

Priit Sauk
priit.sauk@transpordiamet.ee
info@transpordiamet.ee
Valge 4, 11413 Tallinn

Tallinn, 15.07.2024

Koopia:
Marek Lind
Marek.Lind@transpordiamet.ee

Krista Einama
Krista.Einama@transpordiamet.ee

Seisukoht seoses Põllumehe kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kooskõlastamisega

Advokaadibüroo WALLESS OÜ kliendiks on Astlanda Ehitus OÜ (edaspidi **Astlanda**), kellele volitusel (**Iisa 1**) esitame käesoleva seisukoha Põllumehe kinnistu ja lähiala detailplaneeringu (edaspidi **Põllumehe DP**) menetluses.

Transpordiamet on 04.06.2024 kirjaga nr 7.2-24/4050-19 jätnud Põllumehe DP kooskõlastamata kahel põhjusel: (1) Transpordiameti hinnangul tuleb arendusega seotud liikluslahendused (sh kergliiklustunnel) rajada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist ja (2) planeeringus tuleb selgemalt sätestada avalikuks kasutamiseks ette nähtud kergliiklustee ja tunneli ehitamise kohustus ning arvestada sellega, et tunneli kasutamise vajadus kerkib kohe, kui planeeringut asutakse ellu viima.

Astlanda on liikluslahenduste küsimust koos Rae Vallavalitsuse esindajatega 5.07.2024 kohtumisel analüüsinud. Rae Vallavalitsus on selgitanud, et kergliiklusteed ja -tunnelit vajavad eelkõige inimesed Kiili valla suunalt IKEA kauplusesse ja selle taga asuvase kaubanduskeskusesse mugavamaks jõudmiseks. See vajadus on tekkinud mitte Põllumehe kinnistust või selle tulevases arendamisest, vaid Põlluvälja kinnistule IKEA kaupluse rajamisest. Seetõttu Astlanda ühelt poolt küll mõistab Transpordiameti soovi muuta inimestele kaubanduskeskusesse liikumine kergliiklusvahenditega lihtsamaks, kuid teiselt poolt ei saa selle juures jätta arvestamata Põllumehe kinnistu omaniku ja muude avalike huvidega, eelkõige ehitusaegse ohutusega Põllumehe kinnistul, samuti vajadusega käsitleda Põllumehe kinnistu ja IKEA kaupluse kinnistu omanikke planeeringumenetlustes võrdselt.

Astlanda põhjendab oma seisukohti järgmiselt:

- Põllumehe DP menetlus on kestnud ebamõistlikult kaua ning Põllumehe DP huvitatud isikut koheldakse avaliku taristu ehitamise tingimuste osas võrreldes Põlluvälja DP huvitatud isikuga ebavõrdselt***

Esmalt toob Astlanda välja, et **Põllumehe DP menetlus** on kestnud algatamisest 3 aastat ja 3 kuud ning Astlanda poolt algatamisettepaneku tegemisest (7.10.2019) arvates **4 aastat ja 9 kuud**. PlanS § 139 lg-s 2 sätestatud tähtaeg on käesolevaks hetkeks seega ületatud. Seejuures Põllumehe DP pole tänaseks isegi mitte vastu võetud.

Sealhulgas on põhiline põhjus Põllumehe planeeringu DP menetluse venimisel on Transpordiameti poolsed seisukohtade muudatused liikluslahenduste osas. Sh meenutuseks:

- 01.07.2020 Maanteeametis toimunud nõupidamisel lepidi kokku põhimõtted Põllumehe planeeringu juurdepääsude osas ja vastavalt kokkulepitud lahendusele planeering algatati ning novembris 2021 jõudis planeerija koostöö raames Transpordiameti põhimõttelise heakskiiduni;
- Kuu aega hiljem, 14.01.2022 teatas Transpordiamet otsusest mitte kooskõlastada varasemalt kokkulepitud lahendust ja ca kaks aastat kestnud menetlusprotsess peatati sisuliselt järgnevas 1,5 aastaks kui Transpordiameti poolt telliti lähipiirkonna liikluse eskiisprojekt;
- 2023 juunis oli Transpordiameti poolt tellitud eskiisi alusel Transpordiamet ja Rae vald kokku leppinud Põllumehe arendusele proportsionaalse kohustuse avaliku taristu arendamiseks (planeeringuala suurendamine, kergliiklustee, kergliiklustunnel). Astlanda oli ettepanekuga nõus ja alustas uue lahenduse koostamist ja ametitega koostööd ja kooskõlastamist. Sealhulgas koostöö raames täideti kõik Transpordiameti nõudmised;
- 2024 juulis Transpordiametil planeeringulahendusele sisulisi märkuseid ei ole, aga jätab kooskõlastuse andmata.

Transpordiameti poolsed seisukohtade muutused, planeeringu peatamine ca 1,5 aastaks ja 2024 juulis jättes planeeringu kooskõlastuseta, seda sisuliselt põhjendamata, on Transpordiamet olnud avaliku kasutusega kergliiklustee ja kergliiklustunneli valmimise peamiseks takistajaks.

Võrdluseks, Põllumehe DP kontaktvööndis asuv ja IKEA kaupluse rajamise aluseks olnud Põlluvälja kinnistu ja lähiala detailplaneering (edaspidi Põlluvälja DP), mille huvitatud isikuks on Viljandi Real Estate OÜ, algatamise taotlus esitati hiljem kui Põllumehe DP osas (24.10.2019), kuid see algatati varem 06.02.2020. Põlluvälja DP kehtestati ära juba Rae Vallavalitsuse 22.12.2020 korraldusega nr 1702. **Seega kogu Põlluvälja DP menetlus kestis vähem kui ühe aasta.**

Eelnevast nähtub, et juba praeguseks on Astlanda Põllumehe DP menetlus võrreldes naabruses asuva Põlluvälja DP-ga toimunud vähemalt viis korda aeglasemalt, kusjuures viivitust ei saa kuidagi põhjendada Põllumehe DP suurema keerukusega. Põllumehe kinnistu pindala on väiksem kui Põlluvälja kinnistu oma, samuti on Põllumehe kinnistuga seotud liiklussagedus, mis Transpordiameti valdkonda võiks puudutada, Põlluvälja kinnistul kordades suurem (vrdl: Põllumehe kinnistu 2022: 200 a/h, 2035: 500 a/h; Põlluvälja kinnistu 2022: 800 a/h, 2035: 1300 a/h. Seejuures on liiklusuuringustes jõutud järeldusele, et riigitee nr 11115 (Kurna-Tuhala) ja Öövahi tee ristmiku läbilaskevõime ammandub kõikide Kiili vallas menetluses olevate detailplaneeringute perspektiivsel elluviimisel, mitte aga seoses Põllumehe DP väljaehitamisest tuleneva mõjuga. **Seega ei ole Astlanda hinnangul detailplaneeringute menetlemise nii erineval kestusel objektiivset põhjust.**

Eraldi tuleb tähelepanu pöörata sellele, et Transpordiamet kohtleb detailplaneeringu avaliku taristu ehitamise nõuete esitamisel Põllumehe kinnistu DP huvitatud isikut võrreldes Põlluvälja kinnistu DP huvitatud isikuga ebavõrdset.

Nimelt on Transpordiamet jätnud Põllumehe DP kooskõlastamata viidates EhS § 70 lg 2 punktile 1 ja PlanS § 126 lg 1 punktidele 4 ja 7. Transpordiamet tugineb enda poolt varasemalt planeeringumenetluses esitatud seisukohtadele, mille kohaselt tuleks Transpordiameti arvates arendusega seotud teed, sh planeeringuga kavandatav riigitee nr 11115 alla rajatav kergliikluse tunnel,

rajada (sh väljastada kasutusluba) enne mistahes detailplaneeringujärgse **hoone ehitusloa väljastamist**¹.

Samas Põlluvälja DP puhul ei ole Transpordiamet (õiguseellase Maanteeameti kaudu) samasugust planeeringu tegevuskava nõuet esitanud. Transpordiamet on 07.07.2020 kirjas nr 15-2/20/7444-8 leidnud, et Põlluvälja DP planeeringuala teenindav liikluslahendus tuleb ehitada valmis enne Pos 1 **hoonele** (IKEA kauplus) **kasutusloa väljastamist**.

Kehtestatud Põlluvälja DP tegevuskava² nägi samuti ette võimaluse taotleda **hoonete ehituslubasid paralleelselt rajatiste ehituslubadega** ning ei kehtestanud nõuet, et enne hoonete ehituslubade väljastamist peavad detailplaneeringujärgsed teed ja rajatised olema valminud ning neile kasutusload väljastatud.

2. Transpordiameti nõuded DP elluviimise tegevuskavale on põhjendamatud

Transpordiamet on viidanud Põllumehe DP kooskõlastamisest keeldumise alusena EhS § 70 lg 2 p-le 1 ja PLANS § 126 lg 1 p-dele 4 ja 7. Ühestki viidatud sättest ei tulene Transpordiametile alust keeldumaks kooskõlastamisest, kuivõrd need sätted ei reguleeri detailplaneeringu elluviimise tegevuskava sisu, sh kohustuslikku järjekorda. Tegevuskava ei ole vastuolus ühegi õigusaktiga, kuivõrd hoonetele ehituslubade väljastamine samaaegselt taristuga ei ole ühegi õigusnormi alusel keelatud.

Transpordiamet on esitanud ka nõude, et nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) tuleb samuti eemaldada enne detailplaneeringujärgsetele hoonetele ehitusloa andmist. Astlanda hinnangul on nõue esitatud abstraktselt, kuivõrd Transpordiamet ei ole viidanud ühelegi konkreetsele nähtavust piiravale takistusele, mida tuleks enne hoonetele ehitusloa andmist kindlasti eemaldada. Seega ka nimetatud nõude osas ei ole Transpordiamet viidanud vastuolule ühegi õigusaktiga.

Kohtupraktikas on leitud, et praktikas ei ole välistatud kooskõlastajate poolt mitmesuguste otstarbekusest või traditsioonidest jne tulenevate täiendavate tingimuste esitamist kooskõlastuses, kuid sisuliselt on nende järgimine enamasti detailplaneeringu kehtestaja kaalutusotsuse küsimus ehk sellised tingimused on planeeringu kehtestajale selgelt mittesiduvad.³ Ehitusjärjekordade ja planeeringu elluviimise tegevuskava määramine on eelkõige planeerimisdiskretsiooni hulka kuuluv otsustus, mida saab otsustada planeeringu koostamise korraldaja ehk Rae Vallavalitsus, mitte kooskõlastav haldusorgan. **Rae Vallavalitsus ei ole tegelikult seotud Transpordiameti seatud tingimustega detailplaneeringu elluviimise tegevuskavale.**

Transpordiameti 04.06.2024 kirjas ei selgitata, miks sellise Transpordiameti poolt kinnistussisse ehitiste järjekorranõude kehtestamine Põllumehe DP-s on vajalik ning kuidas see tagab ameti pädevuses olevaid avalikke huve, sh takistab riigitee toimivuse tagamist.

Astlanda on seisukohal, et Transpordiameti nõuded detailplaneeringuala ehitiste järjekorrale ei ole sisuliselt põhjendanud.

Astlanda toob välja, et üldise tava ja planeerimispraktika kohaselt peab arendaja välja ehitama detailplaneeringujärgset teed, tehnovõrgud ja rajatised enne, kui taotletakse mistahes detailplaneeringujärgse hoone kasutusluba. Seejuures on võimalik rajada tehnovõrke ja hooneid

¹ Transpordiameti 15.11.2023 kirja p 7.2-22/4050-14 p 11 ja Transpordiameti 04.05.2024 kiri nr 7.2-24/4050-19 p 1.

² Põlluvälja DP seletuskiri lk 48 punktid 7, 8 ja 11

³ Tallinna Halduskohtu 23.03.2020 otsus asjas 3-18-2116, p 15.3

üheaegselt tingimusel, et rajatised valmivad enne hoonetele kasutusloa taotlemist. Selline põhimõte on toodud ka Põllumehe DP seletuskirja lk 46 märkuses, kus on mh märgitud: *See põhimõte vastab Rae Vallavalitsuse ja huvitatud isiku vahel 21.01.2021 sõlmitud eellepingu punktile 3.3.3, mille kohaselt kohustub huvitatud isik tagama, et Detailplaneeringuga ettenähtud krundile/kruntidele rajatavate hoonete osas ei esitata Vallale kasutusloa taotlusi enne kui on täidetud Lepingu punktides 3.1. ja 3.2. sätestatud kohustused ning Taristule on kasutusload väljastatud.* Selline võimalus tagab kõige paremini nii avalikud kui ka kinnistu omaniku huvid ning see on ka igas mõttes mõistlik ning ka säästlik.

Juhul, kui arendaja peaks valmis ehitama kogu detailplaneeringujärgse taristu (sh teed) ja kergliiklustunneli enne mistahes hoonele ehitusloa taotlemist, tooks see kaasa olulised negatiivsed tagajärjed arendajale ja avalikele huvidele (ning samuti ei vastaks see juba 21.01.2021 lepinguga kokkulepitud tingimustele). **Hoonete rajamise käigus võib taristu kahjustuda, muuhulgas ehitamiseks vajaliku rasketehnika kasutamise tõttu ja seega peaks arendaja asuma taristut pärast selle valmishitamist remontima.** Kuna Planeeringulahendus annab võimaluse ka krunte üksteisega liita, siis ei ole enne kliendi olemasolu ja enne hoonete projekteerimist võimalik väga täpselt sobivaid liitumispunktide asukohti ette näha. **Sellest lähtuvalt on põhjendatud ka detailplaneeringujärgsete rajatiste samaaegne projekteerimine ja ehitamine hoonetega** (sh neile ehituslubade taotlemine ning ehitamise alustamine).

Põllumehe DP-le ettenähtud teed ei teeninda ka muid hooneid peale nende, mis on planeeringualaga kavandatud, mistõttu ei ole teede väljaehitamine ka objektiivselt vajalik enne kui hooneid hakatakse kasutama. **Rajatiste samaaegne projekteerimine ja ehitamine hoonetega ei kahjusta ka avalikke huve, sest detailplaneeringujärgsed rajatised peavad igal juhul olema valminud, sh saanud kasutusloa enne esimesele hoonele kasutusloa taotlemist.**

Astlanda toob välja, et pigem võib kergliiklustee ja – tunneli väljaehitamine enne hoonestust avalikke huve kahjustada, sest see võib olla ohtlik inimeste elule ja tervisele. Põllumehe DP järgsed kergliiklusteed ei ühenda ühtegi Rae valla olemasolevat kergliiklusteed, vaid pikendaks üksnes kergliiklusteid Põllumehe DP alale, kus need teenindaks Põllumehe DP ala hooneid. Seega ei teki Põllumehe DP arendusest enne hoonete valmishitamist ka loogilist vajadust kergliiklustee jaoks, sest sisuliselt saaks kergliiklustunneli kaudu sõita üksnes Põllumehe DP alal ehitusobjektile. **See võib kujutada endast ohtu kergliiklejatele, sest liikluse suunamine pooleliolevale ehitusele ei oleks kooskõlas ohutuse põhimõttega.** Seetõttu peab Astlanda mõistlikumaks rajada ka riigitee nr 11115 alla kergliiklustee tunnel koos detailplaneeringukohaste esimeste hoonetega ja teiste rajatistega paindlikult (pigem hoonete ehitamise lõpufaasis) ning tagada tunneli ja kergliiklustee olemasolu hoonetele kasutusloa taotlemise hetkeks, mil tekib praktiline vajadus sellise tee ja tunneli järele.

Rae vallavalitsus on viidanud sellele, et kergliiklustee ja tunneli ehitus võiks rajada põhjusel, et (Kiili vallast) kergliiklejatele tagada mugavam juurdepääsutee IKEA kauplusele juba käesoleval ajal. Võimalik, et ka sellest on lähtunud Transpordiamet, kui oma nõuded esitas.

Astlanda siinkohal rõhutab, et tema on valmis kiiresti edasi liikuma. Astlanda on nõustunud ehitama omal kulul välja kõik detailplaneeringujärgse avaliku taristu objektid (kergliiklustunneli, kergliiklustee ja kinnistusisesed tänavad). Mida kiiremini Põllumehe DP kehtestatud saab, seda kiiremini jõutakse ka kergliiklustee ja tunneli väljaehitamiseni. Astlanda soovib vaid, et selle avaliku taristu ehitamine toimuks ka arendajale ehituslikult mõistlikult ja paindlikult.

- 3. Põllumehe DP tegevuskava elluviimiskavas on Transpordiameti nõudmistega maksimaalselt arvestatud.**

Astlanda hinnangul on Transpordiameti jaoks olulisim põhimõte see, et planeeringu elluviimisel ei kannataks riigitee ohutus ega toimivus⁴. Astlanda aktsepteerib seda põhimõtet täielikult ja on valmis sellele igati kaasa aitama.

Detailplaneeringu elluviimise kava on muudetud selliselt, et Põllumehe kinnistu avalikku taristut hakatakse ehitama esmajärjekorras, kuid see ei saa takistada piiratud hulga hoonete ehituslubade andmist (kuni kolm ehitusluba). Arvestada tuleb vaid sellega, et mitte ühtegi hoonete kasutusluba ei väljastata enne, kui avaliku taristu objektid (eelkõige kergliiklustee ja – tunnel) on saanud kasutusloa.

Samuti on uuendatud detailplaneeringu elluviimiskavas selgelt märgitud, et Põllumehe kinnistu avaliku taristu ehitamine on huvitatud isiku kohustus. Kohustuse täitmine tagatakse ja korraldatakse lepinguga.

Detailplaneeringu elluviimise kava nende muudatustega on Transpordiametile saadetud 10.07.2024. **Astlanda loodab, et eeltoodud muudatustega loeb Transpordiamet oma nõuded ja eesmärgid täidetuks ja kooskõlastab Põllumehe DP märkusteta.**

Ühtlasi kordame oma soovi tulla Transpordiameti esindaja Krista Einama`ga kohtuma esimesel võimalusel, et Transpordiameti nõudeid paremini mõista ning omapoolseid selgitusi jagada. Kohtumise eesmärk on jõuda Põllumehe DP elluviimise kava sõnastuseni, mis sobib nii Transpordiametile kui detailplaneeringust huvitatud isikule.

Palume teatada sobiv aeg allakirjutanu e-posti aadressil piret.kergandberg@wallless.com.

Lugupidamisega

/digitaalallkiri/
Piret Kergandberg
vandeadvokaat

Lisa: volikiri

⁴ Transpordiameti 04.06.2024 kirja p 1 viimane lause.