



Jõelähtme Vallavalitsus
kantselei@joelahtme.ee
Postijaama tee 7
74202, Harju maakond, Jõelähtme
vald, Jõelähtme küla

Teie 18.06.2025 nr 497361

Meie 16.07.2025 nr 7.1-2/25/10276-2

Loovälja tee 7 kinnistu kasutusloa eelnõu kooskõlastamata jätmine

Olete esitanud Transpordiametile kooskõlastamiseks Harju maakonna Jõelähtme valla Liivamäe küla Loovälja tee 7 kinnistu kasutusloa eelnõu (menetlus nr 497361).

Kinnistu (katastritunnus 24501:001:2196) asub riigitee nr 1 Tallinna-Narva tee km 11,765-11,917 ja riigitee nr 11601 Loo-Loovälja tee km 1,054-1,187 kaitsevööndis.

Kasutusluba antakse büroo- ja tootmishoone (EHR kood 121410850) kasutamiseks.

Alal kehtib Jõelähtme Vallavolikogu 29.09.2011 otsusega nr 223 kehtestatud „Jõelähtme vallas, Liivamäe külas, Loovälja tee 7 detailplaneering. Töö nr 1431/10“ (edaspidi *planeering*).

Võttes arvesse oluliste puuduste esinemist ehitusloa elluviimisel ning ehitusseadustiku § 8, § 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 kasutusloa kooskõlastamata** järgmistel põhjustel.

- Oleme jätnud büroo- ja tootmishoone (EHR kood 121410850) ehitusloa eelnõu kooskõlastamata 08.12.2023 kirjaga nr 7.1-2/23/19877-4, kuna ehitusloa aluseks esitatud projekti koosseisus olev sademevee lahenduse osa oli vastuolus alal kehtiva planeeringu lahendusega (EhS § 12 lg 2).

Ehitusluba nr 2412271/00627 on väljastatud Jõelähtme Vallavalitsuse 01.02.2024 korralduse nr 108 alusel meilt kooskõlastust saamata. Nimetatud ehitusluba on väljastatud kõrvaltingimusega, et Loovälja tee 7 kinnistu sademeveesüsteemi lahendus tuleb esitada eraldi tööna ehitusloa väljastamise menetlemiseks hiljemalt 30.09.2024.

- Oleme jätnud Loovälja tee 7 kinnistu sademevee torustike ja sademevee tiigi (EHR kood 221460874) ehitusloa eelnõu kooskõlastamata 05.09.2024 (EHRi keskkonnas; menetlus nr 433884), kuna sademevee lahenduse osa oli endiselt lõpuni lahendamata ning 08.12.2023 kirjaga nr 7.1-2/23/19877-4 esitatud märkused arvestamata.

Ehitusluba nr 2512271/00451 on väljastatud Jõelähtme Vallavalitsuse 24.01.2025 korralduse nr 62 alusel meilt kooskõlastust saamata.

Peame oluliseks märkida, et Transpordiamet täidab omaniku ülesandeid riigiteede osas (EhS § 92 lg 6) ning peab tagama teehoiu korraldamise ja teede toimimiseks vajalike rajatiste korrashoiu, sh et tagatud oleksid ka tingimused ohutuks liiklemiseks (EhS § 97 lg 1).

Oleme mõlemas menetluses põhjalikult selgitanud arendusalalt lisanduva sademevee juhtimise eeldatavaid mõjusid riigitee ja selle rajatiste toimivusele.

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.

Olete jätnud meid EhS § 42 lg 8 kohaselt teavitamata ehitusloa eelnõu kohta kooskõlastamise käigus esitatud märkuste mitteametamisest. 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.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Marek Lind

juhataja

planeerimise osakonna kooskõlastuste üksus

Lisa:

- Lisa 1. 5322_TP_VKV-3-01_v03_seletuskiri
- Lisa 2. 5322_TP_VKV-4-01_v03_asendiplaan

Jana Prost

5792 4753, Jana.Prost@transpordiamet.ee