

VAIE

1. Advokaadibüroo Sorainen AS pöördub teie poole seoses oma kliendi OÜ-ga VINTSELLE (edaspidi **klient või maaomanik**). Meie kliendile kuuluvad projekteerimistingimustes käsitletud kinnisasjad Ameerika põik 65302:001:0017, Ameerika põik 1 65302:001:0024, Ameerika põik 3 65302:001:0025, Ameerika põik 5 65302:001:0026, Ameerika põik 7 65302:001:0027, Ameerika põik 9 65302:001:0028, Luure tee 65302:001:0023 ja Luure tee 2 65302:001:0049.
2. Vastavalt HMS §-le 75 tuleb vaie esitada 30 päeva jooksul arvates päevast, millal isik vaidlustatavast haldusaktist või toimingust teada sai või oleks pidanud teada saada. Vaide esitaja sai projekteerimistingimuste andmisest teada 14.12.2021. Seega on vaie esitatud tähtaegselt.
3. Kinnitame, et antud asjas ei ole jõustunud kohtuotsust ega toimu kohtumenetlust (HMS § 76 lg 2 p 5).
4. Kokkuvõttes taotleme:
 - 4.1. võtta vaie menetluse ning tunnistada projekteerimistingimused osaliselt kehtetuks (HMS § 72 lg 1 p 1);
 - 4.2. muuta projekteerimistingimusi ning täiendada neid eeltingimuste osas, mis on vajalikud Aaviku liiklussõlme viadukti edasiseks projekteerimiseks ja rajamiseks, sealhulgas mõõdistamine, keskkonna- ja/või pinnaseuuringud, lõpliku asukoha määramine ja tehnilised parameetrid, arvestades tee eeldatava kasutusaja liikluskoormuse kasvu (muuhulgas Aaviku logistikapargi suunalt);
 - 4.3. tuua projekteerimistingimuste p-s 5.5 välja Aaviku liiklussõlme viadukt, sealhulgas selle projekteerimise kohustuse.

1. ASJAOLUD

5. Transpordiamet kehtestas 14.12.2021 korraldusega projekteerimistingimused nr 1.1 3/21/536 (edaspidi **projekteerimistingimused**), mis käsitlesid Tallinn–Tartu–Võru–Luhamaa km 7,3-20,0 asuva Peetri–Vaida lõigu 2+2 sõidurajaga maantee ümberehitust. Projekteerimistingimustel on lisad (edaspidi **projekteerimistingimuste lisa 1 ja projekteerimistingimuste lisa 2**), milles käsitletakse vastavalt Peetri–Vaida lõigu projekteerimistingimusi ja projekteerimistingimustele antud arvamusi ja kooskõlastusi.
6. OÜ-le VINTSELLE kuuluvad kinnisasjad Ameerika põik 65302:001:0017, Ameerika põik 1 65302:001:0024, Ameerika põik 3 65302:001:0025, Ameerika põik 5 65302:001:0026,

Ameerika põik 7 65302:001:0027, Ameerika põik 9 65302:001:0028, Luure tee 65302:001:0023 ja Luure tee 2 65302:001:0049.

7. Kinnisasjade osas on Rae Vallavolikogu 27.07.2004 otsusega kehtestatud Vana-Aaviku I detailplaneering (edaspidi **detailplaneering**). Vastava detailplaneeringuga on ette nähtud maa-ala terviklik ruumilahendus ning selle ala kasutamise eesmärk on logistikapargi väljaehitamine. Detailplaneeringut on asutud ellu viima ning maa-ala on jaotatud kruntideks ja moodustatud katastriüksused.

8. Rae valla üldplaneeringu¹ kohaselt tuleb juurdepääsuteede kavandamisel kaaluda olemasolevate teede ja ajalooliste teekoridoride ära kasutamise võimalusi ning eelistada lahendusi, mis maksimaalselt kasutavad ära olemasolevat teedevõrku ja/või ajaloolisi teekoridore (lk 62). Harju maakonnaplaneering 2030+ sätestab, et üldplaneeringute raames tuleb kehtivate normdokumentide alusel määrata teede ristumiskohtade ja kogujatee rajamise üldised põhimõtted, et tagada juurdepääs avalikult kasutatavatele teedele, sh riigimaanteedele. Sealjuures tuleb Harju maakonnaplaneering 2030+ kohaselt parandada liikluse piisava läbilaskevõime ja ohutuse tagamiseks viaduktide ja sildade seisukorda (lk 54).

9. OÜ VINTSELLE esitas 20.09.2021 ja 8.11.2021 oma ettepanekud projekteerimistingimuste eelnõu täiendamiseks, kuid Transpordiamet jättis arvestamata järgmised ettepanekud:

- 9.1. Viadukt üle Tartu mnt tuleb ehitada välja samaaegselt teiste planeeritud esimese etapi töödega või alternatiivselt tuleb välja ehitada Ameerika ja Võilille krunte läbiv tee kuni Tallinna ringteeni;
- 9.2. Transpordimaa kinnistu Tallinna poolsesse serva planeeritud bussipeatus võiks jalakäijate ohutuse huvides asuda võimalikult lähedal Tartu maanteed läbivale tunnelile;
- 9.3. Kõnni- ja kergliiklusteed tuleks kohe ette näha ka Tartu mnt lõunapoolsel küljel olevatele teedele (sh viaduktile).

2. PROJEKTEERIMISTINGIMUSED RIKUVAD OLULISELT MAAOMANIKU OMANDIPÕHIÕIGUST JA ETTEVÕTLUSVABADUST

10. Projekteerimistingimustega rikutakse maaomaniku omandipõhiõigust tema omandi eesmärgipärase kasutuse võimatuse tõttu. Omandipõhiõiguse hulka kuulub nii omandi valdamine, kasutamine kui ka kasutamine². Omandipõhiõiguse riivega on tegemist juhul, kui omandi kasutamist ebaproportsionaalselt piiratakse. Projekteerimistingimustega kavandatu kujutab endast ebamõistlikku piirangut maaomaniku kinnistutele, mistõttu ei saa maaomanik kasutada neid alates 2004. aastast kehtinud detailplaneeringus sätestatud eesmärgil. Maaomanik on arvestanud oma kinnistute kasutusega vastavalt 2004. aasta detailplaneeringule ning on teinud selleks ka ettevalmistusi. Eesmärgipärase kasutuse võimatuse puhul tekib maaomanikule kahju tehtud ettevalmistuste ning oma kinnistute kasutusvõimaluste piiramise kujul.

11. Projekteerimistingimustega rikutakse lisaks maaomaniku ettevõtlusvabadust. Isiku vabadust tegeleda ettevõtlusega ei tohi ebamõistlikult piirata. Sealjuures piiravad ettevõtlusvabadust mistahes keelud ja piirangud, millega ettevõtja majandustegevust

¹ Rae Valla volikogu 21.05.2013 otsus nr 462 Rae valla üldplaneering.

² Eesti Vabariigi põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne. Viies, parandatud ja täiendatud väljaanne. Juura: Tallinn 2020, § 32 komm 15.

pärsitakse³. Detailplaneeringu kohaselt on planeeritava ala eesmärk logistikakeskuse rajamine, mille kaudu on võimalik osaleda ettevõtluses nii maaomanikul kui ka muudel ettevõtetel.

12. Logistikakeskuse toimimiseks ja rajamiseks on tähtis ligipääs kinnistutele, kuhu logistikakeskus rajatakse. Sealjuures on maaomaniku kinnistutelt Tallinna poole tagasipöörde tegemiseks vajalik viadukti rajamine ja teostada vajalikud maakorraldustoimingud, arvestades logistikakeskuse tõttu peab olema võimaldatud täismassiga autorongide liikuvus.

13. Projekteerimistingimuste aluseks olevas eskiislahenduses ei ole piisava põhjalikkusega käsitletud viadukti rajamist ja vajalike maakorraldustoimingute teostamist (vt täpsemalt peatükk 3). Viadukti projekteerimine hilisemas etapis tähendaks paratamatult ühe või üksikute ettevõtete mureks, mis oleks rajatise mastaapi arvestades liialt koormav. Seega ei võimalda projekteerimistingimused piisavalt logistikakeskuse rajamiseks ja tegutsemiseks vajalikke lahendusi, mis omakorda pärsib maaomaniku ettevõtlusvabadust.

14. Õiguskantsler on maanteelt mahasõidu rajamise puhul asunud seisukohale, et olemasoleva tee remondi ja rekonstrueerimise korral tuleb arvesse võtta tegelikke olusid. Muu hulgas tuleb võimalikult suurel määral arvestada olemasolevate mahasõitudega ja sellega, et maaomanikel on õigustatud ootus pääseda edaspidigi oma maaüksusele avalikult kasutatavalt teelt. Olemasolevaid mahasõite – isegi kui need paiknevad teineteisele lähemal kui 150 meetrit – ei saa ega pea likvideerima ning kui vaja peab saama ka uusi mahasõite rajada.⁴

3. PROJEKTEERIMISTINGIMUSTEGA TULEB NÄHA ETTE TERVIKLAHENDUS, MIS ARVESTAB PIIRKONNAS KAVANDATUD MAA KASUTAMISE EESMÄRKE

15. Projekteerimistingimuste andmise eesmärk on olemasoleva 2+2 sõidurajaga maantee ümberehitus liiklusohutuse taseme tõstmiseks ja sõidumugavuse parandamiseks ning tehniliselt vajaliku teemaa määramine. Sealhulgas on eesmärk perspektiivse Aaviku liiklussõlme kavandamine, põhimaantee ristumiskohtade, tagasipöörde- ja vasakpöördekohtade sulgemine kavandades uusi juurdepääsu- ja kogujateid, aeglustus- ja kiirendusradade normidele vastavatesse viimine /-/. Projekteerimistingimuste kehtestamine on ehitusloa andmisel reguleeriva iseloomuga eelhaldusakt, millega määratakse kindlaks osa ehitisele esitatavatest nõuetest.⁵ Muuhulgas annavad projekteerimistingimused lähteandmed ehituprojekti koostamiseks. Seega on tegu viimase avalik-õigusliku sammuga enne ehitusloa andmist ning ehitusloa andmisel ei ole võimalik asuda kavandama projekteerimistingimustega lahendamata küsimusi.

16. Maaomaniku jaoks on oluline, et tal oleks võimalik talle kuuluvaid kinnisasju kasutada soovitud eesmärgil, see tähendab äri- ja tootmismaana. Sealjuures ei ole puudutatud mitte üksnes 8 kinnisasja, mis on mainitud Transpordiameti korralduses, vaid projekteerimistingimuste andmine mõjutab OÜ-le VINTSELLE kuuluvate 33 Tartu mnt äärsete kinnisasjade kasutamise võimalusi. Kinnisasjade sihtotstarbe kohane kasutamine eeldab, et ümberkaudse taristu arendamine toetab detailplaneeringu elluviimist ega tekita olukorda, kus detailplaneeringut ei ole enam võimalik realiseerida. Sellest tulenevalt on oluline, et projekteerimistingimustes sisalduks terviklik lahendus piirkonna arendamiseks. Vastasel juhul tekitab see kahju sealsetele maaomanikele.

³ Põhiseadus, kommenteeritud väljanne, § 31 komm 24.

⁴ Õiguskantsleri 01.07.2021 seisukoht nr 7-4/211080/2104364 Maanteelt mahasõidu rajamine.

⁵ RKHKo 14.05.2002, 3-3-1-25-02.

17. Tagasipöörde rajamine detailplaneeringu elluviimiseks on vajalik kavandada käesolevate projekteerimistingimustega, kuna need lahendavad terviklikult Tartu mnt Peetri–Vaida lõigu ümberehitamisega seonduvaid küsimusi ning ei ole ettenähtav, et lähiaastatel asutaks samasse asukohta andma täiendavaid projekteerimistingimusi. Varasem tagasipööre Tallinna suunal on suletud. Transpordiamet on oma projekteerimistingimuste lisas 2 leidnud, et eskiislahenduses on toodud Aaviku liiklussõlme terviklahendus, sh viadukt üle põhimaantee. Projekteerimistingimused antakse eskiisi alusel, so terviklahendusele. See võimaldab veenduda, et tagatud on sõlme terviklahenduse realiseeritavus ja hinnata selleks vajalikku maavajadust tervikuna.

18. Leiame, et eskiislahenduses ei ole käsitletud tagasipööret Tallinna suunal viisil, mis võimaldaks koostada ehitusprojekti. Projekteerimistingimustesse ja eskiislahendusse tuleks täiendavalt lisada vajalikud maakorraldustoimingud ning tingimused viadukti ehitamiseks, mis on vajalikud viadukti edasiseks projekteerimiseks ja rajamiseks sh möödistamine, keskkonna- ja/või pinnaseuuringud, lõpliku asukoha määramine, tehnilised parameetrid, arvestades tee eeldatava kasutusaja liikluskoormuse kasvu (sh Aaviku logistikapargi suunalt). Tingimuste lisamine on oluline, et maaomanikul oleks kindlus, et tal on võimalik jätkata oma kinnisasjade arendustegevusega.

4. VIADUKTINA KAVANDATAV TAGASIPÖÖRE TALLINNA SUUNAL SUURENDAB LIIKLUSOHUTUST

19. Tartu mnt Peetri-Vaida lõigu ääres tegutsevad või hakkavad tegutsema tööstuspargid, sealhulgas logistika-, laod jms ettevõtted. Sellest tulenevalt on vajalik luua lahendused, kus mõlemasuunaline liikus Tartu mnt oleks ohutu. Olemasolevas olukorras eeldab Tallinna suunal liikumine, et logistikaettevõttest kaupa laiali vedavad autorongid teevad 8 km ringi Patika liiklussõlmes ning liiguvad siis tagasi.

20. Transpordiametil oleks tulnud projekteerimistingimuste andmisel kaaluda Tartu mnt ääres asuvate kinnisasjade kasutamise otstarbeid ning projekteerimistingimuste andmisel kavandada nende kasutamiseks mõistlikud alused. Sellest tulenevalt teeme ettepaneku projekteerimistingimuste lisa 1 p 5.5 (alajaotus teega seonduvad rajatised) täiendamiseks viisil, et Aaviku liiklussõlm ja viadukt üle Tartu mnt oleks selgelt välja toodud.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Sandra Mikli

Advokaat