



TRANSPORDIAMET

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

Teie 04.03.2025

Meie 18.03.2025 nr 7.1-2/25/145-6

**Rae vald Peetri alevik Vana-Tartu mnt 79A
büroohoone kinnistu kasutusloa menetlusest**

Olete teavitanud Transpordiametit, et seoses Harju maakonnas Rae vallas Peetri alevikus Vana-Tartu mnt 79 A (65301:001:1479) kinnistu büroohoone (EHR kood 120533351) kasutusloa eelnõu (menetlus nr 395308) korduva kooskõlastamata jätmisega kogute haldusmenetluse otsuste tegemiseks täiendavaid andmeid. Kinnistul kehtib Allika detailplaneering.

Kirjas selgitate, et huvitatud isik on välja töötanud alternatiivse lahenduse sademeveete juhtimiseks riigitee kaitsevööndisse ja riigitee teekraavi, mis Transpordiameti hinnangul põhjustab tee kaitsevööndis veerežiimi muutusi ning on vastuolus EhS § 72 lg 1 p 5 sättega.

Eeltoodust lähtuvalt pöördate Transpordiameti poole arvamuse saamiseks kahele ettepanekule:

1. sademeveete juhtimiseks piiratud mahus 10 l/s riigitee kaitsevööndisse ja riigitee alusele maale kasutades vahemahutit ja
2. huvitatud isik tellib enda kulul sõltumatu ekspertiisi hindamaks tehniliselt vee-režiimi muutust ja võimalikke lahendusi sademevee juhtimiseks.

Kirjas juhite tähelepanu asjaolule, et kuna detailplaneeringu järgselt on kasutusloast huvitatud isik valmis välja ehitama kinnistule juurdepääsuks riigitee 11330 Järveküla-Jüri km 5,02 ristmiku, palute kaaluda alternatiivse sademevee lahenduse lubamist riigitee kaitsevööndisse. Olete seisukohal, et koostöö antud küsimuses ja vastastikuste järeleandmistega tegemine tagaks mõlema osapoole huvide arvestamise ning aitaks menetlust sujuvamalt läbi viia.

Hindame Teie soovi teha koostööd asjaolude välja selgitamiseks. Vastuseks ettepanekutele toome ülevaatlikult välja mõned olulised punktid koos põhjendustega, tuginedes lisades toodud asjaoludele järgmiselt. Vastused ettepanekutele on toodud punktides 10 ja 11.

1. Riigitee kaitsevööndisse sademeveete juhtimine on vastuolus EhS § 72 lg 1 punktiga 5 ja Transpordiameti üldiste põhimõtetega. Eeltoodud sätet ja põhimõtteid on rakendatud kehtivas Allika detailplaneeringus ning planeeringualale jääval Vana-Tartu mnt 76 kinnistul.
2. Meile teadaolevalt, on Vana-Tartu mnt 79 A kinnistu büroohoone ehitusluba väljastatud 2007.a., kuid Transpordiametit ei olnud kaasatud ehitusloa eelnõu menetlusse. Ehitusloa aluseks olev projekt (koostaja V.Sova „Büroohoone muudatusprojekt. Vana-Tartu mnt 79a Peetri küla Rae vald“) arvestas kehtiva detailplaneeringuga.
3. Huvitatud isik töötas välja 2021.a. detailplaneeringut mitteamestava alternatiivse sademeveete lahenduse projektiga (Remondimees OÜ töö nr 2021-06 „Ärihoone ümberehituse projekt“, millega soovis muuta ehitusloa aluseks olevat projekti.

- Lahendusega nähti ette sademevete juhtimine riigitee kaitsevööndisse ja riigitee alusele maale.
4. Projekti ei esitatud Transpordiametile kooskõlastamiseks, mis ilma Transpordiametilt nõusolekut küsimata (EhS § 72 lg 1 p 5) ja heakskiitu saamata (EhS §70 lg 3) on ebaseaduslik lahendus.
 5. Saime lahendusest teada kasutusloa eelnõu menetlusse kaasamisel 2024.a. ja oleme teinud omalt poolt kõik võimaliku, et kasutusloa taotluse esitaja saaks koheselt info riigi rahvusvahelise põhimaantee nr 2 (E263) Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa kaitsevööndis kehtivatest piirangutest ja Transpordiameti põhimõtetest ja projektis esinevatest puudustest, mis on olnud pikka aega takistuseks kasutusloa välja andmisel. Teemasid oleme selgitanud muuhulgas kirjadega 7.1-224145-2 11.01.2024 (lisa 1) ja 7.1-225145-4 09.01.2025 (lisa 2), kirjad manuses. Oleme nii läbi ehtisregistri kui ka otsesuhtluses huvitatud isikule selgitanud lahenduse vastuolu detailplaneeringuga, vastuolu ehitusseadustikuga sademevete juhtimisel riigitee kaitsevööndisse ja riigitee alusele maale ning meie seisukohtadega. Koostööna oleme palunud huvitatud isikul välja tuua need asjaolud, miks ei ole võimalik lähtuda detailplaneeringus toodud sademevete lahendusest.
 6. Huvitatud isik on ühe põhjusena avaldanud, et detailplaneering on vananenud ja selle sademevete lahendust ei ole võimalik enam ellu viia. Meile teadaolevalt on Vana-Tartu 79b kinnistu projektis osutunud võimalikuks lahendada sademeveed vastavalt kehtivale detailplaneeringule olemasolevasse sademeveekanalisatsiooni.
Põllumajandus- ja Regionaalministeeriumi ja Riigikohtu poolt läbi viidud koolitustes on riigiametitele rõhutatud, et detailplaneering on avalik kokkulepe, mis on aluseks ehitusloa väljastamisel ja seda põhimõtet tuleb kindlalt järgida.
Kui detailplaneering on vananenud, tuleb projekteerimistingimuste menetluste kaudu asuda tingimusi täpsustama. Menetlusse kaasamisel oleksime saanud selgelt oma seisukoha välja tuua.
 7. Huvitatud isik on teise olulise ajaoluna toonud välja, et on 2021.a. projekti muudatuse koostamisel sademevete juhtimiseks lähtunud Elveso AS antud tehnilistest tingimustest VK-TT038 (10.03.2021 nr 4-11/390-1, lisa 3 toodud manuses).
Tingimustega tutvumisel paraku selgus, et Elveso AS tehnilised tingimused ei käsitle sademevete juhtimist ja viitamine Elveso AS tingimustele sademevete lahenduse koostamisel on olnud eksitav. Küll aga on Elveso AS andnud tingimusliku kooskõlastuse Remondimees OÜ tööle nr 2021-06 „Ärihoone ümberehituse projekt. Trasside plaan“, mis on kasutusloa aluseks olev projekt ja milles sademevesi juhitakse riigitee kaitsevööndis paiknevasse kraavi ja riigitee alusele maale ilma Transpordiameti kooskõlastuseta. AS Eleveso kooskõlastas sademevete lahenduse tingimuslikult esitades tingimuse vooluhulga piiramiseks kraavi: „...Kinnistult ärajuhitava sademevee vooluhulk piirata De 110 isevoolse torustiku läbilaskevõimega (max 9 l/s). Hetkel läheb kraavi de 315 toru“. (Vt Lisa 4 kooskõlastuse väljavõtte allpool). Oluline on välja tuua, et tingimusliku kooskõlastusega ei ole kasutusloa aluseks olevas projektis arvestatud.
 8. Selgitame, et Elveso AS mistahes kooskõlastuse andmine ei kehti ilma Transpordiameti nõusolekuta. Lisaks tuleb tunnistada, et kui Eleveso AS tingimusliku kooskõlastusega ei ole kasutusloa eelnõu projektis arvestatud, on ka Elveso AS kooskõlastus tühine.
 9. Kasutusloa taotleja ei ole kaalunud sademevete käitlemist oma kinnistu piires, mis peab olema esmane põhimõte sademevete lahendamiseks nagu on näiteks lahendamas naaberkinnistu Vana-Tartu 79 kinnistu (65301:001:2645).
 10. Vastuseks ettepanekutele 1 ja 2 toodule. Nõusoleku andmine rahvusvahelise põhimaantee nr 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa kaitsevööndisse ja riigitee alusele maale sademevete mistahes vooluhulga juhtimine ei ole kooskõlas tee funktsiooniga ning võimendaks veelgi riigitee kattelt ja muldkehast vee ärajuhtimise probleeme sõltumata sellest, mis järeldusele jõutaks eksperthinnangus. Rahvusvahelise põhimaantee funktsioon on pealinna ühendamine üleeuroopalise teedevõrguga. Transpordiametil on kohustus tagada teele

sobiv arenguperspektiiv. Nagu ka Rae Vallavalitsusele on teada, on piirkonnas sademevete juhtimine avatud kraavidega suureks probleemiks ja me ei saa võtta kohustusi arenduste sademevete lahendamisel. Lähtudes tee funktsioonist, tee avalikust huvist ning kõikidest edastatud asjaoludest, ei kaalu erahuvi üles avalikku huvi ning me ei saa sademevete juhtimisele riigitee kaitsevööndisse nõusolekut anda. Samuti ei tulene võrdse kohtlemise põhimõttest loast huvitatud isikule õigust nõuda vallavalitsuse ebaõige praktika (st detailplaneeringut eirava sademevete lahenduse lubamine, ilma et oleks kaasatud Elveso AS ja Transpordiamet ja/või täidetud nende asutuste nõuded) jätkamist või laiendamist: oleme kasutusloa menetluse käigus tuvastanud puudujäägi eelnevas loamenetluses ning peame vajalikuks likvideerida puudujääk (st pöörduda tagasi detailplaneeringu lahenduse juurde), mitte laiendada meie jaoks perspektiivselt suurenevat probleemi.

11. Ristmiku väljaehitamise osas anname teada, et Transpordiamet (endine Maanteeamet, endine Harju Teedevalitsus) on kooskõlastanud 25.11.04 Allika detailplaneeringu mitme tingimusega, sh „*Ristmiku mõõtmel ja laiendid täpsustuvad teeprojektiga*“ (vt Lisa 5 väljavõtte allpool).

Oleme seisukohal, et tegemist on detailplaneeringu kohustusega planeeringulahenduse elluviimiseks, mille elluviimise kohustus on arendaja(te)l enne ehitusloa saamist mistahes hoonele, kes saavad juurdepääsu riigiteelt.

Eeltoodust lähtuvalt oleme EhS §99 lg 3 alusel esitanud nõuded ristmiku ehitamiseks 13.12.2021 kirjaga nr 7.1-12127247-2 ja huvitatud isikule edastanud 09.01.2023 kirjaga nr 7.1-123571-1 lepingu allkirjastamiseks, mis annab õiguse ehitada riigitee alusel maal.

Peame vajalikuks hoida kinni detailplaneeringus riigiteele kehtestatud põhimõtetest, mille kohaselt tuli taotleda riigitee ristmiku ümberehituseks Transpordiametilt nõuded ja juhtida sademeveed torustiku kaudu sademevete kanalisatsiooni. Ristmiku leping on huvitatud isiku käes allkirjastamiseks. Oleme valmis kasutusloa kooskõlastama peale seda, kui sademevete ärajuhtimiseks on leitud riigiteede väline lahendus ning ristmik on välja ehitatud.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Marek Lind

juhataja

planeerimise osakonna kooskõlastuste üksus

Lisa 4: Väljavõte AS Elveso tingimuslikust kooskõlastusest

From: Age Stimmer <age.stimmer@elveso.ee>
Sent: teisipäev, 15. juuni 2021 10:19
To: 'Janek Task' <janek@remondimees.ee>; Peeter Puškarjov <Peeter@elveso.ee>
Cc: ELVESO Info <Info@elveso.ee>; 'Marek Puidak' <mpuidak@gmail.com>
Subject: RE: Peetri alevik, Vana-Tartu mnt 79a tehnilised tingimused, 4-11/390

Tere,

Mõned märkused lahendamiseks:

1. 1 korruse plaani pole. Näidata veesisend ja VM asukoht.
2. Lisada seletuskirja: Kinnistustiseste VK rajatiste (sh veemöödusõlme) ehitamisel pidada kinni AS ELVESO nõuetest.
3. Sademeveesüsteemidega ärajuhitav vooluhulk (ka tippvooluhulk) peab olema vastavalt kehtiva ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavale minimaalne. Kinnistult ärajuhitava sademevee vooluhulk piirata De 110 isevoolse torustiku läbilaskevõimega. (max 9 l/s).

Hetkel läheb kraavi de 315 toru.

4. Seletuskirja lisada: sademevee juhtimine/imbumine ühiskanalisatsiooni on keelatud.

Lugupidamisega

Age Stimmer

VK teenistuse tehniline spetsialist

tps://mail.google.com/mail/u/0/?ik=a6c9df0&view=pt&search=all&permthid=thread-f:1815710447496322036&simpl=msg-f:1815710447496322036

1/7

Lisa 5: Väljavõte Allika detailplaneeringu kooskõlastusest:

KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL				Leht	1/3
Objekt: PEETRI KÜLA ALLIKA KINNISTUTE PIIRKONNA DETAILPLANEERING				töö nr.:	373
				staad.	DP
JRK. NR.	KOOSKÕLASTAV ORGANISATSIOON	KOOSKÕLASTUSE NR. JA REG.	KOOSKÕLASTUSE SISU	KOOSKÕLASTUSE ORIGINAALI ASUKOHT PROJEKTIS	
1	TALLINNA TERVISEKAITSETALITLUS HARJUMAA OSAKOND	6-1/2107, 26.10.2004	On läbi vaadatud, märkusteta Eila Petermann	Originaalkaust, kooskõlastusleht	
2	ELION ETTEVÕTTED AS	3127357, 21.10.2004	Kooskõlastatud Arvo Sepp	Originaalkaust, kooskõlastusleht	
3	HARJU TEEDEVALITSUS	618, 25.11.04	Kooskõlastatud Erkki Mikenberg Tingimused: 1. Ristmike mõõtmised ja laiendid täpsustada teeprojektiga 2. Riigimaantee teemaale ehitusloa taotlemisel esitada vastav projekt koos ehitusalgse liikluskorralduse projektiga	Originaalkaust, kooskõlastusleht	
4	HARJUMAA		Kaia Laus	Originaalkaust	

Krista Einama
58627026, Krista.Einama@transpordiamet.ee