



MAANTEEAMET

Tallinna Kaubamaja Kinnisvara
Aktsiaselts
Ular.Hallikivi@kaubamaja.ee

Teie 07.07.2020 nr 20200706

Meie 14.09.2020 nr 15-2/20/31626-2

Sikassaare küla Tammemetsa kinnistu juurdepääsu ettepanekust

Esitasite Maanteeametile nõusoleku saamiseks Sikassaare küla Tammemetsa kinnistule (katastritunnus 27003:001:0017) koostatava detailplaneeringuga lahendatava juurdepääsu asukohaskeemi.

Tammemetsa kinnistu külgneb riigiteedega nr 10 Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare km 141,21-141,44 ja nr 76 Kuressaare ringtee km 5,50-5,59. Antud lõigul oli riigiteel nr 10 2019. aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus 4837 a/ööp (III klassi maantee) ning riigiteel nr 79 6179 a/ööp (II klassi maantee).

Taotluses märgite järgmist:

1. 02.10.2019 on sõlmitud notariaalne realservituudi seadmise leping, mille alusel on valitseval Tammemetsa kinnistu igakordsel omanikul õigus kasutada teeniva Ringtee 2a kinnistul (katastritunnus 27003:001:0093, endise nimega Roonimäe tankla kinnistu) olevat tee-ala sissepääsuks Tammemetsa kinnistule jalgsi ja igat liiki sõidukiga. Antud realservituut ei anna Tammemetsa kinnistule õigust kasutada servituudiala väljapääsuna, vaid ainult sissepääsuna, seega puudub Tammemetsa kinnistul väljapääs avalikult kasutatavale teele.
2. Olete pöördunud Leemeti kinnistu (katastritunnus 27003:001:0282) omaniku poole eesmärgiga lahendada Tammemetsa kinnistu juurdepääs läbi Leemeti kinnistu, kuid kinnistu omanik ei ole nõus tegema koostööd Tammemetsa kinnistu juurdepääsu lahendamiseks läbi Leemeti kinnistu. Seejuures on kinnistu omanik kinnitanud, et ei kavatses rajada Leemeti kinnistu detailplaneeringuga ettenähtud mahasõitu asukohaga Tammemetsa kinnistu servas, vaid lahendab Leemeti kinnistu juurdepääsu Rajametsa kinnistu poolt.
3. Tammemetsa kinnistu juurdepääsu lahendamine Sikassaare külas asuva Tammepõllu kinnistu (katastritunnus 27003:001:0064) kaudu ei ole võimalik, kuna Tammepõllu kinnistul endal puudub juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt.
4. Taotletav parempöõretega ning aeglustus- ja kiirendusrajaga ristumiskoht on kavandatud riigitee nr 10 km 141,35.

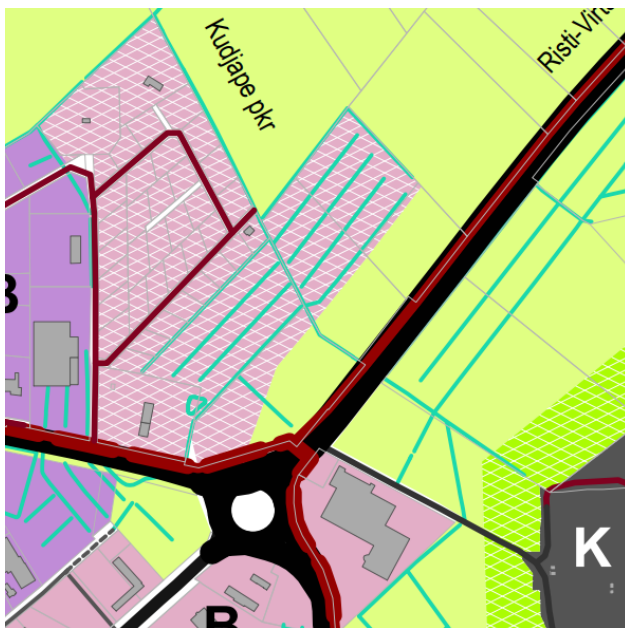
Leemeti kinnistule on Kaarma Vallavolikogu kehtestanud 29.01.2003 otsusega nr 42 detailplaneeringu, mille alusel on kinnistu ristumiskoht kavandatud kinnistu läänepoolsest servast (riigitee nr 10 km 141,20). Kinnistu idapoolsel küljel asuv ristumiskoht on detailplaneeringu joonisel maha tõmmatud. Märgive, et detailplaneering on kehtestatud seitseteist aastat tagasi ning seda ei ole asunud ellu viima.

Alates 05.08.2015 kehtiva majandus- ja taristuministri määruse nr 106 „Tee projekteerimise

normid“ lisa „Maanteede projekteerimise normid“ (edaspidi normid) alusel on kahe ristumiskoha rajamine Leemeti kinnistule normidega vastuolus.

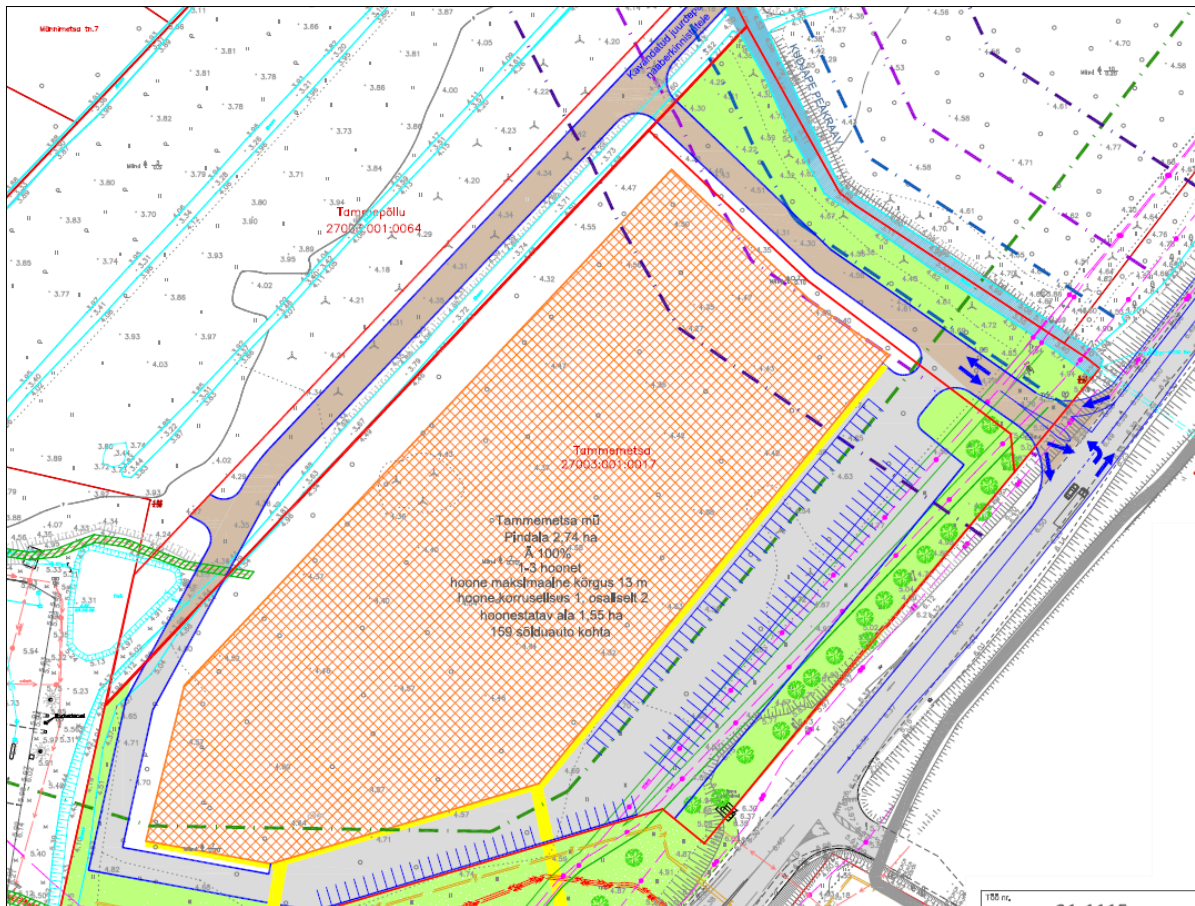
11.10.2011 on Maanteeamet väljastanud Klotoid OÜ-le kirjaga nr 15-2/11-00028/250 (lisa 1) tingimused Tammemetsa detailplaneeringu koostamiseks. Tingimuste punktis 3 on sätestatud nõue planeeringualale juurdepääsuks kaaluda ainult parempöörete võimalusi koos aeglustusrajaga ning juurdepääsutee rajamist Leemeti kinnistu kaudu. Punkti 5 alusel tuleb riigiteelt nr 76 kavandada juurdepääs Roonimäe tankla (Ringtee 2a kinnistu) sissesõidu kaudu.

Kuressaare Linnavolikogu 26.01.2012 otsusega nr 1 on kehtestatud Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering, milles Tammemetsa kinnistu asub osaliselt kaubandus- ja teenindusjuhtotstarbega maa-alal, osaliselt haljasmaa-alal (joonis 1). Üldplaneeringu punkt 4.2 sätestab muuhulgas, et uute reserveeritud alade kasutuselevõtt toimub läbi detailplaneeringute, mille käigus tuleb hinnata looduslikke, tehnilisi ja sotsiaalmajanduslikke eeldusi kavandatava elluviimiseks, kuna ühisplaneeringu täpsusastmest lähtuvalt ei ole analüüsitud kõiki kavandatud funktsioonide hilisemat kvaliteetset toimimist tagavaid meetmeid.



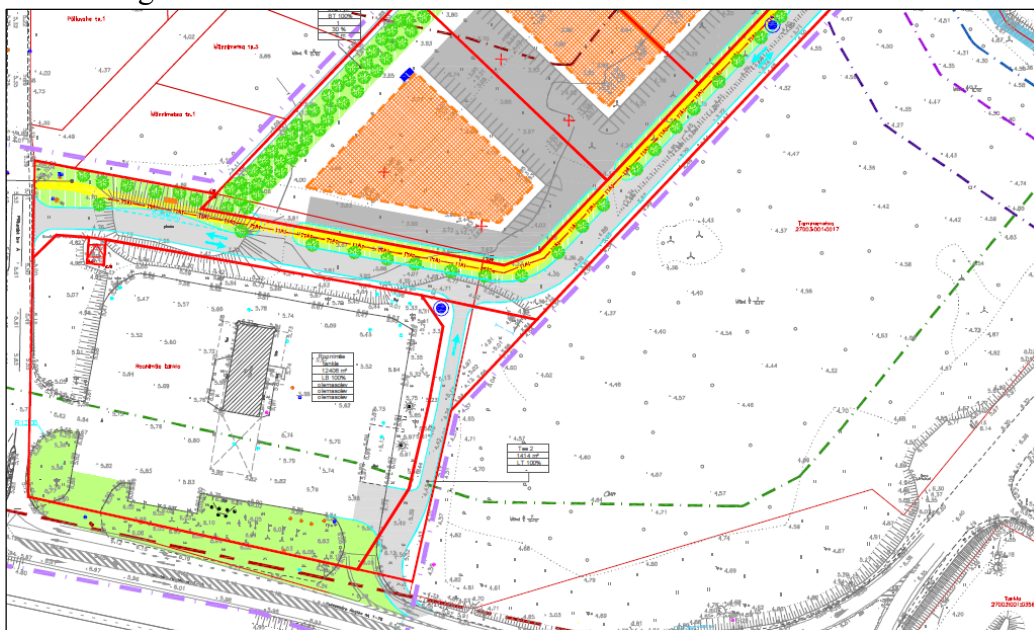
Joonis 1. Väljavõte Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu maakasutuse kaardist

05.02.2016 kirjaga nr 15-2/16-00032/055 on Maanteeamet väljastanud Lääne-Saare Vallavalitsusele lähteseisukohad Tammemetsa kinnistu detailplaneeringu koostamiseks (lisa 2). Kirja punktis 4 on öeldud, et eskiislahenduses (väljavõte joonisel 2) kavandatud uut ristumiskohta ei saa rajada, kuna selle asukoht ei vasta maanteede projekteerimisnormi punktis 5.2.1 toodud nõuetele. Juurdepääsuna riigiteelt planeeringualale tuleb seetõttu kasutada olemasolevaid ristumiskohti, lühemad juurdepääsuteede võimalused on Roonimäe tankla kinnistu (Ringtee 2a) ning Tammepõllu kinnistu kaudu. Nimetatud kinnistutel oli kirja saatmise hetkeks algatatud Kaarma Vallavalitsuse 26.05.2011 korraldusega nr 207 detailplaneering ning Maanteeamet tegi ettepaneku kaks detailplaneeringut lahendada koos. Esitatud Tammemetsa kinnistu detailplaneeringu eskiislahenduse ja kehtestatud Leemeti kinnistu detailplaneeringu järgi oli kahe ristumiskoha vahekaugus vaid ca 30 meetrit (normide järgi vähim omavaheline kaugus 150 m). Täna kehtiva kiiruspiirangu järgi jäaks Tammemetsa kinnistu ristumiskoht 50 km/h kiiruspiirangualasse ning Leemeti ristumiskoht 70 km/h alasse ning seetõttu ei saa rakendada ka normide p. 5.2.1. lg 3 toodud erisust.



Joonis 2. Tammemetsa kinnistu detailplaneeringu eskiislahenduse väljavõte

26.05.2011 algatud Roonimäe tankla ja Tammepõllu kinnistute detailplaneeringu eskiislahenduse (joonis 3) põhjal kavandati eraldi transpordimaa katastriüksused, mille kaudu oleks olnud võimalus tagada juurdepääs ka Tammemetsa kinnistule. Roonimäe tankla ja Tammepõllu detailplaneeringu koostamine lõpetati Lääne-Saare Vallavalitsuse 10.10.2017 korraldusega nr 2-3/17/386.



Joonis 3. Roonimäe tankla ja Tammepõllu maaüksuste detailplaneeringu eskiislahendus

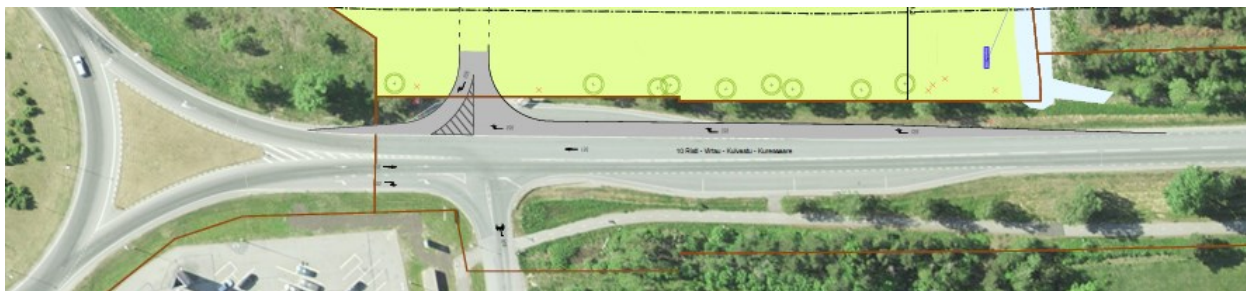
29.06.2017 esitas Lääne-Saare Vallavalitsus Maanteeametile taotluse Tammemetsa kinnistu detailplaneeringu seisukohtade väljastamiseks. Maanteeamet vastas 25.07.2017 kirjas nr 15-2/17-00012/413, et jääb 05.02.2016 kirjas toodud seisukohtade juurde ning juhtis veelkord tähelepanu, et konkreetsele kinnistule juurdepääsu ei saa lahendada ainult ühte kinnistut hõlmava detailplaneeringuga.

29.08.2017 korraldusega nr 2-3/17/332 algatas Lääne-Saare Vallavalitsus Sikassaare külas Tammemetsa detailplaneeringu.

29.06.2018 kirjaga nr 15-2/18/27809-2 (lisa 3) on Maanteeamet väljastanud taaskord seisukohad Tammemetsa kinnistu detailplaneeringu koostamiseks, milles viidatakse 05.02.2016 kirjale ja kirjadele, milles Maanteeamet kinnitab oma seisukohtadele kindlaks jäämist (25.07.2017 nr 15-2/17-00012/413 ja 25.09.2017 nr 15-2/17-00012/581). Kirjades viidatakse veelkord põhimõttele, et Tammemetsa kinnistu juurdepääsu ei saa lahendada ainult ühte kinnistut hõlmava detailplaneeringuga, kuna selliselt ei ole võimalik lahendada normidele vastavat juurdepääsu. Maanteeamet jäi oma eelmainitud kirjades väljendatud seisukohtade juurde ning palus planeeringualasse hõlmata ka vähemalt Roonimäe tankla kinnistu (Ringtee 2a) ning vajadusel Tammepõllu kinnistu, et lahendada detailplaneeringu menetluses üldplaneeringus kavandatud ettevõtlusala juurdepääsud terviklahendusena.

Teie poolt 06.07.2020 esitatud ristumiskoha lahendus riigitee nr 10 km 141,35 näeb ette parempöõretega ja teelaiendiga sisse- ja väljasõitu Tammemetsa kinnistule (lisa 4, joonis 4). Oma esitatud ettepanekuga viitate maantee projekterimisnormide punkti 5.2.1 lõikele 3, mille kohaselt võib vastaval lõigul lubada sõidukite kiirust kuni 50 km/h, kui ristumiskohti on vaja rajada tihedamini, kui normis ette nähtud. Tammemetsa kinnistu asub 50 km/h kiiruspiirangu alas.

Esitatud taotluses märgite, et Teie hinnangul on mahasõit võimalik rajada kooskõlas maantee projekterimisnormidega.



Joonis 4. Väljavõte esitatud ristumiskoha eskiislahendusest.

Taotletava ristumiskoha asukoht asub riigiteega külgneva parkla alal, kus asuvad Kuressaare linna kaart ning linna vapp.

Järgnevalt esitame Maanteeameti põhjendused taotletava ristumiskoha mitesobivuse kohta.

1. Riigitee nr 10 puhul on tegemist põhimaantee ülesandeid täitva, III klassi maanteega mis ühendab maakonnakeskust Kuivastu sadamaga. Normi punkti 5.2.1 lõike 5 alusel ei tohi III klassi maanteele kavandada neljajarulist ristmikku, kus kõrvalharult tulles on võimalik maanteed ületada otsesihis. Soovitud asukohta uue ristumiskoha rajamisel moodustub koos Kalmistu teega neljajaruline ristmik. Kalmistu tee puhul on tegemist ajaloolise tänavaga, mis teenindab Kuressaare kalmistut ning millele on jäetud vasakpöõrete tegemise võimalus.
2. Ainult parempöõretega ristumiskoht eeldab riigitee ohutuks toimimiseks keskpöõret või kesksaart, kuid antud asukohas ei ole võimalik vasakpöõrdeid füüsiliselt takistada, kuna Kalmistu teel on lubatud vasakpöõrded.
3. Riigiteele pealesõiduks vajalik kiirendusrada/sõidutee laiend tekitab ringristmiku alas konfliktipunkti juurde (liitumine, lõikumine ristmikul), see on vastuolus normide p. 5.2.2. lõikega 2.

Maanteeamet ei aktsepteeri Leemeti kinnistul kehtiva detailplaneeringu ja tänaste õigusaktide ristkasutamist. Suure tõenäosusega ei annaks Maanteeamet nõusolekut Leemeti kinnistu idaossa ristumiskoha rajamiseks.

Ristumiskoha rajamiseks on kaks võimalust:

1. Ristumiskoha rajamisel lähtuda täielikult Leemeti kinnistu kehtivast detailplaneeringust, mille joonise kohaselt on ristumiskoht kavandatud Tammemetsa kinnistu piiri lähedale ning tee kaitsevöönd 50 m.
2. Ristumiskoha kavandamisel lähtuda tänastest õigusaktidest ning ristumiskoha rajamine peab toimuma Leemeti ja Tammemetsa kinnistute omanike koostööna. Tee kaitsevöönd on 30 m.

Maanteeameti põhiülesandeks on muuhulgas riigiteedel ohutuks liiklemiseks tingimuste loomine ning liiklusohutuse suurendamine. Lähtudes eelnevalt toodud põhjendustest ei saa Maanteeamet taotletava ristumiskoha asukohaga nõustuda. Oleme jätkuvalt seisukohal, et ühisplaneeringuga kavandatud kaubandus- ja teenindusala piirkonna liikluskorraldus (sh Tammemetsa ja Leemeti kinnistud) tuleb lahendada ühiselt.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Marek Lind

juhtivspetsialist

taristu teenuste osakond

Lisad:

1. Maanteeameti 11.10.2011 kiri nr 15-2/11-00028/250
2. Maanteeameti 05.02.2016 kiri nr 15-2/16-00032/055
3. Maanteeameti 29.06.2018 kiri nr 15-2/18/27809-2
4. Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS esitatud Tammemetsa kinnistule juurdepääsu plaan

Lisaadressaat: Saaremaa Vallavalitsus

Anna Palusalu

58507716 Anna.Palusalu@mnt.ee

Marje-Ly Rebas

58581095 marje-ly.rebas@mnt.ee