



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

Teie 13.02.2026 EHR-i menetlus 529851

Meie 27.02.2026 nr 7.1-2/26/2556-2

Kaupluse kinnistu ehitusloa eelnõu kooskõlastamata jätmine

Olete esitanud Transpordiametile kooskõlastamiseks ehitusteatis Järva maakonna Paide linna Mäeküla Kaupluse kinnistul kauplusehoone (EHR kood 107013263) ehitamiseks. Eelnõu kohaselt soovitakse ehitise osa asendada samaväärsega.

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 „Kaupluse kinnistu teenindushoone katusekatte vahetuse ehitusprojekt. Eelprojekt“ (projekteerija Raamprojekt OÜ, töö nr 2601, versioon v02). 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 käsitleme teie taotlust ehitusloa kooskõlastamise menetlusena.

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. 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. Oleme tuvastanud järgnevad puudused ja vastuolud eelnõule lisatud projektis.

- 1.1. Eelnõule lisatud projekti tiitellehe kohaselt kavandatakse katusekatte vahetust, projekti seletuskirja osas 1.1 on projekteerimistööd piiritletud kui katusekatte vahetus ja välisviimistlus. Samas on seletuskirja osas 1.1 lause „*Käesoleva projektiga lahendatakse*

hoonestuskava ehitusjärg, mille tulemusel korrastatakse olemasolev teenindushoone väliselt“, osas 8.1. laused „Seoses keskmise kolmandiku vahelae amortiseerumisega (praod betoonlaes) ning vajadusega luua avatud ruum tankla teenindamiseks vahelagi ja katus hoone keskosas lammutatakse ning asendatakse ogaplaatfermidega“ ning 8.2 laused: „Hoovipoolse küljel on keskmise kolmandiku paekivist välissein muutunud pudedaks, mistõttu hoovipoolse keskmise kolmandiku välissein asendatakse tankla kontseptsiooni kohaselt klaasseinaga“. Projekti katuse plaani ja vaadete jooniste ning eelpoolviidatud seletuskirjas olevate lausete kohaselt on tegemist enamaga kui katusekatte vahetusega ja välisviimistluse teostamisega: võrreldes olemasoleva hoonega soovitakse muuta põhikonstruktsioone, lisada katuseaknaid, muuta või sulgeda avatäiteid, ümberehitada riigitee poolne estakaad. Projektis ei ole üheselt arusaadav, millised on käesoleva ehitusteatisel mahus teostatavad ehitustööd. Lisaks juhime tähelepanu sellele, et mitteelamu ehitisealuse pinnaga üle 60 m² ümberehitamine on ehitusloa kohustuslik tegevus.

- 1.2. Projekti seletuskirja osas 7.3 on laused „Käesoleva projektlahendusega antakse hoonele tagasi rahulik vorm, eemaldades eri ajastatute juurdeehitused. Maantee poolse külje frontooniga austatakse algset piimatööstuse äri, taastades kirjed ning trepistiku“. Eelnõule ei ole lisatud korruste plaane või muid jooniseid, millest selguks, kas lammutus- ja ehitustööd teostatakse ka riigitee kaitsevööndis ja vaba ruumi alal. Esitatud eelnõus ei ole piisavalt infot, et saaksime hinnata kavandatavate tegevuste mõju riigitee toimivusele ja ohutusele.
- 1.3. Joonise 5-3-v02 „Katuse plaan“ kohaselt on katusele planeeritud katuseaknad. Projektist ei selgu, millisel otstarbel soovitakse katusealused ruumid (pööning) kasutusele võtta ning kas tulenevalt riigitee kõrgeastmest liiklussagedusest on vajalik rakendada ehituslikke müra leevendavaid meetmeid.
- 1.4. Projekti kohaselt juhitakse sademevesi Rammuli kinnistule rajatavasse tiiki vastavalt välisvõrkude põhiprojektile IB Urmas Nugin OÜ töö nr. 20220182. Nimetatud tööd eelnõule lisatud ei ole. Ühes varasemas sama kinnistuga seotud menetluses 2023. aastal projekt (koostamise aeg 8. september 2023) meile esitati, kuid jätsime eelnõu kooskõlastamata. Nimetatud projektis nähti ette teenidushoonelt hooneväliste vihmaveerennide ja –torudega kogutava sademevee suunamine sademeveetorudega lõuna suunas asuvatesse vahemahutitesse ning mahutitest edasipumpamine muda-liiva-õli püüdurisse, kust vesi voolab edasi planeeritud sademevee puhveralale. Projektis tiiki ei ole mainitud. Esitatud eelnõust ei selgu, kuidas ja kuhu toimub sademevee äravool hoone riigitee poolsetest vihmaveetorudest. Palume lisada eelnõule asendiplaan, kus on näidatud sademevee ärajuhtimiseks vajalikud ehitised (sademeveetrassid, mahutid, puhverala).
2. Lammutus- ja ehitustööde teostamiseks riigiteega vahetult külgneval alal tuleb huvitatud isikul koostada liikluskorralduse skeem vastavalt liiklusseaduse § 71 lõike 4 alusel kehtestatud majandus- ja taristuministri 13.07.2018 määrusele nr 43 „Nõuded ajutisele liikluskorraldusele“ ning esitada see enne ehitustööde algust kooskõlastamiseks Transpordiametile maantee@transpordiamet.ee koos infoga tööde teostamise ajavahemiku kohta. Töödega võib alustada siis, kui liikluskorralduse skeem on saanud kooskõlastuse. Palume teavitada Transpordiametit tööde alustamisest vähemalt kolm päeva ette. Palume lisada kogu eelnev info projekti seletuskirja.
3. Projekti seletuskirja osas 4.1 olev info on eksitav, palume see projektist eemaldada. 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 lepiti 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, Kaupluse kinnistu Tartu poolne mahasõit kavandati detailplaneeringus ohutussaarega ristmikuks. Selline lahendus on kooskõlas 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). Planeeringu kohaselt lasub arendustegevusega seotud uute mahasõitude ning jalgratta- ja jalgteede rajamise kohustus mahasõitude ümberehitamisega seotud töömahu piires 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 (riigiteelt ohutussaarega mahasõidu rajamine on riigitee ümberehitamine) enne planeeringu järgsetele ehitusloakohustuslikele ehitistele ehitusloa väljastamist. Nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks on meilt taotletud, kuid lepingut ei ole veel sõlmitud. EhS § 70 lõike 3 kohaselt võib kaitsevööndis kehtivatest piirangutest kõrvale kalduda kaitsevööndiga ehitise omaniku nõusolekul, kui see ei vähenda ehitise ohutust. Kauplusehoone ümberehitamine tankla teenindushooneks ilma normide kohast riigitee ristumiskohta rajamata suurendab riigitee liiklusohutlikkust. Peame piisavalt tõenäoliseks, et ristmiku projekt võib mõjutada tankla ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ruumilist paiknemist, kõrguslikku ja tehnilist lahendust. Ristumiskoha ehitamine/ümberehitamine on otseselt vajalik ehitusloa elluviimiseks, sh ka ehitamise ajal transpordi ohutuks juurdepääsuks riigiteelt ehitusalale. Riigitee ristumiskoht kuulub riigitee koosseisu ning kohalikul omavalitsusel puudub pädevus väljastada ehitusloa 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.

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