



Viimsi Vallavalitsus
info@viimsivv.ee
Nelgi tee 1
74001, Harju maakond, Viimsi vald,
Viimsi alevik

Teie 21.11.2025 EHR-i menetlus 511043

Meie 28.11.2025 nr 7.1-2/25/15414-4

Rohuneeme tee 47 kinnistu ehitusloa eelnõu kooskõlastamata jätmine

Olete esitanud Transpordiametile kooskõlastamiseks (korduv) ehitusloa eelnõu Harju maakonna Viimsi valla Pringi küla Rohuneeme tee 47 kinnistule elamu (EHR kood 121444518), piirdeaia (EHR kood 221493130), veetorstiku (EHR kood 221493239) ja kanalisatsiooni (EHR kood 221493241) ehitamiseks.

Kinnistu (katastritunnus 89001:003:1090) asub riigitee nr 11251 Viimsi-Rohuneeme tee km 2,207-2,266 kaitsevööndis.

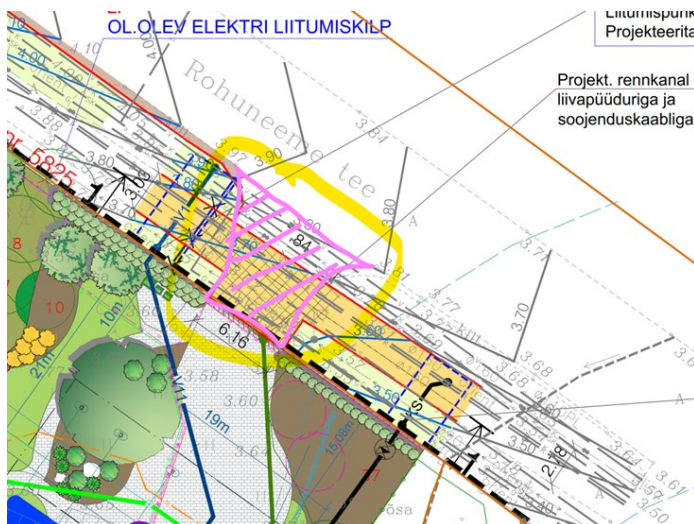
Ehitusloa aluseks on „Villa Rohuneeme tee 47 eelprojekt“ (peaprojekteeija OÜ Sammas Arhitektuuribüroo, töö nr 345/25) koos eriosadega: tehnovõrkude koondplaan (EnergiaProjekt OÜ töö nr 37-24), „Üksikelamu projekteerimistööd. Elektripaigaldise tugevvoolu osa. Eelprojekt“ (Kalhip OÜ töö nr 202505), „Villa Rohuneeme tee 47. Maastikuarhitektuur (OÜ Planana töö nr 2411), „Villa Rohuneeme tee 47 katete taastamine. Eelprojekt“ (Viavelo Inseneribüroo OÜ töö nr 5825) ja „Veevarustus ja kanalisatsioon. Eelprojekt“ (Kordamed Projekt OÜ töö nr 345).

Jätsime ehitusloa eelnõu kooskõlastamata 26.09.2025 kirjaga nr 7.1-2/25/15414-2 ja tõime kirjas välja märkused, mille alusel projekte parandada ja täiendada. Osade eelnevalt tehtud märkustega ei ole korduvaks kooskõlastamiseks esitatud eelnõus arvestatud.

1. Lähtuvalt asjaolust, et projektiga hõlmata ala ulatub riigitee kaitsevööndisse, tuleb projekti koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Eelnõust ei selgu, kas riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust on projekti koostamisel hinnatud ning vajadusel tarvitusele võetud meetmed häiringute leevendamiseks, sh keskkonnaministri 16.12.2016. [määruse nr 71](#) lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks. Projekti seletuskirja lisada selgitus, et tee omanik (Transpordiamet) on projekti koostajat teavitanud liiklusest põhjustatud häiringutest ega võta endale kohustusi riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks projektiga käsitletaval alal. Seletuskirjas märkida, et kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.
2. Tehnovõrkude projektide koostamisel tuleb juhendada Transpordiameti juhendist [Nõuded tehnovõrkude teemaale paigaldamise kavandamisel](#) (sealhulgas paigaldamise meetod ja kaitsetorus rajamise kohustus, nõuded puurimiskaevikute rajamiseks, ristumiste kohta tuleb esitada ristmävälja joonised, isikliku kasutusõiguse (IKÕ) plaanide lisamise kohustus, vähimad sügavused ja kaugused teistest ehitistest, jne).
 - 2.1. Projektidest ei selgu, millisel meetodil (kinnisel, kaevik, jne) rajatakse trassid riigitee

alusel maal ja riigitee kaitsevööndis. Asendiplaanide joonistel tuua vähemalt riigitee kaitsevööndi ulatuses välja tehnovõrgu paigaldustehnoloogia (lahtine või kinnine meetod), minimaalne sügavus ning kaitsetoru nõuded iga trassi lõigu kohta. Vee- ja kanalisatsiooni survetoru tuleb TRAM maaüksusel rajada min 1,8m sügavusele ning ristumiselt kergliiklusteega kaitsehülssi tugevusega 1250N/16kN/m². Side maakaabelliin tuleb TRAM maaüksusel rajada kergliiklustee katte ja mulde all min 1,5m sügavusele ja kaitsetorru tugevusega 1250N ning haljasalal min sügavusele 1,0m ning kaitsetoru tugevusega 750N. Elektri kaabel tuleb TRAM maaüksusel rajada haljasalal min 1,0m sügavusele ning kaitsetorru tugevusega 750N.

- 2.2. Projektile lisada teemaa isikliku kasutusõiguse ala plaanid. IKÕ plaanide koostamisel palume juhendada TRAM juhendist https://transpordiamet.ee/sites/default/files/documents/2025-02/Riigivara%20kasutamiseks%20andmine_0.pdf. Tehnovõrgu omanik peab enne projekti realiseerimist esitada Transpordiametile vormikohase taotluse koos projektiga kooskõlastatud kasutusala plaani(de)ga teemaale tehnovõrgu ehitamiseks isikliku kasutusõiguse (IKÕ) lepingu sõlmimiseks (vorm saadaval www.transpordiamet.ee – Teehoid ja liikluskorraldus – Tee-ehituse juhendid – Riigimaade kasutus – tehnovõrgud – Taotlus teemaale tehnovõrgu ja -rajatise ehitamiseks ja talumiseks vajaliku isikliku kasutusõiguse seadmise lepingu sõlmimiseks). Sõlmitud leping on aluseks teemaal projektikohaste tööde teostamiseks vajaliku liiklusvälise tegevuse loa väljastamiseks.
- 2.3. Veetoru paigaldussügavus on 1,80 m maapinnast, kaevik ulatub ka sõidutee alusele maale ning seetõttu tuleb ette näha sõidutee (nr 11251 Viimsi-Rohuneeme tee) katte taastamine. Taastamise ulatuse palume planeerida riigiteel vähemalt 10m+10m kaeviku servast piki teed ning ühe sõiduraja ulatuses nn tee teljeni. Konstruktsioonide taastamine näha ette astmeliselt vastavalt Transpordiameti nõuetele ning esitada projektis vastavad piki ja ristiprofiilid.
- 2.4. Katendi taastamiseks on vajalik teha katendiarvutus ja sellega välja selgitada, milline katend olema peab. Katendite taastamisel arvestada sellega, et kinnistule mahasõidu alal (joonisel viirutatud) ei ole kergliiklustee katend sobiv.



- 2.5. Kergliiklusteel asfalteeritava ala pikkust suurendada, ca 3 meetrit ei ole sügava kaeviku puhul piisav katendi sujuvaks kokkuviiamiseks.
- 2.6. Riigitee ja mahasõitude teekatendi konstruktsiooni taastamise projekteerimisel tuleb lähtuda „Tee ehitusprojektile esitatavad nõuded“ (MKM 09.01.2020 määrus nr 2), tee ehitamise kvaliteedinõuetest ja projekteerimisnormidest (EhS § 96 lg 3, § 99 lg 4) ning Transpordiameti juhenditest (<https://transpordiamet.ee/maanteed-veeteed-ohuruum/tee-ehitus/juhendid>). Avalikult kasutatavatele teedele projekti koostamiseks ja ehitamiseks on

nõutav vastava tegevusala kvalifikatsioon (EhS § 24).

3. Projekti asendiplaanil peavad olema ära näidatud Transpordiameti (TRAM-i) maaüksustele rajatavate tehnovõrkude kaugused iseloomulikes kohtades teekatte servast ja/või tee teljest ning teemaa piirist, avatud kaeve korral ehituskaeviku piirjooned ning kaugused teekatte servast.
4. Esitatud erinevate projektide asendiplaanidel ei ole tehnovõrkude paiknemised omavahel kooskõlas. Näiteks vee- ja kanalisatsiooni projekti asendiplaanil on kajastatud lisa sidetrass ja elektrimaakaablid TRAM-i maaüksustel kulgemas. Samuti koondplaani dwg-failis on kajastatud sidetrassi kulgemine TRAM-i kinnistu piiril, kuid pdf failis kinnistu piirist ca 1m kaugusel Rohuneeme 47 kinnistul. Palume kontrollida projektide asendiplaane ning esitada ühesed tehnovõrkude andmed asendiplaanidel.
5. Projektide seletuskirjades palume kajastada TRAM-i maaüksustele rajatavate tehnovõrkude minimaalsete sügavuste ja kaitsetorude/hülsside tugevuste andmed.
6. Projekti materjalides kajastada vee- ja kanalisatsioonitorustike pikiprofiilid.
7. Side maakaabeliini rajamisel TRAM-i maaüksusel tuleb arvestada olemasolevate valgustusmastidega ning arvestada kaevikute planeerimisel, et ei kahjustataks valgustusmaste. Palume kontrollida kaevikute kontuure ning võimalusel rajada sidetrass ja kaevikud maksimaalselt eemale olemasolevatest valgustusmastidest.
8. Palume enne ehitusloa korduvaks kooskõlastamiseks esitamist esitada meile riigiteele rajatavate tehnovõrkude ja katendite taastamise projektid ülevaatamiseks ning seisukoha kujundamiseks, kas enne ehitusloa kooskõlastamist on vajalik lepingu sõlmimine riigitee taastamiseks.

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

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Marek Lind

juhataja

planeerimise osakonna kooskõlastuste üksus

Laur Kõiv

55612712, Laur.koiv@transpordiamet.ee

Marje-Ly Rebas

58581095, Marje-Ly.Rebas@transpordiamet.ee