



Jõelähtme Vallavalitsus
kantselei@joelahtme.ee
Postijaama tee 7
74202, Harju maakond, Jõelähtme
vald, Jõelähtme küla

Teie 28.05.2024 nr 433051

Meie 26.06.2024 nr 7.1-2/24/9344-2

Rüütli kinnistu ehitusloa eelnõu kooskõlastamata jätmine

Olete esitanud Transpordiametile kooskõlastamiseks Harju maakonna Jõelähtme valla Vandjala küla Rüütli kinnistu ehitusloa eelnõu (menetlus nr 433051).

Kinnistu (katastritunnus 24501:001:2649) asub riigitee nr 11103 Maardu-Raasiku tee (edaspidi *riigitee*) km 4,169-4,322 kaitsevööndis.

Ehitusluba antakse üksikelamu ehitamiseks. Ehitusloa aluseks on ÖÖ-ÖÖ Arhitektid OÜ koostatud projekt „Eramu. Eelprojekt. Töö nr 23-04“ (edaspidi *projekt*) koos eriosade projektidega mh PB Projekt OÜ koostatud „Elektripaigaldis. Eelprojekt. Töö nr RYYTLI“ (edaspidi *elektriprojekt*) ning Atest OÜ koostatud „Veevarustuse- ja kanalisatsioonisüsteemide välisvõrkude tööprojekt. Töö nr 2416VKV“ (edaspidi *veevarustuse- ja kanalisatsiooni projekt*).

Oleme esitanud ettepanekud projekteerimistingimuste eelnõule 30.11.2023 kirjaga nr 7.1-2/23/24749-2.

Võttes arvesse oluliste puuduste esinemist projektis ning ehitusseadustiku (edaspidi *EhS*) § 70 lg 2 ja lg 3, § 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.**

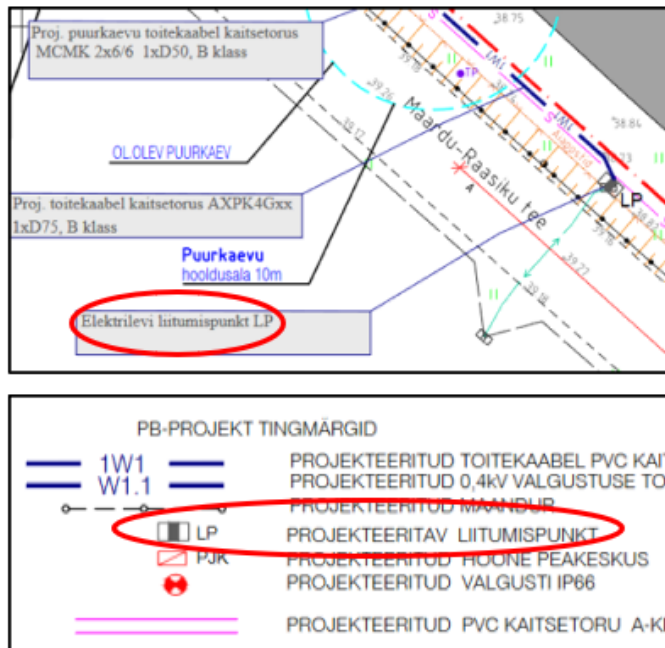
1. Projekti joonistele kanda (ja seletuskirjas kirjeldada) tuua välja EhS § 71 kohane teekaitsevöönd.
2. Kanda joonistele riigitee kaitsevööndisse kavandatavate ehitiste ja rajatiste (tehnovõrgud, reoveemahuti jm) kaugus riigitee äärmise sõiduraja servast.
3. Projektis kasutada riikliku teeregistri (<http://teeregister.riik.ee>) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.
4. Oleme oma kirja punktis 5 esitanud nõude, et: *Juurdepääs kavandada riigitee km 4,249 olemasoleva ristumiskoha kaudu. Esitatud projekti seletuskirja p 3.2 Juurdepääsu teed ja parkimine on selgitatud, et: Projekteeritav uus mahasõit tuleb olemasolevast 18 m lääne poole ning olemasolev kaotatakse ära (vt joonis 1).*



Joonis 1. Väljavõte Maa-ameti kaardirakendusest

Selgitame, et ehitusseadustiku § 8 järgi peab ehitise ehitamine ja ehitise kasutamine ning ehitamisega seonduv muu tegevus olema ohutu. Ehitusloa aluseks oleva ehitise projekteerimine on vahetult seotud (nt kõrguslikult) uue ristumiskoha projekteerimisega (mh olemasoleva likvideerimisega). 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 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 ja elluviidav. Palume enne ehitusloa korduvaks kooskõlastamiseks esitamist küsida meilt ristumiskoha ehitamiseks nõuded ja koostada ristumiskoha ehitamise projekt vastavalt meie nõuetele. Ristumiskoha ehitamise projekt esitada meile kooskõlastamiseks maantee@transpordiamet.ee.

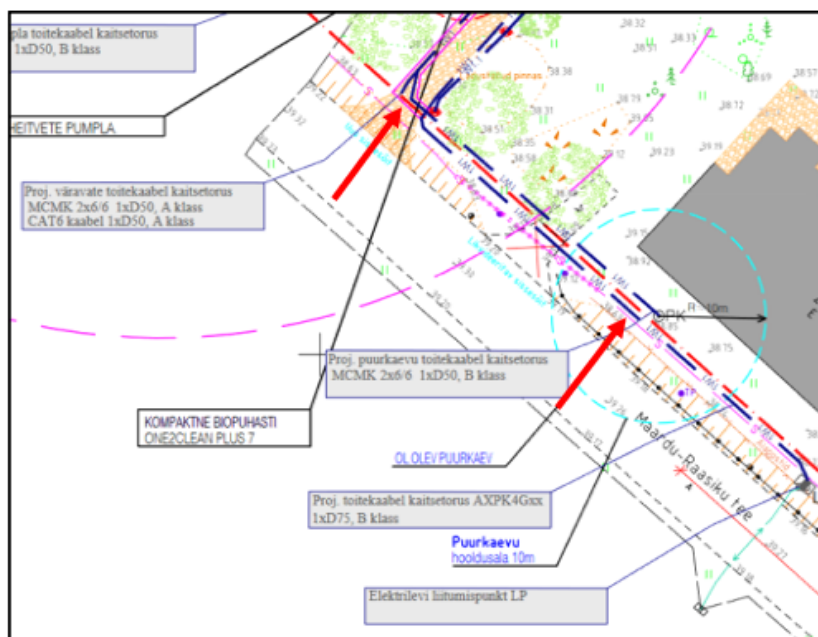
5. Projekti asendiplaanile kanda (ja seletuskirjas kirjeldada) kavandatav lepingu kohane ristumiskoht ning nähtavuskolmnurk vastavalt normide lisa 2 joonisele 8. Nähtavusalas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vms rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2). Nähtavuskolmnurkade kujutamiseks võib kasutada Maa-ameti väljavõtet.
6. 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 (vt kirja p 8).
7. Elektriprojekti seletuskirja p 1.7. *Elektri liitumispunkti kirjeldus ja põhiparameetrid* on selgitatud, et: *Elamu elektrienergiaga varustamine on lahendatud alates kinnistu piiril asuvast Elektrilevi OÜ liitumiskilbist. Projekteeritud on uus maakaabel AXP4G25 alates liitumispunktist LP kuni hoone peajaotuskeskuse (PJK)2. Liitumispunkt on olemasolev, mistõttu tuleb elektriprojekti asendiplaanil näidatud tingmargi selgitust korrigeerida (vt joonis 2).*



Joonis 2. Väljavõte elektriprojektist

Meie kirja p 9 on esitatud nõue, et: *Tehnovõrke, sh kaitsevööndeid, riigitee alusele maaiksusele mitte kavandada*. Asendiplaanil on näidatud projekteeritav toitekaabel riigitee alusele maale. Samuti on riigitee alusele maale kavandatud projekteeritavate värvate toitekaabel kaitsetorus.

EhS § 92 lg 1 alusel on tee rajatis, mis on ette nähtud inimeste, sõidukite või loomade liikumiseks või liiklemiseks. Tee osaks loetakse tunnel, sild, viadukt ja muud liiklemiseks kasutatavad ning tee toimimiseks vajalikud rajatised. Arvestades, et projektiga kavandatud tehnovõrgud ei ole eelpool nimetatud rajatised, mis on vajalikud tee toimimiseks ning riigitee alune maa on peaaegu täielikult riigitee rajatistega kaetud, ei näe me võimalust tehnovõrkude rajamiseks piki riigiteed riigitee alusele maale ning riigitee kaitsevööndisse. Palume leida tehnovõrkude lahendusele uus asukoht kinnistu siseselt (vt joonis 3).



Joonis 3. Väljavõte elektriprojektist

Elektriprojekti seletuskirja p 2.4 *Side liitumispunkti kirjeldus ja põhiparameetrid* kirjeldatud sidevõrgu lahendus on vastuolus elektriprojekti asendiplaanil näidatud

lahendusega. Asendiplaanil on näidatud olemasolev sidekanalisatsioonitrass (osaliselt kaitsetorus), millel puudub selgitav viide ning kirjeldus tingmärkides. Elektriprojektis näidatud lahendust tuleb korrigeerida ning viia vastavusse seletuskirjas kirjeldatuga. Märkime, et kui sidevõrku pole selle projektiga kavandatud lahendada, siis tuleb asjasse mittemuutuv info nii projekti seletuskirjast kui ka joonistelt eemaldada.

8. Projekti seletuskirja p 3.6 *Sadeveed* täpsustada ja lisada meie kirja p 10 toodud nõue, et: *Sademevett ei tohi üldjuhul juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.*
9. Projekti aluseks olev geodeetiline alusplaan ei ole mõõdistatud piisavas ulatuses, mis ei võimalda projekti koostada ja kontrollida. Kõik projektiga kavandatu (tehnosüsteemid, liikluslahendused vms) peab jääma mõõdistatud alusele.
10. Lisada projekti seletuskirja meie kirja p 12 toodud nõue, et: *Transpordiamet ei võta kohustusi projektiga seotud rajatiste väljaehitamiseks.*
11. Lisaks eeltoodule oleme tuvastanud Maa-ameti digitaalarhiivi kaldaerofotodelt ja tänavaaetist, et kinnistu riigitee poolsele küljele on paigaldatud piirdeaia postid (vt *joonis 4, 5*).

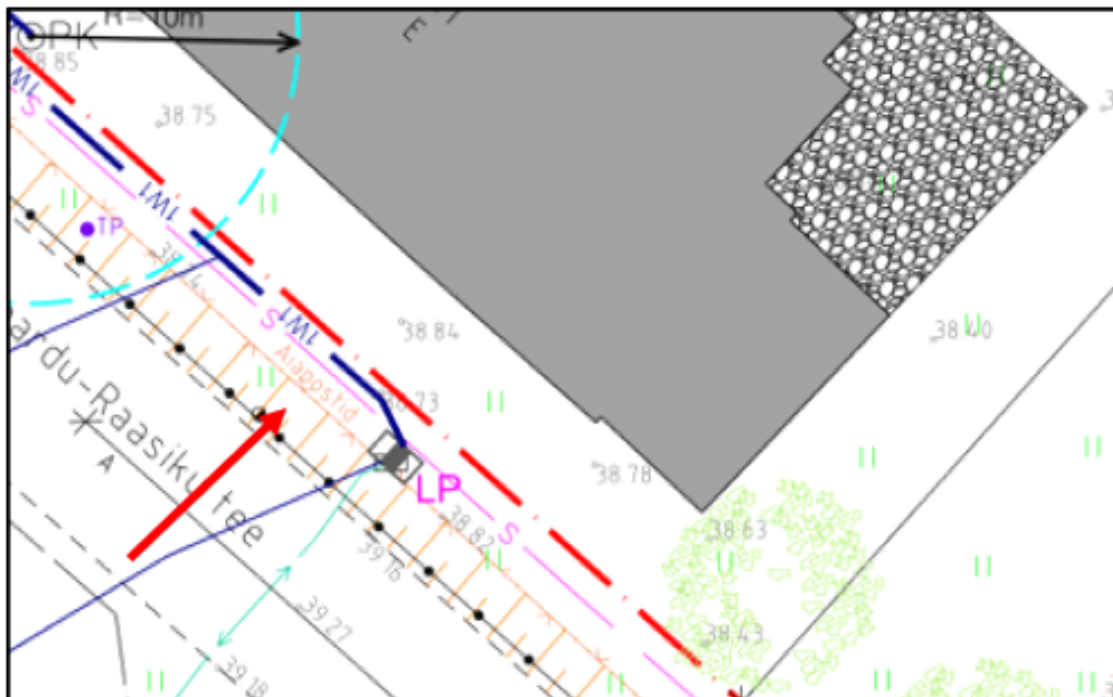


Joonis 4. Väljavõte Maa-ameti kaldaerofotost (aprill 2023)



Joonis 5. Väljavõte tänavavaatest (aprill 2023)

Oluline on, et projekti seletuskirja punkt 3.7. *Piirded* on selgitatud, et: *Piirdeaedu ei ole projekteeritud*. Samas on projekti asendiplaanil piirdeaia poste ja võrkaeda kajastatud, kuid vastavat infot ei ole kirjeldatud tingmärkide loetelus (vt *joonis 6*). Kuna riiklikusse ehitisregistrisse piirdeaeda kantud ei ole, vajab selgitamist piirdeaia seaduslikkus (vt *EhS lisa 1*).



Joonis 6. Väljavõtte projekti asendiplaanist

Esitatud väljavõtete (vt *joonised 4, 5, 6*) alusel saame väita, et piirdeaia postid on paigaldatud riigitee alusele maale, 11103 Maardu-Raasiku tee kinnistule (katastritunnus 24508:001:0001), mille omanik on Transpordiamet.

Juhime tähelepanu, et maapealseid rajatisi võib teemaale kavandada üksnes põhjendatud juhul kui Transpordiamet on lubanud erandi ja arvestatakse normides toodud teega külgneva vaba ruumi ja ristumiskohtade nähtavuskolmnurkade nõuetega.

Arvestades eelnevaid asjaolusid on tegemist olnud õigusliku aluseta ehitise ehitamisega ja kasutamisega võõral maal. Palume likvideerida piirdeaia postid riigitee aluselt maalt. Ehitusloa korduvaks kooskõlastamiseks esitamisel palume lisada taotlusele tõendid piirdeaia postide likvideerimise kohta.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Tiit Harjak

juhataja

planeerimise osakonna tehnovõrkude üksus

Lisa:

- Lisa 1. RYYTLI_EP_AR-3-01_v01_seletus
- Lisa 2. RYYTLI_EP_AS-4-02_v01_asend
- Lisa 3. RYYTLI_EP_EL-3-01_seletuskiri
- Lisa 4. RYYTLI_EP_EL-4-01_ap-ap

Jana Prost

5792 4753, Jana.Prost@transpordiamet.ee