lahenduse teine projekterija – eraldiseisvalt Tartu–Nõo projektist – ning siis tuleb projektlahendus kokku leppida teise projekterijaga ja Kambja vallaga.*
- 1.4 Transpordiamet algatas projekterimistingimuste (edaspidi ka **PT**) menetluse riigitee 3 Jõhvi-Tartu-Valga km 138,4-152 asuva Tartu-Nõo lõigu ümberehituse projekti koostamiseks. Projekti eesmärk on riigitee 3 Jõhvi-Tartu-Valga km 138,4-152,0 asuva Tartu-Nõo lõigu kavandamine 2+2 ristlõikega maanteeks, teedevõrgu asukohta ja omandi täpsustamine ning teemaa vajaduse määramine projekteritaval lõigul.
- 1.5 25.02.2023 esitasid Laane küla piirkonna huvitatud isikud (65 isikut, sealhulgas vaide esitaja) Transpordiametile ettepanekud PT eskiisi muutmiseks. Huvitatud isikud tegid kaks ettepanekut:
- muuta projekti ning näha ette nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga maanteelt mahasõit Näki teele maantee mõlemalt suunalt ning Näki teelt pööramine maanteele selle mõlemasse suunda;
 - muuta nr 22129 Tõrvandi-Lemmatsi tee ja Näki tee vahelise kogujatee asukoht selliselt, et see asuks 3 Jõhvi-Tartu-Valga maantee ääres vastavalt ettepanekule lisatud joonisele.
- 1.6 28.06.2023 korraldusega nr 1.1-3/23/474 andis Transpordiamet projekterimistingimused riigitee 3 Jõhvi-Tartu-Valga km 138,4 152 asuva Tartu Nõo lõigu ümberehitamise ehitusprojekti koostamiseks. PT lisas 2 *Arvamuste ja kooskõlastuste koondtabel* on toodud Transpordiameti seisukoht huvitatud isikute ettepanekutele, mille kohaselt ei ole liiklussõlme kavandamine Näki tee ristmikule kooskõlas projekterimisnormide punktiga 5.1. (2), kuna eritasandiliste ristmike

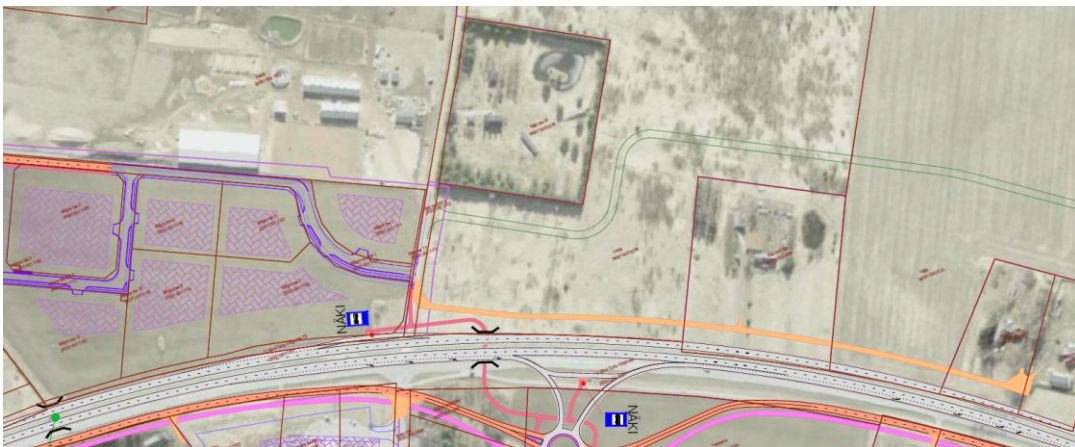
omavaheline kaugus ei tohi I klassi maanteedel linnalähivööndis olla väiksem kui 3 kilomeetrit. Kavandatava Lemmatsi ja Külitse liiklussõlme omavaheline kaugus on linnulennult ligikaudu 3,6 kilomeetrit – seega projekteerimismuutuste kohaselt ei ole sinna vahele täiendava liiklussõlme rajamine liiklusohutuse kaalutlustel võimalik. Transpordiamet ei nõustunud ka kogujatee asukoha muutmisega.

II VAIDE PÕHJENDUSED

2.1 Vaide esitajale kuulub Näki tee 28 kinnistu. Juurdepääs 3 Jõhvi-Tartu-Valga teele toimub täna Näki tee kaudu (vt väljavõtte allpool).



2.2 Juhul, kui Näki tee ristmik suletakse, puudub vaide esitajal kinnistule juurdepääs 3 Jõhvi-Tartu-Valga teelt (vt joonis allpool).



2.3 Juurdepääs Näki tee 28 kinnistule puudub järgmistel põhjustel:

- Näki tee 28 alal kehtiva Kraavi ja Lao kinnistute ning lähiala detailplaneeringu kohaselt asub ala läbiv kogujatee osaliselt Lesta maaüksusel ning moodustatav transpordimaa on jagatud Lao ja Lesta maaüksuste vahel kaheks. Samas ei ole detailplaneeringut kliendiga kooskõlastatud ning planeering ei näe ette ka servituudi vajadust Lesta kinnistule planeeritud pos 18 krundile ega võimaliku tee avalikku kasutust. Avalik

kasutus on detailplaneeringu kohaselt kavandatud vaid positsioonidele 38 ning 51-53 (DP seletuskirja p 4.14);

- kui kogujatee kavandada ka ainult Mägra tee lõik 1 katastriüksusele (katastritunnus 28301:001:1168), ei ole teada, millal tee nimetatud kinnistule ehitatakse. Nimetatud kinnistu kuulub kaasomandina Topkapitali OÜ (registrikood 11330232) ja OÜ DOLOSTAR (registrikood 10853442) kaasomandisse ning vaide esitajal puudub õiguslik võimalus kohustada kinnistu omanikke teed ehitama;
- Õiguskantsler on 6.04.2018 kirjas nr 7-5/180406/1801630 selgitanud, et see, millises järjekorras planeeringus kavandatud ellu viia, on eelkõige omaniku otsustada. Võib eeldada, et arendaja otsustab ehitamise järjekorra eelkõige majanduslikest kaalutlustest lähtudes. Samuti võib arendaja eeldada, et planeering annab küll õiguse ehitada, kuid ei kohusta seda tegema.

2.4 Seega puudub vaide esitajal igasugune kindlus, et kogujatee Mägra tee lõik 1 kinnistule valmis ehitatakse. Juhul, kui nimetatud teed ei ehitata enne kui suletakse 3 Jõhvi-Tartu-Valga teelt mahasõit Näki teele, puudub vaide esitajal mõistlik võimalus 3 Jõhvi-Tartu-Valga teele juurdepääsuks. Seejuures on teada ka AS-i Eesti Raudtee kavatsus tulevikus sulgeda raudtee ülesõit Näki teel.

2.5 Transpordiamet on põhjendanud enda keeldumist Näki ristmiku säilitamiseks järgmiselt:

- liiklussõlme kavandamine Näki tee ristmikule ei ole kooskõlas projekteerimismõnede punktiga 5.1. (2), mille kohaselt ei tohi eritasandiliste ristmikute omavaheline kaugus I klassi maanteedel linnalähivööndis olla väiksem kui 3 kilomeetrit. Kavandatava Lemmatsi ja Külitse liiklussõlme omavaheline kaugus on linnulennult ligikaudu 3,6 kilomeetrit – seega Projekteerimismõnede kohaselt ei ole sinna vahele täiendava liiklussõlme rajamine liiklusohutuse kaalutlustel võimalik.
- Näki tee ristmikule liiklussõlme rajamiseks puudub ka tehniline ja majanduslik põhjendus. Selle rajamine on kallis ning see hõivaks enda alla märkimisväärse maa-ala piirkonnas, kus on kehtivad detailplaneeringud. Lisaks on AS Eesti Raudtee andnud menetluse käigus teada, et perspektiivis on plaanis Näki tee raudteeülesõit sulgeda, sest tõenäoliselt on majanduslikult ebaotstarbekas hakata 3km pikkusele lõigule rajama kolme raudteeviadukti. Teisele poole raudteed jääv Laane küla on aga ühendatud avalikult kasutatavate teedega nii põhja kui ka lõuna suunas (lõuna suunas Kaselehe tee kaudu – kohalik tee nr 9490101; põhja suunas Väikenäki tee kaudu – kohalik tee nr 9490099). Olemasolev avalikult kasutatavate teede võrgustik ning Tartu-Nõo projektiga kavandatavad kogujateed tagavad piisavad ühendid liikumiseks erinevates suundades.

2.6 Huvitatud isikute poolt Transpordiametile esitatud ettepanekus oli välja toodud, et kavandatav liikluslahendus ei arvesta olemasolevate vajadustega ja Kambja valla üldplaneeringust tulenevat arenguvajadust antud piirkonnas.

Vastavalt maade kasutamise sihtotstarbele on sõidukite liikluskõhustus maantee ja Näki tee ristumiskohal juba praegu arvestatav ja suureneb veelgi märkimisväärselt. Vastavalt

kehtivale Kambja valla üldplaneeringule vajavad antud piirkonnas hinnanguliselt 85 hektari äri- ja tootmis- ning 22 hektari elamumaadele loodavate objektide teenindav transport juurdepääsu Näki tee kaudu mnt-le 3 Jõhvi-Tartu-Valga. Oma väidete kinnitamiseks oli ettepanekule lisatud maa-ala skeem, kuhu oli üldplaneeringu järgsed sihtotstarbed vastavalt viirutatuna peale kantud. Ettepaneku tegijad selgitasid, et kogu selle transpordi suunamine kavandatavale kogujateele ei ole põhjendatud, kuna tekivad ummikud ja ristmike ülekoormus. Ettepaneku tegijad viitasid ka uuele Riia ringile, kus hommikul ja õhtusel tipptunnil on ummikud Võru poolt Valga poole sõitmisel.

- 2.7 Transpordiamet viitab, et maanteede projekteerimismäärde p 5.1 kohaselt ei tohi ristmike vahekaugus linnalähivööndis üldjuhul olla väiksem kui 3 km. Samas näeb sama punkti lõige 4 ette, et parempöördega maha- ja pealesõit ei tohi I klassi maanteedel paikneda ristmikule linnalähivööndis lähemal kui 1 km. Leiname, et kui projekteerimismäärde ei võimalda antud juhul ette näha ristmikku, siis Näki teele parempöördega maha- ja pealesõidu rajamine vastab projekteerimismäärdele ning selle rajamisest keeldumiseks puudub alus.
- 2.8 Mis puudutab AS-i Eesti Raudtee perspektiivset soovi sulgeda Näki tee raudteeülesõit, siis vastavale taotlusele on Transpordiamet arvamuste ja kooskõlastuste koondtabeli kohaselt eitavalt vastanud - *Ettepanekut, arvestada Näki tee raudteeülesõidu likvideerimise perspektiiviga, mitte arvestada.*
- 2.9 Hea halduse tavale ei vasta Transpordiameti käitumine olukorras, kus amet on ise AS-i Eesti Raudtee taotluse jätnud rahuldamata, kuid vaide esitaja ja teiste huvitatud isikute ettepaneku rahuldamata jätmisel viitab ülekäigu sulgemisele kui ühele keeldumise alusele.
- 2.10 Transpordiamet põhjendab Näki tee ja Lemmatsi–Leilovi kõrvalmaantee vahelise kogujatee asukohta järgmiselt:
- see on lühim võimalik teekond Näki teelt Lemmatsi liiklussõlmeni;
 - asukoht on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga;
 - selle kogujatee asukohaga on ümbritsevad kinnistu omanikud pidanud arvestama tulenevalt üldplaneeringust ning piirkond on selle järgi juba arenenud. Näiteks on selle kogujatee asukohaga arvestatud Kraavi ja Lao kinnistute ning lähiala detailplaneeringu koostamisel. Lisaks asub kogujatee lõigul Vanapapli tee koridor (katastriüksusel 28301:001:0901), mida saab selle tee rajamiseks ära kasutada.
 - kui kogujatee asub põhimaanteest kaugemal, annab see võimaluse juurdepääsude kavandamiseks mõlemal poole kogujateed asuvatele kinnistutele. See loob paremaid võimalusi piirkonna edasiseks arendamiseks.
- 2.11 Transpordiameti põhjendustega ei saa nõustuda järgmistel põhjustel:
- Maa-ameti kaardirakenduselt mõõtes on Transpordiameti poolt pakutud kogujatee pikkus 2300m. Juhul, kui kogujatee kavandada 3 Jõhvi-Tartu-Valga maantee äärde, oleks kogujatee pikkuseks 1590m, mis on üle 700m lühem kui PT-s toodud kogujatee

pikkus (alguspunkti koordinaadid Tartu poolt tulles - X 6469671.30 , Y 655430.11; lõpppunkti koordinaadid Nõo pool - X 6468254.25, Y 654782.94);

- mis puudutab vastavust üldplaneeringule, siis Transpordiamet on arvamuste ja kooskõlastuste koondtabelis ise märkinud, et *üldplaneering on strateegiline dokument, mis määrab ära liiklussõlme ligikaudse asukoha. Seda asukohta tuleb ehitusprojektiga täpsustada nii, et see sobiks keskkonda*. Pealegi on hetkel koostamisel Kambja valla uus üldplaneering, mille käigus on võimalik muuta kogujatee paiknemist. Viitame, et ettepaneku kogujatee asukoha muutmiseks on teinud ka Kambja Vallavalitsus, seega on ka kohalik omavalitsus seisukohal, et uue ÜP menetluse käigus tuleks kogujatee asukohta muuta ning näha see ette 3 Jõhvi-Tartu-Valga maantee äärde.
- arusaamatuks jääb Transpordiameti põhjendus, et kogujatee näeb ette Kraavi ja Lao kinnistute detailplaneering. Seda põhjusel, et projekteerimistingimused ei reguleeri kogujatee projekteerimist ega ehitamist Mägra tee lõik 1 katastriüksusele. Vastava tee valmishitamine sõltub Mägra tee lõik 1 kinnistuomanike suvast, mida vaide esitaja mõjutada ei saa. Seega ei ole projekteerimistingimustega tagatud vaide esitaja kinnistult juurdepääs 3 Jõhvi-Tartu-Valga maanteele.
- arvestada tuleb, et kogujatee rajamiseks on vajalik nende kinnistute omanike nõusolekud (või sundvaldus/sundvõõrandamine), kelle maale tee on kavandatud (Vanapapli tee koridori saab kasutada kogujatee rajamiseks ainult 240 m ulatuses). 3 Jõhvi-Tartu-Valga maantee äärde kogujatee kavandamisel võib kinnistuomanike nõusoleku saamine olla oluliselt kergem;
- tõele ei vasta, et PT-ga kavandatud kogujatee loob paremaid võimalusi piirkonna edasiseks arendamiseks. Oleme selgitanud, et kogu piirkonna kinnistuid teenindava transpordi suunamine kavandatavale kogujateele ei ole põhjendatud, kuna tekivad ummikud ja ristmike ülekoormus. Kavandatav liikluslahendus ei arvesta olemasolevate vajadustega ja Kambja valla üldplaneeringust tulenevat arenguvajadust antud piirkonnas. Lisaks tuleb arvestada, et täna on 3 Jõhvi-Tartu-Valga maanteele kõikidelt kinnistutelt juurdepääsud olemas. Kui kavandada maanteega paralleelne kogujatee, saaks kinnistutele kavandada juurdepääsud sellele teele sarnaselt tänasega.

Arvestades eeltoodut palume PT lahendus uuesti läbi vaadata ning kavandada Näki teele parempöördega maha- ja pealesõidu rajamine. Samuti palume kavandada kogujatee 3 Jõhvi-Tartu-Valga äärde paralleelselt maanteega.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Raul Keba

Vandeadvokaat

Aktsiaselts Helia Puit lepinguline esindaja