



Saue Vallavalitsus  
info@sauevald.ee  
Kütise tn 8  
76505, Harju maakond, Saue vald,  
Saue linn

Teie 28.11.2024

Meie 09.12.2024 nr 7.1-2/24/592-6

### **Sinika tee 4 kinnistu ehitusloa eelnõu kooskõlastamata jätmine**

Olete esitanud Transpordiametile kooskõlastamiseks Harju maakonna Saue valla Koppelmaa küla Sinika tee 4 kinnistu ehitusloa eelnõu (menetlus nr 313437).

Kinnistu (katastritunnus 72703:002:0305) asub riigitee nr 4 Tallinna-Pärnu-Ikla tee km 24,273-24,334 ja ühendustee nr 1109 I.Jõgisoo ühendustee km 1,365-1,427 ning Harju maakonnaplaneeringut täpsustava teemaplaneeringu „Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 12,0-44,0“ trassikoridori Jõgisoo liiklussõlme kaitsevööndis.

Ehitusluba antakse laohoone (EHR kood 121385453) ehitamiseks. Ehitusloa aluseks on Karisma arhitektid OÜ koostatud „Laohoone. Eelprojekt. Töö nr 121-21AE“.

Alal kehtib Tee-Pundi ja Vana-Pundi kinnistute detailplaneeringu (kehtestatud Saue Vallavalitsuse 25.09.2007 korraldusega nr 799).

Oleme andnud nõusoleku nimetatud detailplaneeringu liikluslahenduse kaasajastamiseks 07.12.2020 kirjaga nr 15-2/20/51123-2 tingimusel, et *detailplaneeringu kaasajastamisel saab kaaluda kogujateest loobumist ja ühendusteelt 1109 sama arvu ristumiskohtade kavandamist nagu on kogujateega lahenduse puhul, so kokku kaks ristumiskohta (ühine mahasõit Sinika tee 4 ja 6 kinnistutele ning ühine mahasõit Sinika tee 8 ja 10 kinnistutele).*

Samuti oleme esitanud nimetatud detailplaneeringu osaliseks kehtetuks tunnistamise eelnõule 14.01.2021 kirjaga nr 7.1-2/21/1144-1 järgmise ettepaneku.

- *Eelnõu punktis 2.5 olete välja toonud, et kõik juurdepääsud kinnistutele tuleb välja ehitada arendajate poolt omal kulul enne iga ärimaa krundile planeeritava esimesele ärihoonele kasutusloa taotlemist. Lähtudes seiskohast, et ka ehitusaegne liikluskorraldus arendusaladele peab olema tagatud turvaliselt ning nõuete kohaselt, on sobilik ja vajalik juurdepääsu rajamine siduda planeeringus mistahes hoone ehitusloa või ehitamise alustamise teatisega.*

*Näiteks: „kõik juurdepääsud (mahasõidud) ärimaa kinnistutele tuleb nõuetekohaselt välja ehitada kinnistute omanike/arendajate poolt omal kulul enne vastavale kinnistule planeeritavale mistahes hoonele ehitusloa taotlemist.“*

Arvestades eeltoodut ja võttes arvesse oluliste puuduste esinemist projektis ning ehitusseadustiku (edaspidi *EhS*) § 8, § 70 lg 2 ja lg 3, § 71, § 72 lg 1 p 5 ja § 99 lg 3 ja lähtudes kliimaministri 17.11.2023 [määrusest nr 71](#) „Tee projekteerimise normid“ (edaspidi *normid*), **jätame ehitusloa kooskõlastamata** järgmistel põhjustel.

1. Tänaasel päeval puudub kinnistule juurdepääsuks registreeritud ristumiskoht. Vastavalt EhS § 8 peab ehitise, ehitamine ja ehitise kasutamine ning ehitamisega seonduv muu tegevus olema ohutu. Ehitusloa aluseks oleva ehitise projekteerimine on vahetult seotud (nt kõrguslikult) ristumiskoha projekteerimisega. Ristumiskoha ehitamine on otseselt vajalik ehitusloa elluviimiseks, sh ka ehitamise ajal transpordi ohutuks juurdepääsuks riigiteedelt ehitusalale. Riigitee alusele maale ulatuv ristumiskoht kuulub riigitee koosseisu, mille osas omaniku ülesandeid täidab Transpordiamet, st ristumiskoha rajamine on Transpordiameti haldusmenetlus ning kohalikul omavalitsusel puudub pädevus väljastada ehitusloa riigitee ristumiskoha ehitamiseks.  
Ristumiskoha ehitamiseks 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 ja elluviidav. Palume enne ehitusloa korduvaks kooskõlastamiseks esitamist koostada ristumiskoha ehitamise projekt vastavalt meie Lisas 1 antud nõuetele (alus EhS § 99 lg 3) ning esitada see meile kooskõlastamiseks [maantee@transpordiamet.ee](mailto:maantee@transpordiamet.ee).  
Selgitame, et arendustegevusega seotud riigitee uute ristmike kavandamise korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine huvitatud isiku kohustus. Seletuskirja tuleb lisada, et arendusega seotud teed tuleb rajada ning kõrvaldada nähtavust piirav istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis enne projekti alusel mistahes hoone ehitusloa väljastamist.
2. Projekti asendiplaanile kanda (ja seletuskirjas kirjeldada) kavandatav lepingu kohane ristumiskoht ning vastavalt normide lisa 1 tabelile 18 ja lisa 2 joonisele 8 kohane ristumiskoha nähtavuskolmnurk, milles ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vm rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2).
3. Projekti asendiplaanile kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane teekaitsevöönd. Riigitee nr 4 Tallinna-Pärnu-Ikla tee kaitsevööndi laius on 50 m ja ühendustee nr 1109 1.Jõgisoo ühendustee kaitsevööndi laius on 30 m mõõdetuna riigiteede äärmise sõiduraja välimisest servast.
4. Kanda joonistele ehitiste (hoone, piire, tehnorajatis, parkla vms) kaugus riigitee äärmise sõiduraja välimisest servast.
5. Riigitee kaitsevööndis on keelatud EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1 nimetatud tegevused, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Antud riigitee lõigu kaitsevööndis puudub hoonestusjoon, mistõttu me ei anna nõusolekut ehitada ehitusloakohustuslikku hoonet teekaitsevööndisse. Hoonestusala peab jääma väljapoole riigitee nr 4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee kaitsevööndit ning ühendustee nr 1109 kaitsevööndit. Hoonestusala kavandamine riigitee kaitsevööndisse ei ole antud liikluskeskkonnas sobilik.
6. Projektis kasutada riikliku teeregistri (<http://teeregister.riik.ee>) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.
7. Peame oluliseks informeerida, et Transpordiametil on koostamisel riigitee nr 4 Tallinn-Pärnu-Ikla km 15,0-28,5 Topi-Ääsmäe lõigu teeprojekt eskiisi staadiumis (Reaalprojekt OÜ töö nr P22014-3). Eskiislahendusega muudetakse riigi põhimaantee liikluskorraldust I klassi maantee normidele vastavaks tuginedes teemaplaneeringule (kavandatakse liiklussõlmed ja kogujateed), millega kaasnevad muudatused olemasolevas teedevõrgus. Lähtuvalt asjaolust, et projektiga hõlmatav ala ulatub riigitee trassikoridori, tuleb projekti koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb

projekti koostamisel hinnata ning vajadusel võtta tarvitusele meetmed häiringute leevendamiseks, sh keskkonnaministri 16.12.2016. a. määruse nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks. Projekti seletuskirja lisada selgitus, et tee omanik (Transpordiamet) on projekti koostajat teavitanud liiklusest põhjustatud häiringutest ega võta endale kohustusi riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks projektiga käsitletaval alal. Seletuskirjas märkida, et kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

8. Projekti seletuskirja lisada nõue, et *Transpordiamet ei võta kohustusi projektiga seotud rajatiste väljaehitamiseks.*

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Marek Lind

juhataja

planeerimise osakonna kooskõlastuste üksus

Lisa:

- Lisa 1 Riigitee ristumiskoha nõuded
- Lisa 2. SIN4\_EP\_AA-0-02\_v04\_seletuskiri\_2023-10-03
- Lisa 3. SIN4\_EP\_AR-4-01\_v03\_asendiplaan\_2023-07-04

Jana Prost

5792 4753, Jana.Prost@transpordiamet.ee