



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

Teie 23.12.2024

Meie 09.01.2025 nr 7.1-2/25/145-4

**Rae vald Peetri küla Vana-Tartu mnt 79A  
büroohoone kinnistu kasutusloa eelnõu  
kooskõlastamata jätmise**

Olete esitanud Transpordiametile korduvaks kooskõlastamiseks Harju maakonna Rae valla Peetri küla Vana-Tartu mnt 79 A kinnistu kasutusloa eelnõu (menetlus nr 395308) büroohoone (EHR kood 120533351).

Kinnistu (katastritunnus 65301:001:1479) asub riigitee nr 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa km 8,26-8,32 kaitsevööndis. Kinnistul kehtib (kehtestatud 22.03.2005) Alliku detailplaneering. Juurdepääs kinnistule on ette nähtud riigitee 11330 Järveküla-Jüri km 5,02 ristmikult.

Transpordiamet, võtnud arvesse 21.12.2023 esitatud taotluse ja kasutusloa dokumentatsioonist ilmnevate oluliste puuduste esinemist ehitusloa elluviimisel ja tuginedes ehitusseadustiku §55 punktile 3, § 70 lg 2 ja lg 3, § 72 lg 1 punkt 5 ja § 99 lg 3 ja lähtudes kliimaministri 17.11.2023 määrusest nr 71 „Tee projekteerimise normid“ (edaspidi normid), jättis kirjaga 7.1-224145-2 11.01.2024 Harju maakonna Rae valla Peetri küla Vana-Tartu mnt 79 A kinnistu büroohoone **kasutusloa eelnõu kooskõlastamata ja palus jätta kasutusuba väljastamata.**

Kasutusloa 23.12.2024 esitatud taotluse ja dokumentatsiooni materjalidest ei ilmne uusi asjaolusid riigitee 11330 ristmiku km 5,02 ja riigi põhimaantee 2 kaitsevööndisse sademevete juhtimise osas. Transpordiamet jääb oma kirjas 7.1-224145-2 11.01.2024 toodud seisukohtade juurde ning jätab kasutusloa eelnõu kooskõlastamata ja **palub jätta kasutusluba väljastamata.**

Transpordiamet peab vajalikuks oma seisukohti täiendavalt selgitada sademevete ja ristmiku teemal järgnevalt.

1. 06.03.2007.a. väljastatud hoone ehitusloa aluseks olevas projektis “Büroohoone muudatusprojekt. Vana-Tartu mnt 79a Peetri küla Rae vald“(koostaja V. Sova) oli sademevete ärajuhtimise lahendus kooskõlas Alliku detailplaneeringuga.

Juunis 2021 koostatud „Ärihoone ümberehituse projekt. Põhiprojekt. Vana-Tartu mnt 79a Peetri küla Rae vald“ (koostaja Remondimees OÜ; töö nr 2021-06) projektis muudeti sademevete lahendust. Kraav on projekteeritud väljapoole kinnistut sademevete juhtimiseks riigitee kaitsevööndisse ning riigi omandis olevale transpordimaale (65301:001:5782; transpordimaa), mida ei ole Transpordiametiga kooskõlastatud ja millega Transpordiamet ei nõustu järgmistel põhjendustel.

- 1.1 Transpordiamet täidab riigiteede omaniku ülesandeid (EhS § 92 lg 6) ning peab korraldama riigiteede ja teede toimimiseks vajalike rajatiste korrashoiu, et tagatud oleksid tingimused ohutuks liiklemiseks (EhS § 97 lg 1). 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.
  - 1.2 Maaparandusseadus (MaaParS §2) määratleb maaparanduseks muuhulgas maa kuivendamise, milleks on ka liigse vee suunamine läbi kraavi eelvoolu. Riigitee kaitsevööndisse Remondimees OÜ tööga nt 2021-06 projekteeritud kraavi (pikkus 155 m) eesmärk on juhtida Vana-Tartu mnt 76 a kinnistu liigne vesi riigi põhimaantee 2 äärsesse olemasolevasse teekraavi. Antud juhul on peetud ekslikult riigitee alusel maal paiknevat kraavi maaparanduslikuks eelvooluks.
  - 1.3 Riigitee ja teiste avalikult kasutatavate teede küvetid, teeäärsed kraavid on rajatud vee ärajuhtimiseks teekattelt, muldkehalt ja nõlvadelt tee püsivuse ja toimimise eesmärgil, st et kaitsta tee muldkeha üleniiskumise eest ning juhtida teekattelt valguvad sademeveed tee muldkehast eemale. Teekraavid ei ole rajatud külgnevate kinnistute dreenaži- või sademevee eesvooluna kasutamiseks ega ümbritseva maa kuivendamiseks maaparanduslikel eesmärkidel.
  - 1.4 Veeseaduse (VeeS § 117 lg1 p1, p 4) kohaselt *Isik ei tohi oma tegevuse või tegevusetusega põhjustada üleujutust, maa sihipärast kasutamist takistavat liigniiskust.* Antud juhul on kaasneb projekti elluviimisega liigniiskus riigitee teemaale, mille katastriüksuse (kinnisasja) sihtotstarve on 100 % transpordimaa.
  - 1.5 Maakatastriseadus (MaaKatS § 181 lg 5) sätestab, et *Transpordimaa on liiklemiseks ja transpordiks kasutatav maa koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid ehitisi teenindava maaga.* Seega ei ole transpordimaa ette nähtud naaberkinnistute teenindamiseks naaberkinnistu maa kuivendamise eesmärgil.
  - 1.6 Transpordiameti hinnangul põhjustab antud asukohas pinnase- ja sademevee juhtimine riigitee teekraavi riigiteel ja teekaitsevööndis veerežiimi muutusi, mis ehitusseadustiku (EhS) § 72 lg 1 p 5 alusel on riigitee kaitsevööndis keelatud.
- 2 Kasutusloa dokumentatsiooni lisas on esitatud Advokaadibüroo Serenissimus OÜ 19.11.2024 kirjas seisukohad Vana-Tartu mnt 79a kasutusloa andmise kohta, millega ei saa nõustuda. Selgitame asjaolusid järgnevalt. Kirja punktis 3 on jõutud eksitavale järeldusele, et puudub vastuolu EhS § 72 lg 1 punkt 5, kuna sademevee lahendus (projekteeritud 155 m kraav) on juhitud olemasolevasse kraavi ning juhtimine olemasolevasse kraavi ei põhjusta veerežiimi muutust. Teekraavi funktsiooni oleme kirjeldanud punktis 1.3.
    - 2.2 Kirja punktis 3.1 väidetakse, et Allika detailplaneering on vananenud, mille põhjal ei ole võimalik teha planeeringukohast sademevee lahendust. Naaberkinnistu Vana-Tartu mnt 79b kinnistule (65301:001:2646) projekteeritud sademeveelahendus (SK kanal) vastab detailplaneeringule ja ehitusloa eelnõu aluseks olev projekt on Transpordiameti poolt kooskõlastatud.
    - 2.3 Kirja punktis 4 on hinnatud riigitee ristumiskoha ohutust ja jõutud eksitavale järeldusele, et „...hoone ega selle kasutamine ei saa põhjustada mittemingisugust ohtu faktist, et ristmiku teeprojekt on välja ehitamata.“  
Riigitee ohutust võib hinnata ehitusseadustiku kohase pädevusega isik, kes on eriteadmistega ja arvestab riigiteega seotud kõigi asjaoludega sh liiklussagedusega.

Märgime, et projekti koostamise ajal 2021.a. oli riigiteel aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus 2940 autot. 2023.a. seisuga on toimunud liiklussageduse tõus, aasta keskmine liiklussagedus on 5809 autot ööpäevas. Selgitame, et hoone kasutamisega seotud (vasak)pöördeliikluse suurenemine põhjustab täiendavat liiklusohutu kõikidele liiklejatele. Liiklusohutus on avalik huvi, millega tuleb arvestada kasutusloa väljastamisel.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Marek Lind

juhataja

planeerimise osakonna kooskõlastuste üksus

Krista Einama

58627026, Krista.Einama@transpordiamet.ee