



Paide Linnavalitsus  
paide@paide.ee  
Keskväljak 14  
72711, Paide, Järva maakond

Teie 06.12.2023 EHR-i menetlus 318942

Meie 22.12.2023 nr 7.1-2/23/19455-6

### **Nurga kinnistu ehitusloa eelnõu kooskõlastamata jätmine**

Olete esitanud Transpordiametile kooskõlastamiseks Järva maakonna Paide linna Mäeküla Nurga kinnistu ehitusloa eelnõu. Kinnistu (katastritunnus 56504:001:0520) asub riigiteede nr 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa km 88,57-88,68 ja nr 15175 km 11,13-11,47 kaitsevööndis.

Ehitusluba antakse teenindusjaam-tanklahoone, varikatuse, maa-aluse gaasimahuti, nelja maa-aluse kütusemahuti, kahe elektriautode laadija, hinnaposti, lipumastide, reoveepuhasti ja kahe puurkaevu ehitamiseks. Ehitusloa aluseks on „Nurga teenindusjaam-tankla ehitusprojekt. Eelprojekti staadium“ (peaprojekterija Weidenberg OÜ, töö nr 2022-58).

Ehitusprojekti koostamise aluseks on Paide Linnavolikogu 21.04.2022 otsusega nr 11 kehtestatud Mäeküla Nurga kinnistu detailplaneering.

17.10.2023 kirjaga nr 7.1-2/23/19455-4 jätsime ehitusloa eelnõu kooskõlastamata.

Alljärgnevalt toome välja ehitusloa aluseks oleva projekti vastuolud kehtiva planeeringuga, enamusele neist oleme viidanud ka eelnevas menetluses.

1. Ehitiste kavandamisel ei ole arvestatud eelprojekti „Riigitee 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa km 87,5-108,1 Mäo-Imavere lõigu I klassi maantee eelprojekt“, Mäo-Koigi kaust 3.1 – teed“ (koostaja Skepast&Puhkim OÜ, töö nr MA17425) toodud ruumivajadusega, sh mulde ruumivajadusega. Projekti koostamisel arvestada järgnevaga:
  - 1.1. Projektis tuleb kokku viia arendusalaga seotud teede ja parkla osa lahendus plaaniliselt ja kõrguslikult (sh vertikaalplaneerimine) eelpool nimetatud eelprojekti lahendusega. Kõrgusliku kokkuviiamise hindamiseks vajalik info (nt. juurdepääsuteede ja platside kalded, muldkeha nõlvused jms) peab kajastuma joonisel. Kooskõlastamiseks esitatud eelnõus puuduvad näiteks tankla juurdepääsutee ja platside nõlvad, millest selguks nende ruumivajadus.
  - 1.2. Ehitusloa eelnõu kooskõlastamise eelduseks on tankla juurdepääsuteede lahenduse Transpordiameti poolne kooskõlastamine, kuna lahendused on seotud nii plaaniliselt kui kõrguslikult. Teede osa liikluskorralduse ja vertikaalplaneerimise lahendus peab kajastuma ehitusloa andmiseks esitatavatel tankla osa joonistel.
  - 1.3. Arendusala teede muldkeha, puid, tehnoarajatise jms ei tohi perspektiivsele teemaale rajada, kuna maa-ala on vajalik riigitee ümberehitamiseks.
  - 1.4. Kui arendaja soovib realiseerida detailplaneeringut enne teemaplaneeringu realiseerimist, siis peab ta arvestama teemaplaneeringu lahenduse realiseeritavusega igas arenduse etapis. Realiseeritavus tähendab ka seda, et arendusega ei tohi lisanduda riigitee

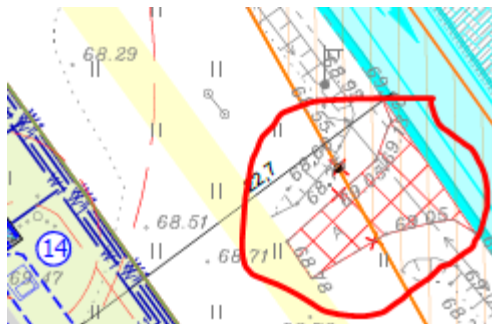
ehitamiseks ebamõistlikult suuri ümberehitamise kulusid. Riigitee projekteerimisel ja ehitamisel tagatakse võimalus liituda ringristmikuga, kuid ühenduse väljaehitamine on detailplaneeringu alusel arendaja ülesanne. Ringristmiku ehitamiseks vajalik täpne maavajadus selgub peale riigitee põhiprojekti valmimist (projekteerimine 2024-2025. aastal).

- 1.5. Projektlahendus peab arvestama arendusala etapiviisilise väljaehitamise: I etapp enne 2+2 maantee ehitamist ja II etapp peale 2+2 maantee ehitamist. I etapis ei tohi ehitada platse, rajatisi või hooneid asukohta, kus need tuleb riigitee ümberehitamisel ümber ehitada või taastada. Seega, ehitusluba saab hetkel anda ainult I etapi realiseerimiseks.
  - 1.6. Ringristmikult peab detailplaneeringu alusel olema tagatud hooldetehnikale takistustest vaba juurdepääs põhimaantee äärde planeeritud hooldetehnika liikumisalale. Lisaks peab olema tagatud põllumajandustehnikale juurdepääs arendusalaga külgnevale põllule.
  - 1.7. Juhime tähelepanu, et ringristmikult kavandatud juurdepääsutee mulde kõrgus ja ruumivajadus muudab ka kõrguslikku olukorda Nurga kinnistul. Mõlema ehitusetapi lahendus peab olema plaaniliselt ja kõrguslikult seotud. Joonistele kanda I ja II etapi töömahtude piir.
  - 1.8. Arendusala I etapi realiseerimiseks võib kaaluda ajutist juurdepääsu riigiteelt 15175 kuni 2+2 maantee väljaehitamiseni. Ajutise tankla juurdepääsutee väljaehitamine ja selle II etapis likvideerimine on arendaja ülesanne. Riigitee 15175 ringristmiku väljaehitamisel tagatakse võimalus II ehitusetapis arendusala juurdepääsutee ühendamiseks, kuid ringristmikult arendusale juurdepääsu väljaehitamine on arendaja ülesanne.
  - 1.9. Arvestada, et II etapi täpset projektlahendust on võimalik koostada ja ehitusluba anda peale riigitee 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa 2+2 realise põhimaantee põhiprojekti valmimist (eeldatavalt 2025. aasta lõpp).
  - 1.10. Seletuskirjas käsitleda kehtiv põhimaantee 2 teemaplaneering ja sellest tulenevad kitsendused, vastavus kehtivale detailplaneeringule, maa-alal kehtivad projekteerimistingimused ja seotud projektid. Käsitleda seletuskirjas arendusala planeeringu etapiviisiline elluviimine, sh Transpordiameti tingimused riigiteelt juurdepääsu väljaehitamiseks.
2. Projektis toodud hoonestusala ei vasta detailplaneeringule (krunt nr 2).
  3. Idapoolse puurkaevu asukoht ei vasta detailplaneeringule.
  4. Kütusemahutite asukoht võrreldes detailplaneeringuga muutunud. Teekaitsevööndisse kütusemahuteid mitte kavandada. Mahutite kujad ei tohi ulatuda kinnistu piiridest väljapoole.
  5. Kahe krundi piirile kavandatud tankurisaar ja mahutid jäävad detailplaneeringus määratud servituutide alale (alale, kus on kavandatud kinnistut läbivad elektriakaablid (sh ümberehitatav Mäeküla alajaamast Kohina kinnistule kulgev kaabel) ning teeservituut).
  6. Projektis ei ole arvestatud elektriakaablite ümbertõstmisel (uus asukoht) trassiservituudi vajadusega.

Oleme seisukohal, et eelpool kirjeldatud erinevuste tõttu kehtiva detailplaneeringu ja ehitusprojekti vahel võib olla kavandatud lahenduse elluviimiseks vajalik anda planeeringut täpsustavad projekteerimistingimused EhS § 27 alusel või koostada uus detailplaneering.

Lisaks toome välja järgnevad märkused.

- a) Projektis puuduvad joonised mahutite kohta.
- b) Mänguväljakut teekaitsevööndisse mitte kavandada.
- c) Puudub leppemärgi selgitus. Olemasolev mahasõit näidata likvideeritavana.



d) Peale jooniste korrigeerimist korrigeerida ka projekti seletuskiri, praegu mõnes kohas vastuolu joonistega.

Võttes arvesse oluliste puuduste esinemist projektis ning ehitusseadustiku § 70 lg 2 ja lg 3, § 99 lg 3 ja lähtudes majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisast „Maanteede projekteerimismid“ **jätame ehitusloa kooskõlastamata.**

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Marje-Ly Rebas

peaspetsialist

planeerimise osakonna kooskõlastuste üksus

58581095, Marje-Ly.Rebas@transpordiamet.ee