



Paide Linnavalitsus
paide@paide.ee
Keskväljak 14
72711, Paide, Järva maakond

Teie 13.01.2026 EHR-i menetlus 529881

Meie 27.01.2026 nr 7.1-2/26/607-2

Kaupluse kinnistu ehitusloa eelnõu kooskõlastamata jätmine

Olete esitanud Transpordiametile kooskõlastamiseks ehitusteatis Järva maakonna Paide linna Mäeküla Kaupluse kinnistule varikatuse (EHR kood 221500061) ehitamiseks.

Kinnistu (katastritunnus 56504:001:0037) asub riigi põhimaantee nr 2 Tallinna-Tartu-Võru-Luhamaa tee km 88,331-88,417 kaitsevööndis. Põhimaantee liiklussagedus 2024. a. loenduse andmetel on 10936 sõidukit ööpäevas.

Ehitusloa aluseks on „Mäeküla Terminal Oil tankla ehitusprojekt. Põhiprojekt. 2. osa: Arhitektuur ja tuleohutus“ (peaprojekterija Urmas Nugin OÜ, töö nr 2022018, versioon v01, detsember 2024). Ehitusprojekti koostamise aluseks on Paide Linnavalitsuse 16.11.2020 korraldusega nr 571 kehtestatud „Mäeküla Kaupluse kinnistu ja Rammuli kinnistu osaala detailplaneering“ (edaspidi *planeering*). Lisaks projektile oli eelnõule lisatud R&R Real Estate OÜ ja Transpordiameti eellase Maanteeameti vahel 29.05.2019 sõlmitud kokkulepe nr 1-12/19/1329-1, planeeringu põhijoonis koos tehnovõrkude lahendusega, Maanteeameti 23.07.2020 kiri nr 15-2/20/9081-5 „Mäekülas Kaupluse ja Rammuli kinnistute detailplaneeringu kooskõlastamine“ ja Tuulekaru OÜ töö nr 1xx „Mäeküla tankla sisse- ja väljasõidu ja tankla teede, parkla projekteerimine“ asendiplaan (kuupäev 22.11.2018).

Kui ehitusteatises märgitud ehitise või ehitamisega seoses tuleb ehitusteatis kooskõlastada pädeva asutusega, lähtutakse ehitusseadustiku (EhS) § 36 lõike 6 kohaselt ehitusloa menetluse alustest. Lähtudes eelnevast käsitlеме teie taotlust ehitusloa kooskõlastamise menetlust.

Eelnevalt, 26.09.2023 kirjaga nr 7.1-2/23/11739-4, oleme ehitusloa menetluses nr 368227 jätnud kooskõlastamata eelnõu, mis sisaldas ka Mäekülas Kaupluse kinnistul käesoleva eelnõuga samas asukohas, kuid erineva EHR-i koodiga (221431925) varikatuse ehitamist. Meil puudub info, kas eelnõu on endiselt menetluses.

Ehitusloa aluseks olev projekt on vastuolus kehtiva detailplaneeringuga, majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrusega nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ ja kliimaministri 17.11.2023 määrusega nr 71 „[Tee projekteerimise normid](#)“ (edaspidi *normid*) järgnevalt.

1. Riigiteelt juurdepääsude kavandamisel arvestati planeeringus 2019. a. juulikuus valminud Tuulekaru OÜ tööga nr 007-18-1 "Riigitee 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa km 93,5-94,0 Mäeküla lõigu liiklusohutuse parandamise põhiprojekt". 29.05.2019 sõlmiti R&R Real Estate OÜ ja Transpordiameti vahel kokkulepe nr 1-12/19/1329-1, milles lepitati kokku põhimaantee nr 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa Mäeküla arendustegevuste samaaegne läbiviimine

Tuulekaru OÜ töö nr 007-18 alusel, et tagada ohutus põhimaanteel ning minimeerida liikluspiiranguid ehitustööde ajal. Tuulekaru OÜ koostatud projektis (NB! Juhime tähelepanu sellele, et eelnõule lisatud asendiplaan ei ole Tuulekaru OÜ töö nr 007-18-1) ning kokkuleppes Kaupluse kinnistu Tartu poolse ristumiskoha ümberehitamist ette ei nähtud, ainult olemasoleva sõidutee katte taastamine. Planeering algatati 23.03.2020 ning kehtestati 16.11.2020. Planeeringus toodud ehitusõiguse kohaselt rajatakse kruntidele 1 ja 2 tankla ning seda teenindavad funktsioonid (pood-toitlustusasutus, kaetud varjualusega tankurid) ja rajatised (gaasimahuti, kütusemahuti, klaasipesu, tolmuimeja, elektriautode laadimispunkt(id) jm). Planeeringuala kirdeosas olev mahasõidutee kavandati ohutussaarega ristmikuks. Selline lahendus on kooskõlas kehtivate normidega (normide Lisa 1 tabeli 16 kohaselt tuleb põhimaantee, mille liiklussagedus on suurem kui 5000 sõidukit ööpäevas, ristumisel kohaliku teega või muu teega valida ristmikutüübiks kas ohutussaarega või kanaliseeritud ristmik). Arendustegevusega seotud uute mahasõitude ning jalgratta- ja jalgte rajamise kohustus mahasõitude ümberehitamisega seotud töömahu piires lasub huvitatud isikul (kinnistu igakordsel omanikul või arendajal või hoonestajal). Planeeringu elluviimise kava kohaselt tuli arendusega seotud teed rajada ning nähtavust piiravad takistused kõrvaldada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist ning sõlmida leping huvitatud isiku ja Transpordiameti vahel riigitee ümberehitamiseks (ohutussaarega mahasõidu rajamine on riigitee ümberehitamine) enne planeeringu järgsete ehitusloakohustuslikele ehitistele ehitusloa väljastamist. Seda lepingut ei ole sõlmitud ja meilt ristumiskoha projekti koostamiseks nõudeid ei ole taotletud. EhS § 70 lõike 3 kohaselt võib kaitsevööndis kehtivatest piirangutest kõrvale kalduda kaitsevööndiga ehitise omaniku nõusolekul, kui see ei vähenda ehitise ohutust. Tankla ehitamine (eelnõule lisatud projekti seletuskirja kohaselt on projekti sisuks kahe tankurisaarega varjualuse ja eraldi suurte veokite tankuri ehitamine, varikatuse külgedele valgustatud firmalogo ja varikatusele päikesepaneelide paigaldamine ning hinnateabe postide rajamine) ilma normide kohast riigitee ristumiskohta rajamata suurendab riigitee liiklusohutlikkust. Peame piisavalt tõenäoliseks, et ristmiku projekt võib mõjutada tankla ehitiste ruumilist paiknemist, kõrguslikku ja tehnilist lahendust. Palume meilt esimese asjana taotleda ehitusseadustiku (EhS) § 99 lõike 3 alusel nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks. Ristumiskoha ehitamine/ ümberehitamine on otseselt vajalik ehitusloa elluviimiseks, sh ka ehitamise ajal transpordi ohutuks juurdepääsuks riigiteedelt ehitusalale. Riigitee ristumiskoht kuulub riigitee koosseisu ning kohalikul omavalitsusel puudub pädevus väljastada ehitusluba riigitee ristumiskoha ehitamiseks. Vastavalt menetluspraktikale 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, ohutu ja elluviidav. Sarnane halduspraktika on ka näiteks Eesti Raudtee AS-s.

2. Planeeringu seletuskirja kohaselt „planeeringualale kavandatud tankla ning teenindus-, toitlustus- ja kaubandushoone vajab elektri- ja sideühendust“. Eelnõule lisatud projekti seletuskirja kohaselt varustatakse katusel paiknevad vihmaveelehtrid ning vihmavee äravoolutorud elektriküttegaabliga. Projektis puudub asendiplaan ja/või tehnovõrkude plaan, elektri- ja sideühenduste asukohta ole näidatud ning me ei saa hinnata nende mõju riigiteele.
3. Planeeringu seletuskirja kohaselt „kuna piirkonnas puudub sademeveekanaliseerimine, tuleb planeeringuala sademeveekäitlus lahendada lokaalselt /.../ Teedelt ja platsidelt ära juhitav sademevesi tuleb puhastada I klassi liiva-õlipüüdjas“. Eelnõule lisatud projekti seletuskirja kohaselt „lamekatusele paigaldatud sademevee äravoolukaevust vihmavesi läbi vertikaalse sademeveetoru otse sademeveetorstikku“. Ehitusprojektist ei selgu, kus asub sademeveetorstik, kuhu sademevesi juhitakse ning kuhu paigaldatakse liiva-õlipüüdur ning kas planeeringus toodud nõuded on täidetud. Lisaks juhime tähelepanu sellele, et planeeringu seletuskirja kohaselt „territoorium planeeritakse katta asfaltkattega, mille välisperimeeter piiratakse äärekividega“, kuid projektist ei selgu, millise kattega on varikatuse alune ala ning

kas planeeringus toodud nõudega on arvestatud. Täiendada projekti seletuskirja ja lisada asjakohane asendiplaan/tehnovõrkude plaan, kus näidata ka tee kaitsevööndisse kavandatud ehitiste kaugus riigitee äärmise sõiduraja servast.

4. Lähtudes EhS § 13 lõike 3 alusel vastu võetud majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määruse nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“ § 2 lõikest 1 peab ehitusprojekt olema koostatud selliselt, et see on loetav, vastuoludeta ning erialaspetsialistile arusaadav ja üheselt mõistetav. Lisaks eelnevates punktides toodule oleme tuvastanud järgnevad puudused ja vastuolud eelnõule lisatud projektis.

4.1. Eelnõule lisatud projekti seletuskirja kohaselt on lisaks planeeritud hinnateabe postid. Projektis hinnateabe postide jooniseid ja asukohta ei ole. Palume hinnaposte puudutav lause seletuskirjast eemaldada või projekti vastavalt täiendada ning ehtisregistrisse vastav(ad) ehtis(ed) lisada.

4.2. Projekti seletuskirja osas 2.3.1. on toodud tuleohutuskujad ja ehitiste omavahelised kaugused. Palume lisada asendiplaan koos selles osas nimetatud ehitistega (nt. parkimisala, kütusemahutid, riigitee, naaberkinnistu abihoone, jne), et saaksime kujade ja kauguste vastavust normidele ning ehitiste mõju riigiteele sisuliselt hinnata.

4.3. Palume selgitada või vajadusel korrigeerida projekti seletuskirjas olevat lauset „Projekteeritav bensiinijaam asub tankuritest minimaalselt 3 m kaugusel“.

4.4. Kõrguslik sidumine joonistel AR-5-01 ja AR-6-01 ei ole omavahel kooskõlas.

Võttes arvesse oluliste puuduste esinemist projektis ning ehitusseadustiku § 70 lg 2 ja lg 3, § 99 lg 3 ja lähtudes kliimaministri 17.11.2023 [määrusest nr 71](#) „Tee projekteerimise normid“, **jätame ehitusloa kooskõlastamata.**

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Marek Lind

juhataja

planeerimise osakonna kooskõlastuste üksus

Marje-Ly Rebas

58581095, Marje-Ly.Rebas@transpordiamet.ee