



Lääne-Harju Vallavalitsus
info@laaneharju.ee
Rae tn 38
76806, Harju maakond, Lääne-Harju
vald, Paldiski linn

Teie 25.09.2025 nr 380808

Meie 24.10.2025 nr 7.1-2/25/16271-2

Kasesaare tee 10 kinnistu ehitusloa eelnõu kooskõlastamata jätmine

Olete esitanud Transpordiametile kooskõlastamiseks Harju maakonna Lääne-Harju valla Paldiski linna Kasesaare tee 10 kinnistu ehitusloa eelnõu (menetlus nr 380808).

Kinnistu (katastritunnus 58001:001:0216) külgneb riigiteega nr 11174 Paldiski-Padise tee km 0,62-0,73 ja riigitee nr 11180 Paldiski lõunasadama tee km 0,11-0,37. Kavandatav tegevus jääb väljapoole riigiteede tänava kaitsevööndeid.

Ehitusluba antakse ammoniaagitehase (teed, platsid tehnovõrgud ja tehnoloogilised ehitised) (EHR kood 221437799), ammoniaagitehase toiteveetoru (EHR kood 221437806), ammoniaagitoru (EHR kood 221437817), hüdrantide (EHR kood 221443153), 1.00 vesiniku tootmisüksuse (SOEC TÜÜPI ELEKTROLÜSERID) (EHR kood 221485816), 2.00 õhueralduse seadme, 3.01 ammoniaagi süntees. Tootmise (EHR kood 221485820), 4.01 ammoniaagi ladustamise (EHR kood 221485852), 4.02 ammoniaagi pumpla (EHR kood 121441872), 4.03 ammoniaagi väljastuse (EHR kood 221485855), 5.01 gaasipõletamise torni (EHR kood 221485856), 5.03 kondensaadi kogumise (EHR kood 221485857), 6.00 veetöötlus ja tuletõrjepumpla (EHR kood 121441873), 7.00 auru tootmise (EHR kood 221485858), 8.01 trafoalajaama 1 (EHR kood 121441874), 8.02 trafoalajaama 2 (EHR kood 121441875), 9.01 administratiivhoone (EHR kood 121441876), 9.02 valvuri hoone (EHR kood 121441877) ja 3.02 vesiniku survestamise hoone ehk kompressorihoone (EHR kood 121441882) ehitamiseks.

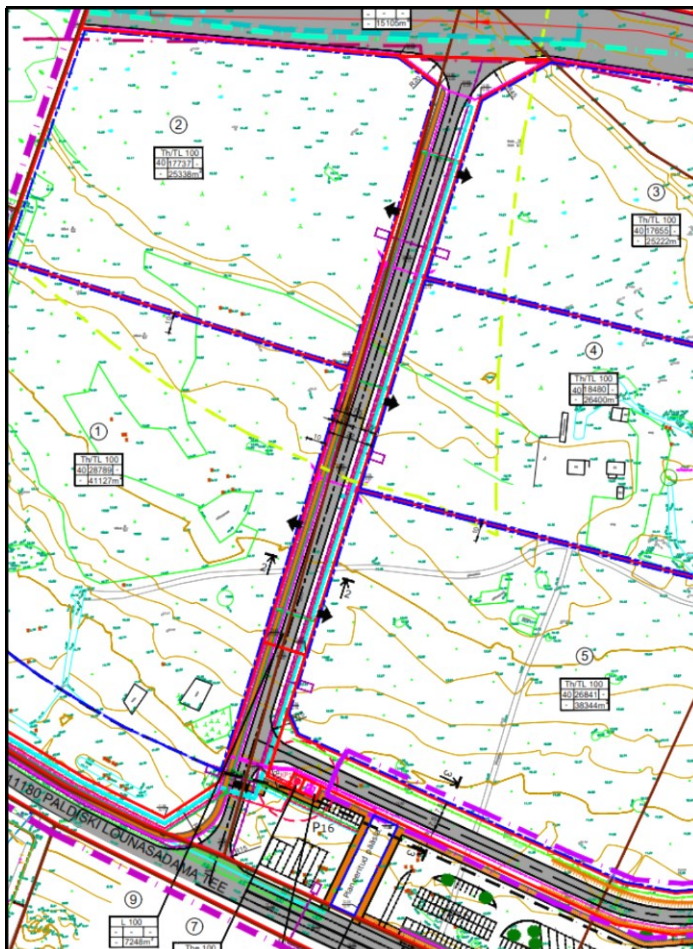
Ehitusloa aluseks on „Rohelise ammoniaagi tehase eelprojekt. Üldosa“ (peaprojekteerija K-Projekt AS, töö nr 2303) koos eriosade projektidega s.h „Rohelise ammoniaagi tehase eelprojekt. Teedeehitus“ (edaspidi *teeprojekt*).

Alal kehtib Paldiski Linnavalitsuse 18.06.2009 korraldusega nr 212 kehtestatud detailplaneering „Soomepoiste tee 10, Saare 1, Rae põik 19/Kase maaüksuste ja nende lähiümbruse detailplaneering“, (AS Ramboll Eesti; töö nr 2007-0057; edaspidi *planeering*).

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

1. Kehtiva planeeringu seletuskirja p 3.4 *Kavandatud kruntide ehitusõigus* on selgitatud, et moodustav krunt Pos 9 on planeeritud tootmiskruntide vahelise tänavana, mille sihtotstarve on 100% transpordimaa (vt *väljavõtet planeeringu seletuskirjast; joonis 1*).

Pos 9 moodustatav krunt
 Kinnistutest 58001:001:0156 ja 58001:001:0003 äralõigetena kavandatud moodustatav transpordimaa krunt on planeeritud tootmiskruntide vahelise tänavana.
 Krundi planeeritud suurus – 7 248 m².
 Sihtotstarve – transpordimaa (L 100).
 Parkimine – krundile parkimiskohti kavandatud ei ole.



Joonis 1. Väljavõtte planeeringu põhijoonisest

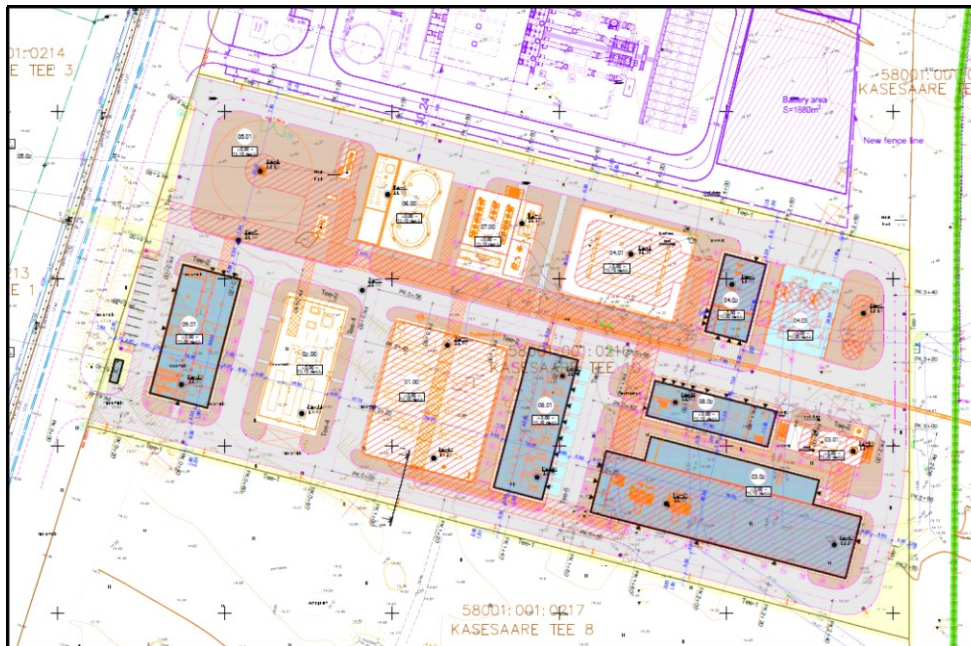
Juurdepääsu küsimust käsitletakse ka planeeringu seletuskirja p 3.5 *Tänavavõrk ja liikluskorraldus*, kus on öeldud, et kõikide planeeringuga moodustatud tootmiskruntide juurdepääsud tuleb rajada uult rajatavalt siseteelt ning et planeeritavate hoonete juurdepääsud ja -teed täpsustatakse hoone projektiga (vt väljavõtet planeeringu seletuskirjast).

Tootmismaa sihtotstarbega kruntide vahele on kavandatud tee juurdepääsuks raudteele ja kruntidele ning tee, võimaldamaks ühendustee rajamist läbi tunneli. Kruntide vaheline tee on kavandatud 7,5 m laiuse sõiduteega ja ühelt pool sõiduteed mururibaga eraldatud 2,4 m laiuse kõnniteega.
 Planeeringualal on kõikide moodustatud tootmiskruntide juurdesõidud nähtud ette rajada uult rajatavalt siseteelt. Planeeritavate hoonete juurdepääsud ja -teed täpsustatakse hoone projektiga.

2. Teeprojekti seletuskirja p 1.1 *Objekti lühikirjeldus* on märgitud, et kinnistu seotakse teede võrguga perspektiivse Kasesaare tee kaudu ning see lahendatakse eraldi projektiga. Sama kinnitab ka seletuskirja p 3.2 *Plaanilahendus ja liikluskorraldus*, kus on öeldud, et läbipääs on projekteeritud ühendama tehase ala perspektiivse Kasesaare tee kinnistuga (katastritunnus 58001:001:0221).

Nimetatud teeprojekti seletuskirja p 5 *Teede kasutamine ja korrashoid* on selgelt määratletud, et käesolev teeprojekt käsitleb ainult krundisiseseid teid ning nende korrashoiu eest vastutab krundi omanik.

Teeprojekti asendiplaanilt nähtub samuti, et seletuskirjas kirjeldatud perspektiivne Kasesaare tee ei ole seotud kõnealuse projektiga kavandatud ehitustegevuse elluviimisel (vt joonis 2).



Joonis 2. Väljavõtte teeprojekti asendiplaanist

3. Lisaks on riikliku teeregistri andmetel Kasesaare tee 10 kinnistu praegune juurdepääs tagatud olemasoleva ristumiskoha kaudu riigitee km 0,669. Kõnealuse kinnistu sihtotstarve on 100% tootmismaa ning nimetatud ristumiskoht vastab [tüüp I](#) põhimõtetele, mis on üldjuhul ette nähtud elamumaade teenindamiseks ning seetõttu ei ole sobilik tootmismaa teenindamiseks (vt väljavõtet teeregistrist).



Eeltoodut arvesse võttes leiame, et ehitusloa aluseks olevas teeprojekti on ebapiisavalt käsitletud riigiteega seotud ehitiste ehitamise kohustust. Meie hinnangul puudub selge lahendus alaliseks juurdepääsuks Kasesaare tee 10 kinnistule. Materjalidest ei selgu, kelle kohustus ja millal on kavandatud perspektiivse Kasesaare tee väljaehitamine ning kuidas tagatakse juurdepääs nimetatud kinnistule kuni perspektiivse tee valmimiseni.

Ehitusloa aluseks olev teeprojekti peab sisaldama terviklikku liikluskorralduslikku lahendust, mis on seotud ka perspektiivse Kasesaare teega, et võimaldada hinnata ehitusloa elluviimise mõju riigiteele.

Selgitame, et vastavalt EhS § 8 peab ehtis, ehitamine ja ehitise kasutamine ning ehitamisega seonduv muu tegevus olema ohutu ega tohi põhjustada ohtu inimestele, varale ega keskkonnale.

Ehitusloa aluseks oleva ehitise projekteerimine on vahetult seotud (nt kõrguslikult) riigitee ristumiskoha projekteerimisega, mille ehitamine või ümberehitamine on otseselt vajalik ehitusloa elluviimiseks ja ehitamise ajal transpordi ohutuks juurdepääsuks riigiteelt ehitusalale.

Peame oluliseks märkida, et riigitee ristumiskoht kuulub riigitee koosseisu ning kohalikul omavalitsusel puudub pädevus väljastada ehitusluba riigitee ristumiskoha ehitamiseks.

Meie tavapärane halduspraktika näeb ette, et sõlmime huvitatud isikuga (kinnistu omanik või tema volitatud esindaja) ristumiskoha ehitamise lepingu ristumiskoha põhiprojekti alusel enne kinnistule kavandatavate hoonete või rajatiste ehitusloa eelnõu koostöölastamist. Nii saame ehitusloa koostöölastada veendumusega, et juurdepääsu lahendus on nõuetekohane ja elluviidav ning huvitatud isik on teadlik oma kohustustest riigitee ümber ehitamisel.

Peame sobilikuks enne ehitusloa korduvaks koostöölastamiseks esitamist edasi minna järgmise lahendusega.

- Koostada riigitee nr 11180 Paldiski lõunasadama tee km ca 0,354 ristumiskoha ehitamise projekt vastavalt meie nõuetele ning esitada see meile koostöölastamiseks maantee@transpordiamet.ee.
- Koostöölastatud projekti alusel sõlmida meiega ristumiskoha ehitamise leping.
- Koostada kohaliku Kasesaare tee ehitamise projekti ning esitada selle ehitusloa eelnõu meile koostöölastamiseks.
- Esitada hoonete projektide ehitusloa eelnõud meile koostöölastamiseks.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Jana Prost

peaspetsialist

planeerimise osakonna koostöölastuste üksus

Lisa:

- Lisa 1. DP Seletuskiri
- Lisa 2. DP Liikluskorralduse joonis
- Lisa 3. Teeprojekti seletuskiri
- Lisa 4. Teeprojekti asendiplaan

Jana Prost

5792 4753, Jana.Prost@transpordiamet.ee