



TRANSPORDIAMET

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

Teie 08.05.2026

Meie 25.05.2026 nr 7.1-2/26/145-8

**Rae vald Peetri alevik Vana-Tartu mnt 79A
büroohoone kasutusloa eelnõu
kooskõlastamata jätmine**

Olete esitanud Transpordiametile korduvaks kooskõlastamiseks Harju maakonnas Rae vallas Peetri alevikus Vana-Tartu mnt 79 A kinnistu kasutusloa eelnõu (menetlus nr 395308) büroohoonele (EHR kood 120533351).

Kinnistu (katastritunnus 65301:001:1479) paikneb rahvusvahelise põhimaantee nr 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee km 8,26-8,32 kaitsevööndis.

Kinnistul on kehtestatud (22.03.2005) Alliku detailplaneering, millega on ette nähtud juurdepääs riigitee 11330 Järveküla-Jüri km 5,02 kanaliseeritud ristmikult ja planeeringuala sademevesi juhtida läbi sademeveekanaliseerimise, mille eelvooluks on Vaskjala-Ülemiste kanal.

Transpordiamet on jätnud (kirjadega 7.1-224145-2 11.01.2024 ja 7.1-225145-4 09.01.2025) hoone kasutusloa eelnõu kooskõlastamata ja palus jätta kasutusloa väljastamata tuginedes ehitusseadustiku § 55 punktile 3, § 70 lg 2 ja lg 3, § 72 lg 1 punkt 5 ja § 99 lg 3 ja kliimaministri 17.11.2023 määrusele nr 71 „Tee projekteerimise normid“ (edaspidi normid), kuna väljaehitatud sademevete lahendus on vastuolus Allika detailplaneeringu ja 2007.a. väljastatud ehitusloa aluseks oleva projektiga (Arhitekt Vahur Sova) „Vana-Tartu mnt 79a Peetri küla Rae vald. Muudatusprojekt. Büroohoone“ ja välja oli ehitamata ohutu ristumiskoht riigiteelt 11300 km 5,02. Riigitee kanaliseeritud ristmik on välja ehitatud, kuid kasutusloa taotletakse 155 m pikkusele sademevee kraavile, mis on kaevatud riigitee kaitsevööndisse ilma Transpordiametiga kooskõlastamata ja millega juhitakse sademevesi riigitee ristmiku truupi ja teeäärsele kraavi.

Kooskõlastamata jätmise kirjades on Transpordiamet sademevete lahenduse kohta riigitee kaitsevööndis selgitanud järgmist.

- Ehitise kaitsevöönd on ehitisealune ning seda ümbritsev maa-ala, mis on vajalik ehitise toimimiseks ning kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda ehitise omaniku nõusolekul, kui see ei vähenda ehitise ohutust (EhS § 70).
- Elveso AS ei ole pädev andma nõusolekut uue ehitise rajamiseks riigitee kaitsevööndisse ja sellele ei saa kasutusloa andmisel tugineda. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest kõrvalekaldumiseks saab anda nõusoleku Transpordiamet.

- Huvitatud isik töötas välja 2021.a. detailplaneeringut mitteamvestava alternatiivse sademevee lahenduse projektiga (Remondimees OÜ töö nr 2021-06 „Ärihoone ümberehituse projekt“, millega soovis muuta ehitusloa aluseks olevat projekti.
- Lahendusega nähti ette sademevee juhtimine riigitee kaitsevööndisse ja riigitee alusele maale. Antud juhul on peetud ekslikult riigitee alusel maal paiknevat kraavi maaparanduslikuks eelvooluks. Teekraavid ei ole rajatud külgnevate kinnistute drenaaži või sademevee eesvooluna kasutamiseks ega ümbritseva maa kuivendamiseks maaparanduslikel eesmärkidel ning rahvusvahelise põhimaantee ääres on kõrgemad nõuded tee toimivuse ja ohutuse tagamiseks.
- Projekti ei esitanud Transpordiametile kooskõlastamiseks, mis ilma Transpordiametilt nõusolekut küsimata (EhS § 72 lg 1 p 5) ja heakskiitu saamata (EhS §70 lg 3) on ebaseaduslik lahendus.
- Kui sademevee juhtimine riigitee truupi ja kraavi oleks olnud ette nähtud detailplaneeringuga või ehitusloa aluseks oleva projektiga, oleks Transpordiamet jätnud planeeringu või ehitusloa kooskõlastamata.

Lisaks on Transpordiamet selgitanud ja põhjendanud Rae Vallavalitsusele kirjaga 7.1-225145-6 18.03.2025 kasutusloa eelnõu kooskõlastamata jätmise asjaolusid. Meie hinnangul on nii huvitatud isik kui ka kohalik omavalitsus jätnud täitmata ehitusloa menetlemisel ja elluviimisel hoolsuskohustuse, mis lõpptulemisena takistab hoonele kasutusloa väljastamist.

Täiendavalt selgitame, Transpordiamet on koostamas rahvusvahelise põhimaantee nr 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa ohutu ja sujuva liiklemise tagamiseks (kiiruse tõstmiseks rahvusvahelise põhimaantee nõuetele vastavaks) rekonstrueerimise projekti, millega riigitee muldkeha laiendatakse kinnistu suunas ning tuginedes muuhulgas veeseadusele on kinnistu omanikul vajalik välja töötada riigiteest sõltumatu sademevee lahendus, millega sademevett ei juhita riigitee alusele maale.

Veeseadus § 129. *Sademevee suublasse juhtimise nõuded* lg 1 ja lg 3 kohaselt tuleb sademevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas kasutades looduslähedasi lahendusi, nagu rohealaid, viibetiike, vihmaaedasid, imbkraave jne. Teadaolevalt Alliku planeeringualale jääv Vana-Tartu mnt 79 kinnistu omanik leidis sobiva lahenduse sademevee juhtimiseks.

Kasutusloa taotluses ja eelnõus ei ilmne uusi asjaolusid ja tuginedes eeltoodule Transpordiamet **ei kooskõlasta** ehitusseadustiku §55 punktile 3, § 70 lg 2 ja lg 3, § 72 lg 1 punkt 5 alusel **kasutusloa** eelnõu ja **palub jätta kasutusluba väljastamata**.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Marek Lind

juhataja

planeerimise osakonna kooskõlastuste üksus

Krista Einama
58627026, Krista.Einama@transpordiamet.ee