



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

Teie 09.09.2026 nr 567301

Meie 28.09.2026 nr 7.1-2/26/15986-2

Rohuneeme tee 41 kinnistu ehitusloa taotluse kooskõlastamata jätmine

Olete esitanud Transpordiametile kooskõlastamiseks Harju maakonna Viimsi valla Haabneeme aleviku Rohuneeme tee 41 kinnistu ehitusloa taotluse (menetlus nr 567301).

Kinnistu (katastritunnus 89001:001:2003) asub riigitee nr 11251 Viimsi-Rohuneeme tee (edaspidi *riigitee*) km 1,68-1,71 kaitsevööndis.

Ehitusluba taotletakse ärihoone (EHR kood 121460901) ehitamiseks. Ehitusloa aluseks on Arhitektuuribüroo Arktuurus AB OÜ koostatud „Ärihoone ehitusprojekt. Eelprojekt. Töö nr AEP2641“ koos ViaVelo Inseneribüroo OÜ koostatud teedehitusliku osa projekt „Ärihoone ehitusprojekt. Eelprojekt. Töö nr 1623“.

Alal kehtib Viimsi Vallavalitsuse 27.05.2020 korraldusega nr 316 kehtestatud „Haabneeme alevik, kinnistu Rohuneeme tee 41 detailplaneering“.

Oleme väljastanud nõuded riigitee nr 11251 Viimsi-Rohuneeme tee km 1,738 Rohuneeme tee 41 (katastritunnus 89001:001:2003, sihtotstarve 100% ärimaa) ning Rohuneeme tee 41a (katastritunnus 89001:001:2004, sihtotstarve 100% transpordimaa) kinnistute ühise ristumiskoha ehitamiseks 14.01.2026 kirjaga nr 7.1-1/26/242-2 riigitee km 1,738. Käesolevaks ajaks ei ole nõuetele vastavat projekti meiega kooskõlastatud ega sõlmitud ristumiskoha ehitamiseks vajalikku lepingut.

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“ (edaspidi *normid*), **jätame ehitusloa taotluse kooskõlastamata** järgmistel põhjustel.

1. JUURDEPÄÄS

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/ ümberehitamine on otseselt vajalik ehitusloa elluviimiseks, sh ka ehitamise ajal transpordi ohutuks juurdepääsuks riigiteelt ehitusalale.

Peame oluliseks märkida, et riigitee ristumiskoht kuulub riigitee koosseisu, mille omaniku ülesandeid täidab Transpordiamet. Ristumiskoha rajamine toimub Transpordiameti haldusmenetluses ning kohalikul omavalitsusel puudub pädevus väljastada ehitusluba 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 kooskõlastamist.

Nii saame ehitusloa kooskõlastada veendumusega, et juurdepääsu lahendus on nõuetekohane ja elluviidav ning huvitatud isik on teadlik oma kohustustest riigitee ümber ehitamisel.

Palume enne ehitusloa korduvaks kooskõlastamiseks esitamist koostada ristumiskoha ehitamise projekt vastavalt meie nõuetele ning esitada see meile kooskõlastamiseks ning lepingu sõlmimiseks e-posti aadressile maantee@transpordiamet.ee.

Projekti asendiplaanile 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).

2. KERGLIIKLUSTEED

Esitatud projektlahenduse kohaselt on riigitee alusele 11251 Viimsi-Rohuneeme tee maaüksusele (katastritunnus 89001:024:0005) kavandatud kergliiklusteede lõike, mis on ühendatud olemasoleva Rohuneeme jalgratta- ja jalgteel II nr 8901768. Riigi transpordimaale kavandatud rajatiste kasutamiseks tuleb määrata vajalikud kasutusala ning esitada nõuetekohased IKÕ plaanid, mille koostamisel tuleb lähtuda juhendis „[Riigivara kasutamiseks andmine](#)“ toodud põhimõtetest.

3. TEHNOVÕRGUD

EhS § 8 järgi peab ehitise, ehitamine ja ehitise kasutamine ning ehitamisega seonduv muu tegevus olema ohutu.

Projektlahenduse kohaselt on riigitee alusele maaüksusele 11251 Viimsi-Rohuneeme tee (katastritunnus 89001:024:0005) kavandatud tehnovõrke (sh vee- ja kanalisatsioonitorustikke, sidekanalisatsiooni ning elektri- ja valgustusrajatise jm). Selgitame, et riigitee alusele maale kavandatud tehnovõrkude projektiosad tuleb esitada Transpordiametile kooskõlastamiseks, kas ehitusloa eelnõu koosseisus terviklahendusena või eraldiseisvalt aadressil maantee@transpordiamet.ee. Eraldiseisva kooskõlastuse korral tuleb tehnovõrgud projektlahendusest eemaldada. Tehnovõrkude kavandamisel tuleb lähtuda Transpordiameti juhendist „[Nõuded tehnovõrkude teemaale paigaldamise kavandamisel](#)“.

Riigi transpordimaale kavandatud tehnovõrkude kohta tuleb projekti koosseisu lisada samuti IKÕ plaanid. Riigitee alune maa on ette nähtud eelkõige riigitee ja selle rajatiste teenindamiseks ning Transpordiamet ei saa võtta riigitee omanikuna kohustusi kinnistut teenindavate tehnovõrkude rajamise, korrashoiu ega kasutamisega seoses. Tehnovõrkude kavandamine riigi transpordimaale on võimalik üksnes juhul, kui projekti koosseisus on fikseeritud IKÕ alad ja lisatud IKÕ plaanid vastavalt juhendile „[Riigivara kasutamiseks andmine](#)“.

Kui tehnovõrku kavandatakse riigi transpordimaale, peab tehnovõrgu omanik enne projekti realiseerimist esitama Transpordiametile vormikohase taotluse koos projektiga kooskõlastatud kasutusala plaani(de)ga teemaale tehnovõrgu ehitamiseks IKÕ lepingu sõlmimiseks (vorm saadaval www.transpordiamet.ee – Teehoid ja liikluskorraldus – Tee-ehituse juhendid – Riigimaade kasutus – Tehnovõrgud – ***Riigivara kasutamiseks andmise ja isikliku kasutusõiguse seadmise taotlus (tehnovõrgud ja rajatised)***). Sõlmitud leping on aluseks teemaal projektikohaste tööde teostamiseks vajaliku liiklusvälise tegevuse loa väljastamiseks.

Käesolevas kirjas on esitatud ehitusloa taotluse kooskõlastamata jätmise olulisemad tähelepanekud. Täiendatud projektlahenduse esitamisel hindab Transpordiamet projekti uuesti tervikuna ning võib vajaduse korral esitada täiendavaid märkusi.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Marek Lind

juhataja

planeerimise osakonna kooskõlastuste üksus

Lisa:

- Lisa 1. 1623_EP_TL-4-02_Asendiplaan
- Lisa 2. P2641_EP_AS-4-03_TV-koond

Jana Prost

5792 4753, Jana.Prost@transpordiamet.ee