



Lääne-Harju Vallavalitsus
info@laaneharju.ee
Rae tn 38
76806, Harju maakond, Lääne-Harju
vald, Paldiski linn

Meie 01.03.2024 nr 7.1-2/24/3599-1

Taotlus ehituslubade tühistamiseks

Võttes arvesse VVS § 75³ lg 4 esitab Transpordiamet Lääne-Harju Vallavalitsusele taotluse tunnistada kehtetuks järgnevad Lääne-Harju Vallavalitsuse keskkonna ja ehitusosakonna ehitustalituse väljastatud haldusaktid.

1. 30.01.2024 Ehitusluba nr 2412271/00570 korterelamu nr 1 (ehr kood nr 121375653) püstitamiseks aadressil Harju maakond Lääne-Harju vald **Laulasmaa küla Kalda tee 1/1** (29501:001:0202).
2. 29.01.2024 Haldusakt (lubav) nr 2412996/00398 veetorustiku (ehr koodiga nr 221386763) ja kanalisatsioonitorustiku (ehr koodiga nr 221386769) rajamiseks aadressil Harju maakond Lääne-Harju vald **Laulasmaa küla Kalda tee 1** (29501:001:0202).
3. 29.01.2024 Ehitusluba nr 2412271/00499 korterelamu nr 2 (ehr kood nr 121375666) püstitamiseks aadressil Harju maakond Lääne-Harju vald **Laulasmaa küla Kalda tee 1/2** (29501:001:0202).
4. 29.01.2024 Haldusakt (lubav) 2412996/00383 veetorustiku (ehr koodiga nr 221386770) ja kanalisatsioonitorustiku (ehr koodiga nr 221386771) rajamiseks aadressil Harju maakond Lääne-Harju vald **Laulasmaa küla Kalda tee 1** (29501:001:0202).
5. 29.01.2024 Ehitusluba nr 2412271/00508 korterelamu nr 3 (ehr kood nr 121375669) püstitamiseks aadressil Harju maakond Lääne-Harju vald **Laulasmaa küla Kalda tee 3** (29501:001:0203).
6. 29.01.2024 Haldusakt (lubav) 2412996/00390 veetorustiku (ehr koodiga nr 221386775) ja kanalisatsioonitorustiku (ehr koodiga nr 221386777) rajamiseks aadressil Harju maakond Lääne-Harju vald **Laulasmaa küla Kalda tee 3** (29501:001:0203).
7. 29.01.2024 Ehitusluba nr 2412271/00509 korterelamu nr 4 (ehr kood nr 121375672) püstitamiseks aadressil Harju maakond Lääne-Harju vald **Laulasmaa küla Kalda tee 5/1** (29501:001:0204).
8. 29.01.2024 Haldusakt (lubav) 2412996/00392 veetorustiku (ehr koodiga nr 221386781) ja kanalisatsioonitorustiku (ehr koodiga nr 221386782) rajamiseks aadressil Harju maakond Lääne-Harju vald **Laulasmaa küla Kalda tee 5** (29501:001:0204).
9. 29.01.2024 Ehitusluba nr 2412271/00510 korterelamu nr 5 (ehr kood nr 121375699) püstitamiseks aadressil Harju maakond Lääne-Harju vald **Laulasmaa küla Kalda tee 5/2** (29501:001:0204).
10. 29.01.2024 Haldusakt (lubav) 2412996/00393 veetorustiku (ehr koodiga nr 221386787) ja kanalisatsioonitorustiku (ehr koodiga nr 221386789) rajamiseks aadressil Harju maakond

Transpordiametit ei ole teavitatud haldusaktide väljaandmisest ega esitatud EhS § 42 lõike 8 kohaseid põhjendusi Transpordiameti ehituslubade kooskõlastamata jätmise mitteametlikkuse kohta. Transpordiamet avastas eeltoodud aktid juhuslikult 31.01.2024 ehitisregistris teisi menetlustoiminguid tehes.

I ASJAOLUD

11. Punktides 1-10 nimetatud kinnistutel (edaspidi ka planeering või planeeringuala) on 07.09.2006 kehtestatud „Laulasmaa küla Keila vald Harjumaa Laulasmae XXI mü detailplaneering“ (koostaja AB Zero OÜ; töö nr AZ-08-05).
12. Planeering on Keila vallavalitsuse 26.10.2011 korraldusega nr 780 tühistatud, mis on omakorda Keila vallavalitsuse 17.11.2011 korraldusega nr 863 tühistatud.
13. Transpordiamet väljastas Viavelo Insneribüroo OÜ taotluse alusel kirjaga 11.10.2021 nr 7.1-1/21/24294-2 nõuded planeeringuala ühendamiseks riigiteega 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna tee (edaspidi riigitee) ja ristumiskohtade rajamiseks km 31,44 ja 31,83 vastavalt kehtivale planeeringule „Laulasmae XXI mü detailplaneering“. Nõuete punkti 23 järgi tuli projekt esitada Transpordiametile kooskõlastamiseks ja ristumiskoha ehitamise lepingu sõlmimiseks maantee@transpordiamet.ee.
14. 06.02.2023 esitas Lääne-Harju Vallavalitsus Transpordiametile kooskõlastamiseks Kalda tee, Kalda tee 1-3 ja Masti // Kloogaranna tee 33 projekteerimistingimuste eelnõu detailplaneeringu täpsustamiseks (ehitisregistri menetlus nr 339147). Eelnõu käsitles riigiteel 11390 piirkiiruse muutmist 50 km/h, sademevee juhtimise muudatust (riigitee alusele maale) ja avaliku kasutusega kergliiklustee ümbertõstmist riigitee äärest planeeringuala sisealale elamute ette. Transpordiamet oli varasemalt arendajat informeerinud kirjalikult (7.1-2225532-4 27.07.2022), et ei nõustu ettepanekutega.
15. Transpordiamet jättis kirjaga 7.1-1233065-2 10.02.2023 projekteerimistingimuste eelnõu detailplaneeringu täpsustamiseks kooskõlastamata. Lääne-Harju Vallavalitsus väljastas projekteerimistingimused 21.03.2023 korraldusega nr 181 ilma Transpordiameti kooskõlastuseta, viidates korralduses, et Transpordiamet kooskõlastas projekteerimistingimused tingimustega ja nendega on arvestatud. Vallavalitsus ei teavitanud Transpordiametit projekteerimistingimuste väljastamisest.
16. Transpordiamet edastas iga hoone ehitusloa eelnõu menetluses ülevaatliku kirja (näiteks menetlus nr 295281- 06.07.2023 kiri nr 7.1-2/23/13693-2), milles oli käsitletud menetluses olevate projektide puuduseid ja tingimusi ehitusloa eelnõu kooskõlastamiseks: *hoonetele ehitusloa väljastamise eelduseks on riigiteel ristumiskohtade rajamine*. Jätkusid korduvad menetlused, kus Transpordiamet viitas jätkuvalt peamisele põhjusele, et ehitusloa taotluses, dokumentides ja projektides ei olnud käsitletud kinnistu (detailplaneeringu alale) juurdepääsude ehitamist ega riigitee liikluskorraldust ning et kooskõlastamise eelduseks on Transpordiametiga sõlmitud leping ning arendusega seotud rajatiste väljaehitamine.
17. 15.01.2024 edastas Transpordiamet kõikides Kalda tee 1, 3 ja 5 menetlustes seisukoha ja kompromissettepaneku: „...jääb Transpordiamet oma seisukoha juurde, et detailplaneeringu alal asuvatele kinnistutele elamute ja rajatiste ehituslubade väljastamise eelduseks on kooskõlastatud teeprojekt ja Transpordiametiga sõlmitud leping tervikliku liikluslahenduse rajamiseks. Teeme ettepaneku lahendada ehitusaegsed juurdepääsud ajutiste ristumiskohtade rajamisega, mis enne mistahes hoonele kasutusloa väljastamist ehitatakse ümber vastavalt teeprojektiga kooskõlastatud lõplikule liikluslahendusele.“
18. 01.02.2024 olid menetlused veel üleval (ehitusload väljastati 29.01.2024) ja

Transpordiamet esitas punktis 17 toodud seisukoha ja ettepaneku.

II TRANSPORDIAMETI ÕIGUSLIKUD PÕHJENDUSED JA SEISUKOHAD

19. Majandus- ja taristuministri 03.12.2020 nr 82 „Transpordiameti põhimäärus“ § 4 p 1 kohaselt on Transpordiameti põhiülesandeks tingimuste loomine ohutuks ja säästlikuks liiklemiseks ning inimeste ja sõidukite liikuvuse kavandamine. Ehitusseadustiku (edaspidi EhS) § 70 lg 2 p 1 kohaselt on ehitise (riigitee) kaitsevööndis keelatud ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist. Transpordiametil on kohustus tagada liiklusohutus kõikidele liiklejatele.
20. Liiklusseaduse § 5² lõike 3 järgi peab avalikult kasutatava tee omanik hoolitsema nii tee kui ka sõitjate peale- ja mahamineku kohtade ohutuse eest.
21. Kinnistud paiknevad riigitee 11390 kaitsevööndis ning kinnistutele kavandatud hoonestus ja teenindavad rajatised (parklad, kinnistusesed juurdepääsuteed, puhkeala, sademevee lahendused sügavusega 1 m, tehnovõrgud jne) jäävad kas osaliselt või täies ulatuses riigitee kaitsevööndisse. EhS §71 lg 2 kohaselt on kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30 meetrit. EhS §70 lg 2 punkti 2 kohaselt on ehitise kaitsevööndis keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist, sealhulgas eemaldada ning kuhjata pinnast.
22. Liikluskorraldus on lahendatud planeeringu alusel moodustatud kinnistutele ühiste juurdepääsudena riigitee km 31,44 ja 31,83.
23. 2006. a. kehtestatud planeeringu liikluskorraldus on vajalik viia vastavusse kliimaministri 17.11.2023 määrusega nr 71 „Tee projekteerimise normid“ (edaspidi normid), mille § 49 lõike 1 järgi tuleb tee ja läbiva kergliiklustee marsruudi lõikumisviisi valikul lähtuda normide lisa 1 tabeli 43 nõuetest. Vastavalt tabelile tuleb kiirusel 50 km/h ja liiklussagedusel 2252 autot ööpäevas kavandada ohutussaarega ülekäigukoht, et ühendada olemasolev ja planeeringuga kavandatud avaliku kasutusega kergliiklustee.
24. Üldine põhimõte detailplaneeringu elluviimisel on teede ja tehnovõrkude rajamine enne hoonetele mistahes ehitusloa väljastamist.
25. Planeeringualale väljastatud hoonete ja rajatiste ehitusload on seotud kinnistuid teenindavate ristmike ja alale jääva üldplaneeringukohase avaliku kasutusega kergliiklustee liikluslahendusega. Kergliiklustee kavandamine toob kaasa vajaduse riigitee ümberehitamiseks, et rajada sellele kesksaarega teeületuskoht. Kesksaare ja kergliiklustee täpse asukoha määramiseks, riigitee mulde laiendamiseks ning sademevee ärajuhtimiseks tuleb koostada teeprojekt, kus selgub maavajadus. Riigitee kaitsevöönd on seatud tee kui ehitise kaitseks. Seetõttu Transpordiamet ei saa nõustuda ehituslubade väljastamisega riigitee kaitsevööndisse, sest lubade väljastamise hetkeks ei ole selgunud riigitee ümberehitamise terviklik lahendus, selle elluviimise ruumivajadus. Ühtlasi on sõlmimata kokkulepped (maa võõrandamine, isikliku kasutusõiguse seadmine, riigitee alusel maal tehnovõrku valdava ettevõtte kooskõlastus vms) puudutatud isikutega ning ristumiskoha ehitamise leping huvitatud isiku ja Transpordiameti vahel. Märgime, et AS Eesti Raudteel on Transpordiametiga sama praktika, mille kohaselt sõlmitakse KOV pädevusest välja jäävate ehitusloa elluviimiseks vajalike ehitiste ehitamise leping enne KOV ehituslubade kooskõlastamist. Sellises järjestuses saab teomanik olla KOV menetletava ehitusloa kooskõlastamisel veendunud, et planeeringust tulenevad KOV ehitusloas mittesisalduvad kohustused on elluviidavad (sh terviklahendus on ohutu ja toimiv, puudutatud isikutega on saavutatud kokkulepped) ja kooskõlas teeväliste projektlahendustega (sh riigitee laiendamisele ei jää ette väljastatud loa alusel juba rajatud tehnorajatis) ning huvitatud isik on andnud lepingu allkirjastamisega kinnituse sellele, et võtab täieliku vastutuse KOV ehitusloa väliste kohustuste elluviimise eest.

26. Kui KOV väljastatud ehitusluba ei sisalda planeeringu terviklikku liikluslahendust, st juurdepääse ja avalikku huvi puudutavat riigitee ja kergliiklustee liikluskorraldust, ning on fikseerimata huvitatud isiku vastutus loaväliste ehitiste ehitamiseks, siis on huvitatud isikul võimalik taotleda hoonetele kasutuslubasid ilma, et tal oleks täietud kohustused riigitee ümberehitamiseks.
27. Tulenevalt eeltoodust taotleb Transpordiamet kirja punktides 1, 3, 5, 7 ja 9 nimetatud ehituslubade tühistamist, sest ehituslubade elluviimisega võib Transpordiametile kaasneda püsiv negatiivne mõju (kergliiklustee kesksaarega teeületuskoht jäetakse rajamata; teeprojekti koostamise ruumilisi ja tehnilisi valikuid kitsendatakse ehituslubade elluviimisega; ehitusload viiakse ellu hooneehituse teenindamiseks mittesobiva ristmiku kaudu, mille tagajärjel kahjustatakse teed ja ohustatakse teisi liiklejaid), mida ei ole võimalik piisavalt vähendada ega leevendada. Kirja punktides 2, 4, 6, 8 ja 10 märgitud haldusaktide puhul võib tühistamine osutuda vajalikuks tulenevalt teeprojekti mõjust krundisistestele tehnovõrkude lahendustele, aga seda ei ole Transpordiametil olnud võimalik veel hinnata. Kui teeprojektist peaks ilmnema, et punktides 2, 4, 6, 8 ja 10 nimetatud ehitusload ei mõjuta teeprojekti elluviimist, siis ei pea Transpordiamet vajalikuks nende lubade tühistamist.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Marek Lind

juhataja

planeerimise osakonna kooskõlastuste üksus

Koopia: Justiitsministeerium

Lisaadressaadid: Justiitsministeerium

Krista Einama

58627026, Krista.Einama@transpordiamet.ee