



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

Teie 19.11.2025 nr 520107

Meie 12.12.2025 nr 7.1-2/25/19678-2

Maarjanurme tee 1 kinnistu ehitusloa eelnõu kooskõlastamata jätmine

Olete esitanud Transpordiametile kooskõlastamiseks Harju maakonna Rae valla Rae küla Maarjanurme tee 1 kinnistu ehitusloa eelnõu (menetlus nr 520107).

Kinnistu (katastritunnus 65301:001:6820) asub riigitee nr 11334 Raeküla tee (edaspidi *riigitee*) km 1,08-1,12 kaitsevööndis.

Ehitusluba antakse ridaelamu (EHR kood 121447729) ja piirdeaia (EHR kood 221496325) ehitamiseks. Ehitusloa aluseks on PIN Arhitektid OÜ koostatud „Maarjanurme tee 1 ridaelamu. Eelprojekt. Töö nr 444“ (edaspidi *projekt*) koos eriosade projektidega mh RoadConsult OÜ koostatud „Ridaelamu ja kahe korteriga elamu tüüpprojekt. Teeprojekt. III etapp. Töö nr T25001/3“ (edaspidi *teeprojekt*).

Alal kehtib Rae Vallavalitsuse 15.08.2023 korraldusega nr 1640 kehtestatud „Rae küla, Raeküla tee äärse elamumaa ja kooli detailplaneering (DP1052)“ (edaspidi *planeering*).

Võttes arvesse oluliste puuduste esinemist projektis ning ehitusseadustiku (edaspidi EhS § 70 lg 2 ja lg 3, § 72 lg 1 p 5 ja § 99 lg 3 ja lähtudes kliimaministri 17.11.2023 määrusest nr 71 „Tee projekteerimise normid“ (edaspidi *normid*), **jätame ehitusloa kooskõlastamata** järgmistel põhjustel.

1. Kehtiva planeeringu seletuskirja p 5 *Detailplaneeringu realiseerimise ehk elluviimise kava* on sätestatud, et pärast planeeringu kehtestamist on kohustuslik järgida elluviimise kava. Kava kohaselt väljastab Rae Vallavalitsus ehitusload tehnovõrkude, rajatiste ja teede rajamiseks. Tehnovõrkude, rajatiste ja teede väljaehitamine (võrguvaldajate poolt kuni liitumispunktideni) ning nendele vastavate kasutuslubade väljastamine peab olema lõpule viidud enne, kui moodustatud kruntidele on lubatud väljastada ehitusload hoonete ehitamiseks.

EhS § 8 järgi peab ehitise, ehitamine ja ehitise kasutamine ning ehitamisega seonduv muu tegevus olema ohutu. Ehitusloa aluseks oleva ehitise projekteerimine on vahetult seotud (nt kõrguslikult) ristumiskoha projekteerimisega. Ristumiskoha ehitamine on otseselt vajalik ehitustegevuseks kinnistul, sh ka ehitusaegse transpordi ohutuks juurdepääsuks riigiteelt ehitusalale.

Riigitee alusele maale ulatuv ristumiskoht kuulub riigitee koosseisu, mille osas omaniku ülesandeid täidab Transpordiamet. Seetõttu on ristumiskoha rajamine Transpordiameti haldusmenetlus ning kohalikul omavalitsusel puudub pädevus väljastada ehitusluba riigitee

ristumiskoha ehitamiseks.

Kuna kinnistul puudub tänasel päeval ehitustegevuseks sobilik juurdepääs, siis on elamu ehitusloa saamise minimaalseks eelduseks, et meiega on sõlmitud ristumiskoha ehitamise leping teeprojekti alusel. Nii saame kooskõlastada elamu ehitusloa veendumusega, et ristumiskoha ja teiste krundile projekteeritud ehitiste asukohad ja tehnilised lahendused on kooskõlas ja elluviidavad ning huvitatud isik on teadlik oma kohustustest riigitee ümber ehitamisel.

Palume enne ehitusloa korduvaks kooskõlastamiseks esitamist koostada ristumiskoha ehitamise projekt vastavalt meie 19.05.2025 kirjaga 7.1-1/25/7666-2 määratud nõuetele ning esitada see meile kooskõlastamiseks maantee@transpordiamet.ee.

Sama märkus on varasemalt esitatud 17.11.2025 EHRI ehitusloa eelnõu menetluse nr 516883 käigus (vt *väljavõtet*).

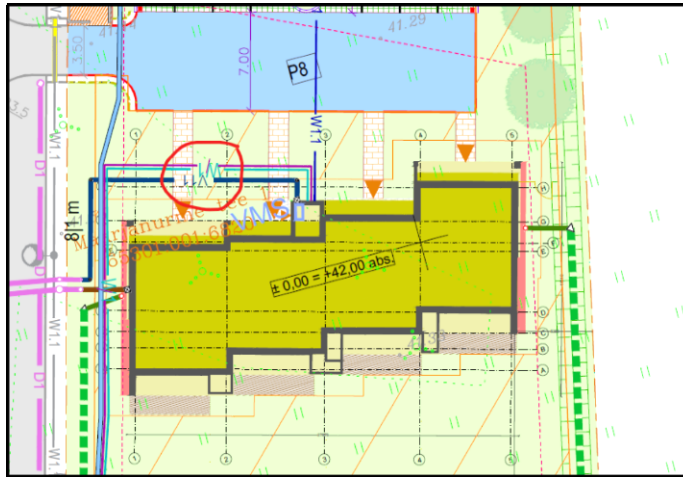
Lisame juurde, et riigitee 11334 Raeküla tee ja ristumiskoha ehitamiseks sõlmivad Transpordiamet ja huvitatud isik ristumiskoha ehitamise lepingu (peale teeprojekti kooskõlastamist). Kahepoolset allkirjastatud leping annab huvitatud isikule õiguse ehitustöödeks riigitee alusel maal lepingus toodud tingimustel. Seega palume esitada teeprojekti osa eraldi EHR väliselt kooskõlastamiseks Transpordiametile (maantee@transpordiamet.ee).

Lisaks juhime tähelepanu, et riigitee ristumiskohale on väljastatud nõuded kirjaga 7.1-1257666-2 19.05.2025, kuid projekti ei ole esitatud läbivaatamiseks ja lepingu sõlmimiseks. Palume ka selgitust koostöös kohaliku omavalitsusega käesoleva ehitusloa menetluses, et kelle kohustus on detailplaneeringujärgse ringristmiku rajamine?

Võttes arvesse oluliste puuduste esinemist projektis ning ehitusseadustiku § 70 lg 2 ja lg 3, § 72 lg 1 p 5 ja § 99 lg 3 ja lähtudes kliimaministri 17.11.2023 määrusest nr 71 „Tee projekteerimise normid“, **jätame ehitusloa kooskõlastamata** ning palume esitada täiendavad andmed ja korrigeerida ehitusloa aluseks olevaid projekte vastavalt esitatud tähelepanekutele.

Juhime tähelepanu, et arendustegevusega seotud riigitee laiendamise, uute ristmike kavandamise, jalgratta- ja jalgteede kavandamise jne korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine huvitatud isiku kohustus. Seletuskirja tuleb lisada, et arendusega seotud teed tuleb rajada ning kõrvaldada nähtavust piirav istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis enne projekti alusel mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

2. Teeprojekti *asendiplaani ja liikluskorraldus* tuleb kanda (ja seletuskirjas kirjeldada) kavandatav lepingu kohane ristumiskoht ning nähtavuskolmnurk vastavalt normide lisa 1 tabel 18 ja lisa 2 joonisele 8. Nähtavusallas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vms rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2).
3. Projekti asendiplaanile kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane tee kaitsevöönd. Riigitee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on 30 meetrit.
4. Projekti asendiplaanile kanda riigitee kaitsevööndisse kavandatavate rajatiste (piirdeaia, parkla, tehnovõrk vms) kaugus riigitee äärmise sõiduraja välimisest servast. Piirdeaed peab paiknema täielikult huvitatud isiku kinnisasjale. Riigitee aluse maa kasutamine sellisel otstarbel ei ole lubatav.
5. Projekti seletuskirja sobivasse ossa lisada nõue, et riigitee kaitsevööndis on keelatud EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1 nimetatud tegevused, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.
6. Projektis kasutada riikliku teeregistri (<http://teeregister.riik.ee>) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.
7. Lähtuvalt asjaolust, et projektiga hõlmatav ala ulatub riigitee kaitsevööndisse, tuleb projekti koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb projekti koostamisel hinnata ning vajadusel võtta tarvitusele meetmed häiringute leevendamiseks, sh keskkonnaministri 16.12.2016. a. [määruse nr 71](#) lisa 1 toodud müra normtasemete tagamiseks. Projekti seletuskirja lisada selgitus, et tee omanik (Transpordiamet) on projekti koostajat teavitatud liiklusest põhjustatud häiringutest ega võta endale kohustusi riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks projektiga käsitletaval alal. Seletuskirjas märkida, et kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.
8. Elektri- ja sidepaigaldise välisvõrgu projekti asendiplaani tuleb korrigeerida. Plaanil näidatud projekteeritud elektripaigaldise maakaabli tähistus ei vasta tingmärkide loetelule.



Edites OÜ töö nr 2532K3 tingmärgid	
	Projekteeritud parkla valgusti konsoolita mastil
	Projekteeritud pollarvalgusti
	Projekteeritud valgustuse maakaabel PE kaablikaitselorus
	Projekteeritud elektripaigaldise maakaabel PE kaablikaitselorus (X - kaablite arv)

9. Projekti seletuskirja p 2.4.3 Sademevee käitlemine lisada nõue, et vastavalt EhS § 72 lg 1 p 5 ja § 70 lg 2 p 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist. Sademevee juhtimine riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse on keelatud. Sama nõue lisada veevarustuse ja kanalisatsiooni välisvõrgu seletuskirja p 5 *Sademevee kanalisatsioon*.
10. Projekti asendiplaani tingmärkide märkuste kohaselt on geodeetiline alusplaan mõõdistatud Aamos Atlas OÜ poolt (töö nr 123-G-25; mõõdistusaeg 14.05.2025-05.06.2025).

Märkused:
 Geodeetiline alusplaan mõõdistatud Aamos Atlas OÜ poolt. Töö nr. 123-G-25.
 Koordinaadid L-EST '97 süsteemis, kõrgused EH2000 (Amsterdami) süsteemis.
 Mõõtmine läbi viidud 14.05.2025-05.06.2025.
 Katastriüksuste piirid on saadud Maa-Ametist, seisuga 14.05.2025.a. ning digitaalselt plaanile kantud. Katastriüksuse piirid on informatiivsed.

Selgitame, et projekti aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab projekti koostada ja kontrollida. Kõik projektiga kavandatu (sademeveesüsteemid, liikluslahendused vms) peab jääma mõõdistatud alusele.

11. Projekti seletuskirja lisada nõue, et Transpordiamet ei võta kohustusi projektiga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Jana Prost

peaspetsialist

planeerimise osakonna kooskõlastuste üksus

Lisa:

- Lisa 1. PIN444_EP_AR_MN1arhitektuur
- Lisa 2. 025025_EP_TL
- Lisa 3. 025025_EP_EL elekter ja side
- Lisa 4. 025025_EP_VKV

Jana Prost

5792 4753, Jana.Prost@transpordiamet.ee