



Rae Vallavalitsus
info@rae.ee
Aruküla tee 9
75301, Harju maakond, Rae vald,
Jüri alevik

Teie 22.02.2024 nr 333169

Meie 08.03.2024 nr 7.1-2/24/3061-2

Jaama tn 3 kinnistu kasutusloa eelnõu kooskõlastamata jätmine

Olete esitanud Transpordiametile korduvaks kooskõlastamiseks Harju maakonna Rae valla Lagedi alevik Jaama tn 3 kinnistu kasutusloa eelnõu (menetlus nr 333169).

Kinnistu (katastritunnus 65301:001:5073) asub riigitee nr 11301 Lagedi tee km 0,18-0,26 ja osaliselt riigitee 11300 Lagedi-Aruküla-Peningi tee km 1,416-1,429 km kaitsevööndis.

Kasutusloa antakse välja kortermaja kasutamiseks. Kasutusloa aluseks on Lagedi Kodu OÜ projekteeritud arhitektuurne osa „Jaama tn 3 korterelamu. Töö nr 114“ koos eriosade projektidega mh KLM Projekt OÜ töö nr 3120 „JAAMA TN 3 KORTERMAJA. TEE-EHITUSLIK OSA“ ning Crusta projekt OÜ töö nr 601120 „Jaama tn. 3 teed ja tehnovõrgud Lagedi alevik, Rae vald, Harju maakond. Välisvalgustus, elektri- ja siderajatised.“

Projekteeritava alal kehtib Rae Vallavalitsuse 19.03.2019 korraldusega nr 392 kehtestatud Jaama tn 1 ja 1a kinnistute ning lähiala detailplaneering (edaspidi *planeering*).

17.11.2022 oleme EHRi menetluskeskkonnas jätnud kasutusloa eelnõu kooskõlastamata. Korduvaks kooskõlastamiseks esitatud materjale on osaliselt muudetud, kuid jätkuvalt vajavad lahendamist punktis 1 ja 3 esitatud nõuded.

Võttes arvesse oluliste puuduste esinemist ehitusloa elluviimisel ning ehitusseadustiku (edaspidi *EhS*) § 50 lg 1, § 54 lg 1, § 55 p 3, § 70 lg 2 ja lg 3, § 72 lg 1 ja 99 lg 3 ja lähtudes kliimaministri 17.11.2023 [määrusest nr 71](#) „Tee projekteerimise normid“ (edaspidi *normid*), **jätame kasutusloa kooskõlastamata**. Tugineme kooskõlastamata jätmisel järgnevatele asjaoludele.

1. 06.02.2018 kirjaga nr 15-2/18/5916-1 oleme kooskõlastanud planeerigu, mille seletuskirja elluviimise kava punkt 8 märkuste alapunkt 3 nägi ette, et: „*Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.*“
11.03.2021 oleme sõlminud huvitatud isikuga lepingu nr 7.1-1/21/5930-1 riigitee 11301 Lagedi tee (Jaama tänava) ristumiskoha km 0,18 ja riigitee 11300 Lagedi-Aruküla-Peningi (Kooli tänava) jalg- ja jalgrattatee mahaviigu km 1,42 ehitamiseks.
17.03.2021 kirjaga nr 7.1-2/21/2882-5 oleme kooskõlastanud ehitusloa eelnõu tingimusel, et ristumiskoht (sh mahaviik) peab olema välja ehitatud enne hoone ehitusloa andmist.

Kasutusloa saamise eelduseks on, et kõik kavandatud ehitised ning rajatised, sh juurdepääsud kinnistule, on rajatud nõuetekohaselt ja vastavalt ehitusloale (EhS § 50 lg 1). Kasutusloa objektiks olevat ehitist ei ole võimalik kasutada ilma ohutu ja normide kohase juurdepääsuta. Meile teadaolevalt on ristumiskoht (sh mahaviik) tänaseks päevaks valmis ehitatud (vt *joonis 1a, 1b*), kuid huvitatud isik ei ole meid vastavalt lepingule (punkt 3.5) teavitanud tööde lõpetamisest ning ristumiskoht (sh mahaviik) ei ole ametlikult meile üle antud (EHRi 17.11.2022 kirja punkt 1).



Joonis 1a. Riigitee 11301 Lagedi tee (Jaama tänava) ristumiskoht km 0,18



Joonis 1b. Riigitee 11300 Lagedi-Aruküla-Peningi (Kooli tänava) jalg- ja jalgrattatee mahaviik km 1,42

2. 17.03.2021 kirjas nr 7.1-2/21/2882-5 oleme esitanud asjaolud, millega tuleb arvestada tehnovõrkude (sidekaabli ja -kaevu, elektri maakaabelliini) rajamisel riigitee alusele maale. Liiklusseaduse § 7² lg 3 kohast liiklusvälise tegevuse luba ei ole meilt saadud, mistõttu puudub meil info, kas kõnealuste tehnovõrkude rajamine on lõpetatud ja kas riigitee maaüksus on vastavalt nõuetele taastatud ning korrastatud. Kasutusloa saamise eelduseks tuleb töödeks kasutatud riigimaa korrastada. See peab olema Transpordiameti korrashoiu projektijuhi poolt üle vaadatud ning vastu võetud (EHRi 17.11.2022 kirja punkt 3).
3. Lisaks eeltoodule tuvastasime OÜ Reaalprojekt koostamisel olevale „Lagedi aleviku Jaama tänava (riigimaantee nr 11301 Lagedi tee) km 0,18 – 0,34 jalg- ja jalgrattatee põhiprojekt“ projektlahendusele arvamuse avaldamisel, et Jaama tn 3 kinnistu riigitee nr 11301 poolsele küljele on rajatud piirdeaed.

Maa-ameti kaldaerofotode digitaalarhiivi väljavõttelt on selgelt näha, et kõnealusele kinnistule on hakatud rajama piirdeaeda (vt *joonis 2*).



Joonis 2. Maa-ameti kaldaerofoto (aprill 2022)

Tänavavaade kinnitab, et piirdeaed on nüüdseks rajatud ja kasutusel (vt *joonis 3*).



Joonis 3. Tänavavaade (aprill 2023)

Oluline on, et kooskõlastatud planeeringu seletuskirja punkt 4.3 *Piirded* on selgitatud, et: „*Jaama tn 1 kinnistu puhul on tegemist avatud planeeringuga ning piiret ei rajata. Jaama tn 1a kinnistul säilib olemasolev võrkpiire.*“ Piirdeaia teemat ei ole kajastatud ka planeeringu põhijoonisel ega kirjeldatud tingmärkide loetelus.

Kasutusloa eelnõule lisatud dokumentide arhitektuurse projekti seletuskirja punkt 2.7. *Piirded ja väravad* on samuti selgitatud, et: „*Tegemist on osaliselt üldkasutatava maaga ning seetõttu ei ole krundi ümber piirdeaedu planeeritud. Elamumaale planeeritud esimese korruse korterite hoovid ümbritsetakse hekkidega.*“ Projektjoonistel puudub samuti viide piirdeaiale.

Tulenevalt eeltoodust märgime, rajatud piirdeaed ei vasta meiega kooskõlastatud planeeringule ning selle alusel koostatud ehitusprojektile st kasutusloa juurde esitatud projekti on omaalgatuslikult muudetud, kuid muutust ei ole meiega kooskõlastatud. Kasutusloa eelnõu juurde lisatud projekt ei vasta ehitusloale ehk meie hinnangul ei vasta kasutusluba ehitusloale (§ 55 p 3).

Lisaks eeltoodule saame Maa-ameti teeregistri ortofoto põhjal väita, et piirdeaed on rajatud osaliselt riigitee alusele maale (vt *joonis 4*). Märgime, et tegemist on ebaseadusliku tegevusega riigivara kasutamisel, ohustades muuhulgas riigivara (riigiteed).



Joonis 4. Teeregistri ortofoto (aprill 2023)

Kasutusluba antakse, kui ehitis vastab õigusaktides sätestatud nõuetele, eelkõige ehitisele esitatud nõuetele ja ehitusloale (EhS § 54 lg 1). Kasutusloa andmise otsustamisel tuleb muu hulgas hinnata ka seda, kas kasutusloa andmise ning ehitise või selle osa kasutamine kasutusloaga määratud otstarbel ei too kaasa kolmandate isikute õiguste ülemäärast riivet või rikkumist (RKHK 18.10.2007 lahend nr 3-3-1-60-07).

11301 Lagedi tee kinnistu (katastritunnus 65301:001:3465) omanik on Transpordiamet. Võõrale maale ehitatud tehnovõrgu- või rajatise kasutusloa taotlemisel peab tehnovõrgu- või rajatise omanik esitama kinnituse oma omandiõiguse kohta tehnovõrgu- või rajatise suhtes.

Ilma isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu sõlmimiseta puudub igasugune õiguslik alus võõra maa kasutamiseks. Selline ehitamine on õigusvastane tegevus, mille käigus valminud ehitis ei ole vastavuses nõuetega (EhS § 55 p 1). Tegemist on olnud õigusliku aluseta ehitiste ehitamisega ja kasutamisega võõral maal, takistades muuhulgas projekti „Lagedi aleviku Jaama tänava (riigimaantee nr 11301 Lagedi tee) km 0,18 – 0,34 jalg- ja jalgrattatee põhiprojekt“ elluviimist. Palume likvideerida piirdeaed riigitee aluselt maalt, mis on antud lõigus vajalik avalikes huvides kergliiklustee rajamiseks. Kasutusloa korduvaks kooskõlastamiseks esitamisel palume lisada taotlusele tõendid piirdeaia likvideerimise kohta.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Marek Lind

juhataja

planeerimise osakonna kooskõlastuste üksus

Lisa:

- Lisa 1. 114_EP_AR-3-01_V05_Seletuskiri
- Lisa 2. 114_EP_AS-4-01_V06_Asendiplaan
- Lisa 3. 114_PP_TL-4-04_v04_liikluskorraldus
- Lisa 4. 114_PP_TL-4-12_v04_tehnoplaan
- Lisa 5. Jaama seletuskiri
- Lisa 6. AS-04_Põhijoonis

Jana Prost

5792 4753, Jana.Prost@transpordiamet.ee