



TRANSPORDIAMET

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

Teie 25.09.2025 nr 501915

Meie 24.10.2025 nr 7.1-2/25/16285-2

Kasesaare tee 12 kinnistu ehitusloa eelnõu kooskõlastamata jätmine

Olete esitanud Transpordiametile kooskõlastamiseks Harju maakonna Lääne-Harju valla Paldiski linna Kasesaare tee 12 kinnistu ehitusloa eelnõu (menetlus nr 501915).

Kinnistu (katastritunnus 58001:001:0215) külgneb riigiteega nr 11174 Paldiski-Padise tee km 0,49-0,62. Kavandatav tegevus jääb väljapoole riigitee kaitsevööndit.

Ehitusluba antakse administratiiv- ja olmehoone (EHR kood 121443589), kontrollruumi hoone (EHR kood 121443594), elektrigeneraatorite hoone (mootoriruum) (EHR kood 121443595), kompressoriruumi hoone (EHR kood 121443596), töökoja ja laohoone (EHR kood 121443598), tuletõrjepumpla hoone (EHR kood 121443599), pääsla hoone (EHR kood 121443600), piirdeaia (EHR kood 221489074), õhk-soojusjahutite ala (EHR kood 221489075), väljundgaaside summutite ala, moodul 1 (EHR kood 221489076), väljundgaaside summutite ala, moodul 2 (EHR kood 221489077), määrdeainete lao ala (EHR kood 221489079), määrdeainete pumpla (EHR kood 221489080), tuletõrjevee mahuti (EHR kood 221489081), gaasielektrijaama kompleksi (EHR kood 221489286), tuletõrjevee torustiku V2 (EHR kood 221489289), tuletõrje veevarustuse reservtorude ammoniakõrvaldusse V3 (EHR kood 221489296), veetorustiku V11 (EHR kood 221489298), olmekanaliseerimise K11 (EHR kood 221489303), sademevee kanalisatsiooni K21/K2 (EHR kood 221489308), drenaažitorustiku D11/K3 (EHR kood 221489311), tuletõrjevee torustiku V4 (EHR kood 221489314), hüdrant 1 (EHR kood 221489412), hüdrant 2 (EHR kood 221489413) ehitamiseks.

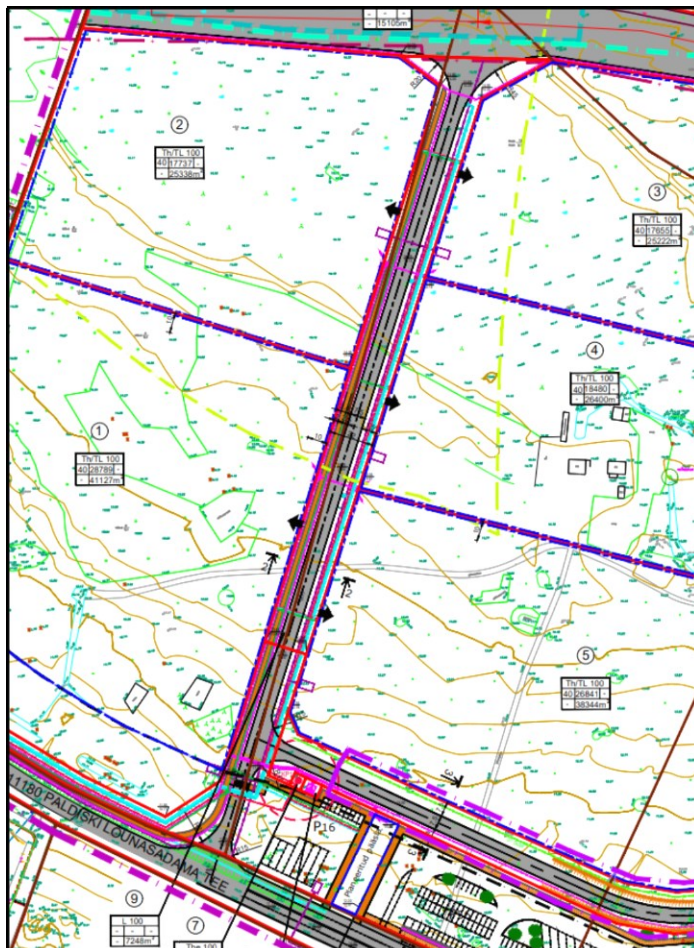
Ehitusloa aluseks on Arhitektuuribüroo Visuaal OÜ „Paldiski gaasielektrijaam. Eelprojekt. Töö nr 2512“ koos eriosade projektidega s.h TO Projekt OÜ koostatud „Teed ja liikluskorraldus. Seletuskiri ja joonised. Eelprojekt. Töö nr 25-009“ (edaspidi *teeprojekt*).

Alal kehtib Paldiski Linnavalitsuse 18.06.2009 korraldusega nr 212 kehtestatud detailplaneering „Soomepoiste tee 10, Saare 1, Rae põik 19/Kase maaüksuste ja nende lähiümbruse detailplaneering“, (AS Ramboll Eesti; töö nr 2007-0057; edaspidi *planeering*).

Võttes arvesse oluliste puuduste esinemist projektis ning ehitusseadustiku § 70 lg 2 ja lg 3 ning § 99 lg 3 ja lähtudes kliimaministri 17.11.2023 määrusest nr 71 „Tee projekteerimise normid“ (edaspidi *normid*), **jätame ehitusloa kooskõlastamata.**

1. Kehtiva planeeringu seletuskirja p 3.4 *Kavandatud kruntide ehitusõigus* on selgitatud, et moodustav krunt Pos 9 on planeeritud tootmiskruntide vahelise tänavana, mille sihtotstarve on 100% transpordimaa (vt väljavõtet planeeringu seletuskirjast; joonis 1).

Pos 9 moodustav krunt
Kinnistustest 58001:001:0156 ja 58001:001:0003 äralõigetena kavandatud moodustav transpordimaa krunt on planeeritud tootmiskruntide vahelise tänavana.
Krundi planeeritud suurus – 7 248 m².
Sihtotstarve – transpordimaa (L 100).
Parkimine – krundile parkimiskohti kavandatud ei ole.



Joonis 1. Väljavõte planeeringu põhijoonisest

Juurdepääsu küsimust käsitletakse ka planeeringu seletuskirja p 3.5 *Tänavavõrk ja liikluskorraldus*, kus on öeldud, et kõikide planeeringuga moodustatud tootmiskruntide juurdepääsud tuleb rajada uuelts rajatavalt siseteelt ning et planeeritavate hoonete juurdepääsud ja -teed täpsustatakse hoone projektiga (vt väljavõtet planeeringu seletuskirjast).

Tootmismaa sihtotstarbega kruntide vahele on kavandatud tee juurdepääsuks raudteele ja kruntidele ning tee, võimaldamaks ühendustee rajamist läbi tunneli. Kruntide vaheline tee on kavandatud 7,5 m laiuse sõiduteega ja ühelt poolt sõiduteed mururibaga eraldatud 2,4 m laiuse kõnniteega.
Planeeringualal on kõikide moodustatud tootmiskruntide juurdesõidud nähtud ette rajada uuelts rajatavalt siseteelt. Planeeritavate hoonete juurdepääsud ja -teed täpsustatakse hoone projektiga.

2. Teeprojekti seletuskirja p 2. *Olemasoleva olukorra kirjeldus* on öeldud, et ühendus Kasesaare 12 kinnistule on kavandatud Kasesaare teelt krundi edelanurgast värava kaudu. Sama projekti p. 3.2 *Plaanilahendus* on välja toodud, et juurdepääs territooriumile on lahendatud krundi edelanurgast Kasesaare teelt. Perspektiivset Kasesaare teed on mainitud ka p 3.6 *Veeviimarid*

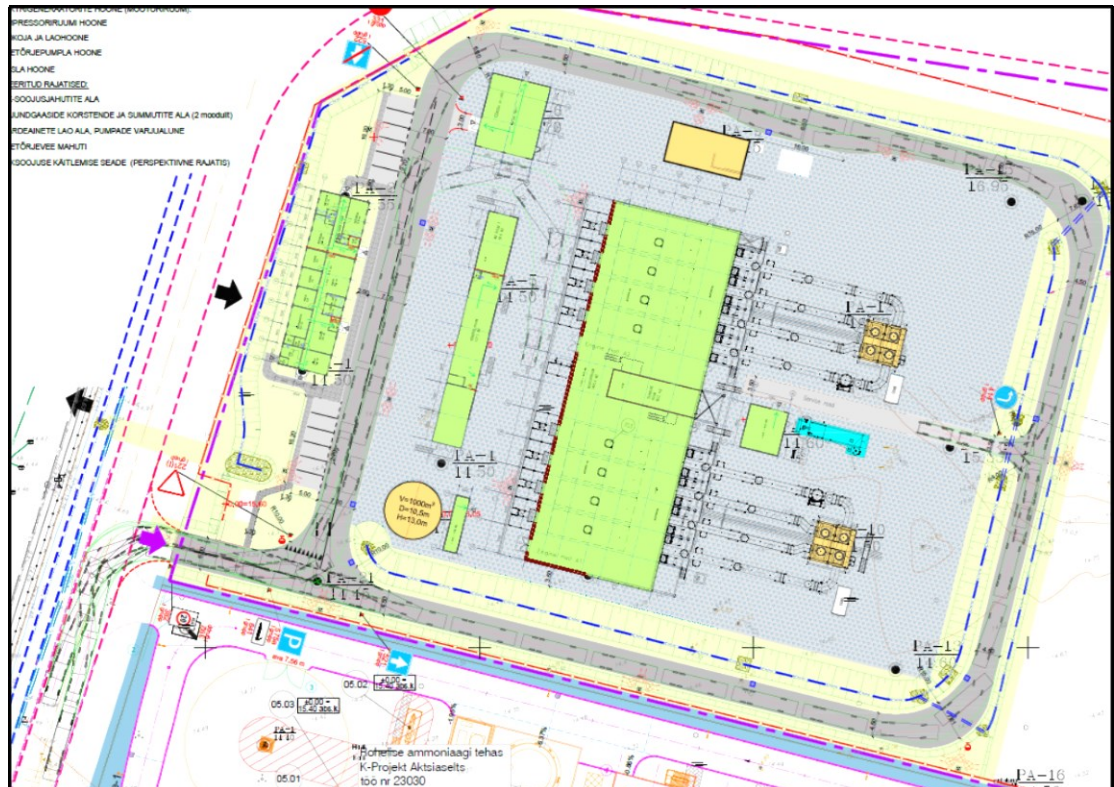
Perspektiivse Kasesaare tee alla on projekteeritud sademevee kanalisatsiooni toru diam De315 mm alates krundi liitumispunktis kuni oleva kraavi põhini.

ja p 3.8 *Liikluskorraldus- ja ohutusvahendid*

Gaasielektrijaama territooriumile on ette nähtud üks juurdepääs tehast teenindavale autotranspordile perspektiivselt Kasesaare teelt.

Samas punktis *Ajutine liikluskorraldus ehitustööde ajal* on antud kirjeldus, et detailne ehitustööde aegne liikluskorraldus teostatakse tööprojekti staadiumis vahetult enne ehitustööde algust ja kooskõlastatakse töövõtja poolt koostatud skeemide ja ehitustööde tehnoloogiast tulenevate vajaduste kohaselt.

Teeprojekti asendiplaanilt nähtub samuti, et seletuskirjas kirjeldatud perspektiivne Kasesaare tee ei ole seotud kõnealuse projektiga kavandatud ehitustegevuse elluviimisel (vt joonis 2).



Joonis 2. Väljavõtte teeprojekti asendiplaanist

3. Lisaks on riikliku teeregistri andmetel Kasesaare tee 12 kinnistu praegune juurdepääs tagatud olemasoleva ristumiskoha kaudu riigitee km 0,561. Kõnealuse kinnistu sihtotstarve on 100% tootmismaa ning nimetatud ristumiskoht vastab [tüüp I](#) põhimõtetele, mis on üldjuhul ette nähtud elamumaade teenindamiseks ning seetõttu ei ole sobilik tootmismaa teenindamiseks (vt *väljavõtet teeregistrist*).



Eeltoodut arvesse võttes leiame, et ehitusloa aluseks olevas teeprojektis on ebapiisavalt käsitletud riigiteega seotud ehitiste ehitamise kohustust. Meie hinnangul puudub selge lahendus alaliseks juurdepääsuks Kasesaare tee 12 kinnistule. Materjalidest ei selgu, kelle kohustus ja millal on kavandatud perspektiivse Kasesaare tee väljaehitamine ning kuidas tagatakse juurdepääs nimetatud kinnistule kuni perspektiivse tee valmimiseni.

Ehitusloa aluseks olev teeprojekti peab sisaldama terviklikku liikluskorralduslikku lahendust, mis on seotud ka perspektiivse Kasesaare teega, et võimaldada hinnata ehitusloa elluviimise mõju riigiteele.

Selgitame, et vastavalt EhS § 8 peab ehitise ehitamine ja ehitise kasutamine ning ehitamisega seonduv muu tegevus olema ohutu ega tohi põhjustada ohtu inimestele, varale ega keskkonnale. Ehitusloa aluseks oleva ehitise projekteerimine on vahetult seotud (nt kõrguslikult) riigitee ristumiskoha projekteerimisega, mille ehitamine või ümberehitamine on otseselt vajalik ehitusloa elluviimiseks ja ehitamise ajal transpordi ohutuks juurdepääsuks riigiteelt ehitusalale. Peame oluliseks märkida, et riigitee ristumiskoht kuulub riigitee koosseisu ning kohalikul omavalitsusel puudub pädevus väljastada ehitusloa riigitee ristumiskoha ehitamiseks.

Meie tavapärane halduspraktika näeb ette, et sõlmime huvitatud isikuga (kinnistu omanik või tema volitatud esindaja) ristumiskoha ehitamise lepingu ristumiskoha põhiprojekti alusel enne kinnistule kavandatavate hoonete või rajatiste ehitusloa eelnõu koostamist. Nii saame ehitusloa koostada veendumusega, et juurdepääsu lahendus on nõuetekohane ja elluviidav ning huvitatud isik on teadlik oma kohustustest riigitee ümber ehitamisel.

Peame sobilikuks enne ehitusloa korduvaks koostamiseks esitamist edasi minna järgmise lahendusega.

- Koostada riigitee nr 11180 Paldiski lõunasadama tee km ca 0,354 ristumiskoha ehitamise projekt vastavalt meie nõuetele ning esitada see meile koostamiseks maantee@transpordiamet.ee.
- Koostatud projekti alusel sõlmida meiega ristumiskoha ehitamise leping.
- Koostada kohaliku Kasesaare tee ehitamise projekti ning esitada selle ehitusloa eelnõu meile koostamiseks.
- Esitada hoonete projektide ehitusloa eelnõud meile koostamiseks.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Jana Prost

peaspetsialist

planeerimise osakonna koostööstuste üksus

Lisa:

- Lisa 1. DP Seletuskiri
- Lisa 2. DP Liikluskorralduse joonis
- Lisa 3. 25009_EP_TL-3-01_v01_Seletuskiri
- Lisa 4. 25009_EP_TL-4-01_v01_Asendliiklus

Jana Prost

5792 4753, Jana.Prost@transpordiamet.ee