



JÕELÄHTME VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jõelähtme

25. september 2025 nr 775

Liivamäe küla, Loovälja tee 7 kinnistu ehitistele kasutuslubade väljastamine

Jõelähtme Vallavalitsuses (edaspidi *vallavalitsus*) on menetluses AS Maru Ehitus esitatud kasutusloa taotlus ja ehitusdokumendid büroo- ja tootmishoone (ehitise kood 121410850) püstitamisel, sademevee torustiku ja sademevee tiigi (221460874) ning gaasitrassi liitumistorustiku (221451965) rajamisel Liivamäe küla, Loovälja tee 7 kinnistul (tunnus 24501:001:2196).

Koos kasutusloa taotlusega on esitatud kasutusteatis elektriautode laadimistaristule (221444734), mis kantakse ehitisregistrisse koos kasutuslubade väljastamisega.

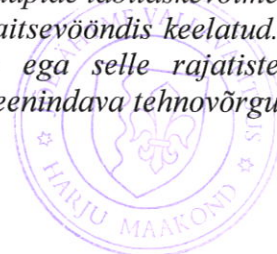
Liivamäe küla, Loovälja tee 7 maaüksusele büroo- ja tootmishoone püstitamiseks ning gaasitrassi liitumistorustiku rajamiseks on vallavalitsus 01.02.2024 väljastanud ehitusloa nr 2412271/00627. Sademevee torustiku ja sademevee tiigi rajamiseks on vallavalitsus 24.01.2025 väljastanud ehitusloa nr 2512271/00451.

Koos kasutusloa taotlusega on vallavalitsusele esitatud ehitusseadustikus (EhS) ja EhS alusel kehtestatud õigusaktides ettenähtud mahus ja pädevate isikute poolt allkirjastatud ehitusdokumendid ehitustööde teostamise kohta, sh seadmete kasutuselevõtule eelnevad auditid.

Päästeameti Põhja päästekeskus kooskõlastas kasutuslubade väljastamise ehitisregistris 15.09.2025. Esmar Gaas OÜ nõustus kasutuslubade väljastamisega ehitisregistris 30.06.2025. OÜ Loo Vesi ja AS Loo Elekter määratud tähtjaks arvamust kasutuslubade väljastamisel ei esitanud.

Vallavalitsus kaasas ehitisregistris menetlusse Loovälja tee 7 omaniku ja sellega piirnevate Loovälja tee 5, Loovälja tee 7a ning Pajupea kinnistute omanikud. Loovälja tee 7a omanik nõustus kasutuslubade väljastamisega ehitisregistris 19.06.2025 ja Pajupea kinnisasja volitatud asutus Maa- ja Ruumiamet nõustus 20.06.2025.

Menetlusse kaasatud Transpordiamet (edaspidi ka TRAM) esitas seisukohad 16.07.2025 kirjas nr 7.1-2/25/10276-2 (ehitisregistris esitatud 17.07.2025). TRAM ei kooskõlasta kasutuslubade väljastamist ja märgib esitatud seisukohas järgmist: *Meie hinnangul põhjustab antud asukohas sademevee juhtimine riigitee kraavi veerežiimi muutusi kuna kraavide ja truupide läbilaskevõime on ammendunud*, mis EhS § 72 lg 1 p 5 nõuetest tulenevalt on riigitee kaitsevööndis keelatud. *Hoone toimimiseks rajatud tehnovõrgud ei ole vajalikud ei riigitee ega selle rajatiste toimimiseks. Seetõttu ei saa me riigitee omanikuna võtta endale kinnistut teenindava tehnovõrgu rajamise, korrashoiu ega kasutamise kohustusi.*



Kuna olete andnud ehitusloa meie märkusi arvesse võtmata, siis peame tõenäoliseks, et kinnistul ei ole enam piisavalt maaressurssi sademevee immutamiseks vastavalt planeeringule. Peame vajalikuks jõuda kõige pealt sademevee torustike ja sademevee tiigi ehitusloa kooskõlastamiseni, peale mida oleme valmis kaaluma hoone kasutusloa kooskõlastamist.

TRAM-i seisukoha (s.o Loovälja tee 7 sadevee käitlemise tehnilise lahenduse vastavus) osas esitati menetluse käigus 23.09.2025 täiendav dokument: Loovälja tee 7 projekteeritud ja rajatud sadevee lahenduse eksperthinnang (T-Model OÜ, töö 25002-31 „Loovälja 7 Sademevee hinnang“). Eksperthinnangu on koostanud Andres Veerpalu, volitatud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 8. Antud töö eesmärgiks on hinnata, kas Loovälja tee 7 kinnistule projekteeritud ja ehitatud sademevee tiik on võimeline vastu võtma ja immutama kinnistult kogutava sademevee. Eksperthinnangu punktis 5 KOKKUVÕTE (lk 6) märgib töö koostaja: *Projekteeritud ja välja ehitatud tiik on suurema mahuga kui bilansi arvutuse järgne. Sellest võib järeldada, et tiik on sobiv sademevee immutamiseks.*

Jõelähtme Vallavalitsuse põhjendused

TRAM esitas ehtisregistris Loovälja tee 7 sademevee rajatise (ehitise kood 221460874) ehitusloa menetluses 05.09.2024 seisukoha (märkused) milles ei nõustunud sademevee juhtimisega teeäärsetesse kraavidesse ning palus lahendada sademeveesüsteem ilma sademevee juhtimiseta riigitee äärsesse kraavi selgitades, et tuleb kasutada sademeveetiigi/kraavi maksimaalset mahutavust, mis ilmselt tagaks sademevee mitmekordse puhvri ning puuduks ilmselt vajadus sademevee juhtimiseks riigitee äärsesse kraavi.

Projekteeritud ja väljaehitatud lahendust arvesse võttes viitab TRAM 16.07.2025 kirjas nr 7.1-2/25/10276-2 ekslikult sadevee juhtimisele riigitee kraavi ja sellest tulenevatele mõjudele riigiteele ja selle rajatiste toimivusele. Tuginedes kasutusloa menetluses esitatud, 13.06.2025 koostatud ehitusjärgsele kontrollmöödistusele (töö nr 25_111, Ruutjuur OÜ) tuleb asuda seisukohale, et rajatud sademevee rajatiste kaudu ei juhita sadevett riigitee kraavidesse. Arusaamatuks jääb TRAM-i sedastus: hoone toimimiseks rajatud tehnovõrgud ei ole vajalikud ei riigitee ega selle rajatiste toimimiseks. Seetõttu ei saa me riigitee omanikuna võtta endale kinnistut teenindava tehnovõrgu rajamise, korrashoiu ega kasutamise kohustusi. Arvestades esitatud materjale ei ole keegi väitnud, et rajatud sadevee lahendus oleks vajalik riigitee toimimiseks. Samuti ei ilmne esitatud dokumentidest, et valminud ehitistest tuleneks kohutusi riigitee omanikule, sh Loovälja tee 7 kinnistut teenindava tehnovõrgu rajamiseks ja korrashoiuks. Eriti kummastav on TRAM-i eelpoolviidatud seisukoht kuna valminud ehitistel puudub puutumus riigiteega või seda teenindavate rajatistega.

Loovälja tee 7 kinnistule projekteeritud ja ehitatud sademevee rajatistega kogutakse kinnistul tekkiv sadevesi, suunatakse kinnistu põhjaosasse ehitatud sademevee tiiki ning immutatakse sademevee tiigis. Seega Loovälja tee 7 kinnistule ehitatud sademevee rajatiste lahendus vastab TRAM-i 05.09.2024 esitatud seisukohas toodud juhiste, s.o lahendada sademeveesüsteem ilma sademevee juhtimiseta riigitee äärsesse kraavi ja kasutada sademevee tiiki/ kraavi.

TRAM-i 16.07.2025 kirjas nr 7.1-2/25/10276-2 esitatud seisukoht, et kinnistul ei ole tõenäoliselt ressurssi sadevee immutamiseks on vastuolus TRAM-i 05.09.2024 antud seisukohaga, millega anti juhised lahendada ehitusprojektiga sademevee käitlemine Loovälja tee 7 sademevee tiigi/ kraavi kasutamisega kus toimub sademevee immutamine. Vallavalitsusele on esitatud pädeva isiku (volitatud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 8) koostatud eksperthinnang (T-Model OÜ, töö 25002-31 „Loovälja 7 Sademevee hinnang“) mille kokkuvõtte kohaselt projekteeritud ja ehitatud sademeveetiik sobib sademevee immutamiseks. Seega on pädeva eksperdi poolt ümber lükatud TRAM-i 16.07.2025 avaldatud oletuslikud ja spekulatiivsed

seisukohad, et kinnistul ei ole enam piisavalt maaressurssi sademevee immutamiseks. Eeltoodut arvestades on leidnud tõendamist, et TRAM-i poolt kirjeldatud mõju riigiteele puudub.

Eeltoodut arvesse võttes leiab Jõelähtme Vallavalitus, et TRAM-i 16.07.2025 kiri nr 7.1-2/25/10276-2 (ehitisregistris esitatud 17.07.2025) sisaldab põhjendamatuid seisukohti, mis ei ole kasutusloa menetluses leidnud kinnitust ning on esitatud dokumentidega ümber lükatud. Sellest tulenevalt puudub alus keelduda Liivamäe küla, Loovälja tee 7 ehitistele kasutuslubade väljastamisest kuna puuduvad EhS § 55 sätestatud kasutusloa andmisest keeldumise alused.

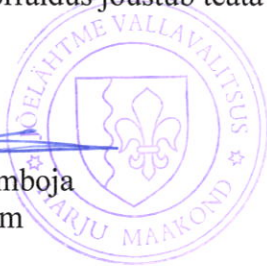
Kasutusloa taotlusega esitatud ehitusdokumentide, 23.09.2025 eksperthinnangu ja Päästeameti Põhja päästekeskuse kooskõlastusega on tõendatud, et ehitised (büroo- ja tootmishoone, sademevee torustik ja sademevee tiik ning gaasitrassi liitumistorustik) vastavad ehituslubadele, ja ehitisele esitatud nõuetele ning neid võib kasutada ettenähtud kasutamise otstarvetega.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 2, ehitusseadustiku § 51 lg 1 ning Jõelähtme Vallavolikogu 15.01.2015 määruse nr 36 "Jõelähtme valla ehitusmäärus" § 3 lg 5 p 4, annab Jõelähtme Vallavalitsus

k o r r a l d u s e:

1. Väljastada kasutusload järgmistele Liivamäe küla, Loovälja tee 7 kinnistu ehitisele:
 - 1.1 büroo- ja tootmishoonele kasutamise otstarvetega muu laohoone (12529), büroohoone (12201), muu tööstushoone (12519);
 - 1.2 gaasitrassi liitumistorustikule kasutamise otstarbega küttegaasi B ja C kategooria jaotustorustik, ülerõhuga üle 0,1 kuni 16 bar (22112);
 - 1.3 sademevee torustikule ja sademevee tiigile kasutamise otstarbega muu niisutus- või kuivendusrajatis (21539).
2. Korralduse peale võib esitada Jõelähtme Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul, arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saama, või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul, arvates korralduse teatavakstegemisest.
3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

Andrus Umboja
Vallavanem



Leho Kure
vallasekretär