



Saue Vallavalitsus
info@sauevald.ee
Kütise tn 8
76505, Harju maakond, Saue vald,
Saue linn

Teie 25.06.2026 nr 551655

Meie 06.07.2026 nr 7.1-2/26/9632-3

Krabi tn 7 kinnistu ehitusloa eelnõu kooskõlastamata jätmine

Olete esitanud Transpordiametile kooskõlastamiseks Harju maakonna Saue valla Koidu küla Krabi tn 7 kinnistu ehitusloa eelnõu (menetlus nr 551655).

Kinnistu (katastritunnus 72501:001:2055) asub riigitee nr 11184 Alliku-Laagri tee (edaspidi *riigitee*) km 3,18-3,29 kaitsevööndis.

Ehitusluba antakse kaubandus- ja spordihoone (EHR kood 121456108) ehitamiseks. Ehitusloa aluseks on Male Maja OÜ koostatud „Kaubandus- ja spordihoone. Eelprojekt. Arhitektuurne osa. Töö nr 2507“ koos eriosade projektidega s.h OÜ Smart Pipes koostatud „Veevarustus ja kanalisatsioon välisvõrgud. Põhiprojekt. Töö nr 26023“ ning EXTech Design OÜ koostatud „Kaubandus- ja spordikeskus. Eelprojekt. Töö nr 26031. TL-Teed ja liiklus“.

Alal kehtib Saue Vallavalitsuse 04.06.2025 korraldusega nr 490 kehtestatud „Koidu küla Koru ja Väike-Koru katastriüksuste ja lähiala detailplaneering“ (K-Projekt AS töö nr 17020; edaspidi *planeering*).

Võttes arvesse, et käesolevas menetlusetapis ei ole võimalik hinnata ehitusloa aluseks oleva projektide vastavust planeeringu terviklahendusele ning planeeringu elluviimiseks vajalikud tingimused ei ole täidetud, samuti lähtudes ehitusseadustiku (edaspidi *EhS*) § 44 lg 1, § 70 lg 2 ja lg 3, § 72 lg 1 p 5, § 99 lg 3 ning kliimaministri 17.11.2023 määrusest nr 71 „Tee projekteerimise normid“ (edaspidi *normid*), **jätame ehitusloa kooskõlastamata** järgmistel põhjustel.

Transpordiameti ja huvitatud isiku vahel 14.08.2025 sõlmitud koostöölepingu nr 7.1-1/25/9882-2 alusel on koostamisel „Riigitee nr 11184 Alliku-Laagri tee 3,15 ringristmiku, riigitee nr 11421 Laagri-Hüüru tee km 0,28 ristmiku ning Koru III detailplaneeringu kohase ühendustee põhiprojekt“ (peaprojekterija T-Model OÜ, töö nr 25031; edaspidi *riigitee projekt*), mis on käesoleval hetkel Transpordiametis läbivaatamisel ning millele on koostatud liiklusohutuse audit.

Liiklusohutuse auditi tulemusel on ilmnenu asjaolud, mis tingivad vajaduse muuta riigiteega seotud ristmike lahendusi. Seetõttu ei ole riigitee projekti lahendus veel lõplik ning enne selle kooskõlastamist ei ole võimalik hinnata selle vastavust planeeringulahendusele.

Planeeringu seletuskirja p 8 kohaselt on *vastavalt Transpordiametiga kokkulepitule vajalik välja ehitada juurdepääsuks vajalikud ristmikud kõrvalmaanteedele 11184 (Alliku-Laagri) ja 11421 (Laagri-Hüüru). Siinjuures tuleb tee 11184 ringristmik välja ehitada enne detailplaneeringus kavandatavate hoonete ehituslubade väljastamisest.*

Planeeringu elluviimise kava kohaselt on ehitusõiguse realiseerimine kavandatud viimases etapis. Käesoleval hetkel ei ole kaks esimest etappi (maaüksuse jagamine ja katastriüksuste sihtotstarvete määramine ning planeeringujärgsete servituutide seadmine) täielikult ellu viidud ega kolmanda etapina kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamiseks vajalikku ehitusluba väljastatud.

Oleme jätnud nimetatud tehnilise infrastruktuuri ehitusloa eelnõu kooskõlastamata 08.05.2026 kirjaga nr 7.1-2/26/6262-2 ning selgitanud, et ehitusloa väljastamine on ennatlik, kuna riigitee km 3,150 ristmiku lahendus võib liiklusohutuse auditi tulemusel muutuda. Seega ei ole täidetud planeeringu elluviimise neljanda etapina kavandatud ehitusõiguse realiseerimiseks vajalikud eeldused.

Tulenevalt asjaolust, et projektala tuleb käsitleda terviklahendusena, peab olema tagatud riigiteede, kohaliku tee ja tehnovõrkude projektlahenduste omavaheline kooskõla.

Riigiteega seotud lahendus ei ole käesolevaks ajaks lõplikult kooskõlastatud ega sellele ehitusluba väljastatud. Seetõttu ei ole võimalik hinnata, kas esitatud ehitusloa aluseks olev projekt vastab planeeringu terviklahendusele ning kas planeeringus sätestatud elluviimise põhimõtted on tagatud. Arendusala kinnistutele peab olema tagatud ohutu juurdepääs riigiteedelt, mis moodustavad terviklahenduse.

Eeltoodust lähtuvalt ei ole Krabi tn 7 kinnistu kaubandus- ja spordihoone ehitusloa kooskõlastamine käesolevas menetlusetapis võimalik.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Jana Prost

peaspetsialist

planeerimise osakonna kooskõlastuste üksus

Jana Prost

5792 4753, Jana.Prost@transpordiamet.ee