



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

Teie 25.11.2024 nr 462770

Meie 20.12.2024 nr 7.1-2/24/20152-2

### Kaberneeme tee 8 kinnistu kasutusloa eelnõu kooskõlastamata jätmine

Olete esitanud Transpordiametile kooskõlastamiseks Harju maakonna Jõelähtme valla Kaberneeme küla Kaberneeme tee 8 kinnistu kasutusloa eelnõu (menetlus nr 462770).

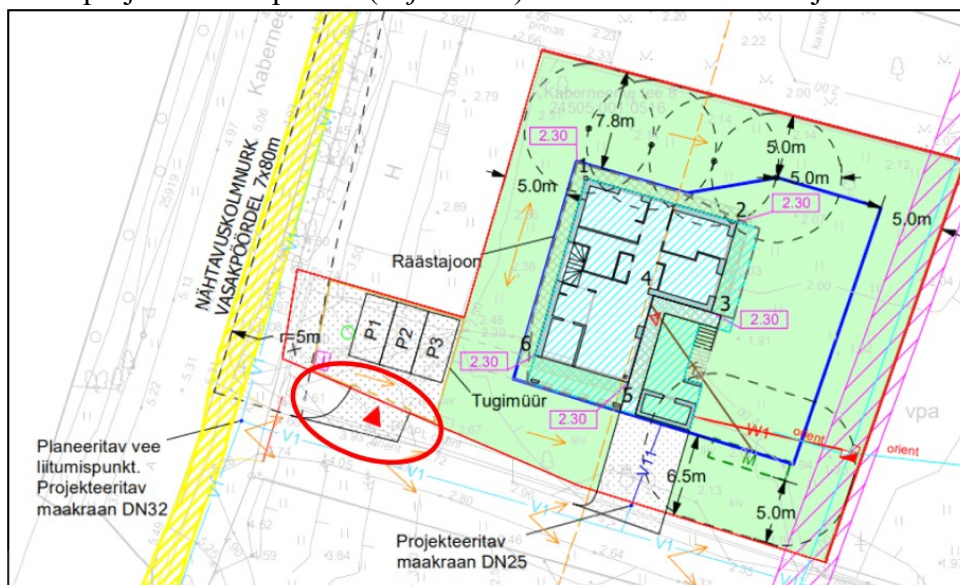
Kinnistu (katastritunnus 24505:001:0516) asub riigitee nr 11263 Kaberla-Kaberneeme tee km 6,074-6,101 kaitsevööndis.

Kasutusluba antakse üksikelamu (EHR kood 120873285) kasutamiseks.

Võttes arvesse oluliste puuduste esinemist ehitusloa elluviimisel ning ehitusseadustiku § 70 lg 2 p 1 ja lg 3 ja § 99 lg 3 ja lähtudes kliimaministri 17.11.2023 [määrusest nr 71](#) „Tee projekteerimise normid“ (edaspidi *normid*), **jätame kasutusloa kooskõlastamata.**

1. Kasutusloa eelnõule lisatud projekti seletuskirja p 2.1 „Olemasolev olukord, paiknemine“ on öeldud, et *Juurdepääs kinnistule toimub Kaberla-Kaberneeme teelt läbi Kaberneeme tee 8b kinnistu ja jõuab Kaberneeme tee 8 kinnistu edelapoolsesse nurka.*

Sama projekti asendiplaanil (vt *joonis 1*) on näidatud seletuskirjas toodud lahendus.



Joonis 1. Väljavõte projekti asendiplaanist (30.01.2019)

Samas 21.11.2024 on kasutusloa eelnõu juurde esitatud „Ehitise erakorraline audit ehitusdokumentide asendamiseks (Nordpartner Grupp OÜ töö nr 1-11-24EA)“, mille p 6 „Ehitise, ehitamise ja nende põhiliste lahenduste iseloomustus“ on öeldud, et *Juurdepääs maatüksusele on Kaberneeme teelt, parkimine kinnistul. Ehitatud tänavakivist kinnistusisesed ja juurdepääsu teed/parkla.* Juurde on lisatud väljavõte Maa-ameti geoportaalist (vt joonis 2).



Joonis 2. Väljavõte ehitise erakorralisest auditist

Öeldut kinnitab 2024. aasta tänavavaate väljavõte, millelt on näha, et riigitee km 6,068 asuv olemasolev ristumiskoht on ümberehitatud ning kaetud tolmuvaba kattega (betoonplaatidega; vt joonis 3).



Joonis 3. Väljavõte tänavavaatest (mai 2024)

Märgime, et riigitee alusele maale ulatuv ristumiskoht kuulub riigitee koosseisu, mille osas omaniku ülesandeid täidab Transpordiamet. See tähendab, et ristumiskoha rajamine riigiteele (sh asukoha või katendi valik) on Transpordiameti haldusmenetlus. Majandus- ja taristuministri 03.12.2020 määruse nr 82 „[Transpordiameti põhimäärus](#)“ § 4 p 1 kohaselt on Transpordiameti põhiülesandeks tingimuste loomine ohutuks ja säästlikuks liiklemiseks ning inimeste ja sõidukite liikuvuse kavandamine. EHS § 70 lg 2 p 1 kohaselt on ehitise (riigitee) kaitsevööndis keelatud ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist.

Enne kasutusloa eelnõu korduvaks kooskõlastamiseks esitamist tuleb ilma teomaniku nõusolekuta ümberehitatud ristumiskoht taastada endisel kujul st, et riigitee aluselt maalt tuleb eemaldada betoonplaadid.

Ristumiskoha katte taastamisel tuleb riigiteealuse maa ulatuses kasutada riigitee peenramaterjaliga samaväärset kivimaterjali (purustatud kruus, killustik, freesipuru), mis

vastab majandus- ja taristuministri 3. augusti 2015. a määruse nr 101 „[Tee ehitamise kvaliteedi nõuded](#)” lisa 10 positsiooni 5 või 6 terakoostisele. Ristumiskoha taastamisel on keelatud riigitee risustamine. Kasutusloa korduva kooskõlastamise taotlusele lisada fotod ristumiskoha taastamise tõendamiseks.

Lisaks eeltoodule oleme tuvastanud, et kinnistu riigitee poolsele küljele on rajatud elupuuhekk. Kasutusloa eelnõule lisatud projekti seletuskirja p 2.5 *Heakord ja haljastus* ega projekti asendiplaanil näidatud lahendus elupuuheki teemat ei kajasta. Nimetatud teemat ei ole käsitletud ka ehitusdokumente asendavas ehitise erakorralises auditis.

Maa-ameti teeregistri ortofoto põhjal saame väita, et elupuuhekk on rajatud riigitee alusele maale (vt *joonis 4*), 11263 Kaberla-Kaberneeme tee (katastritunnus 24505:001:0565), mille omanik on Transpordiamet.



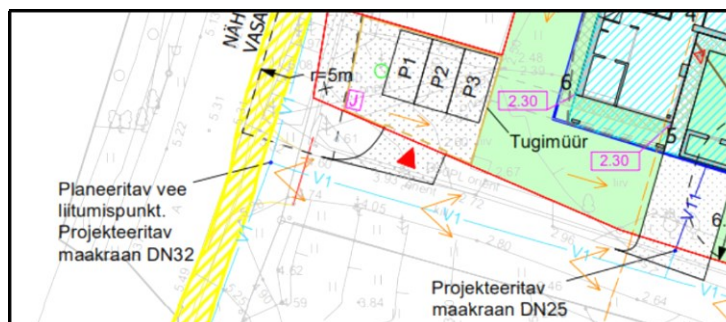
*Joonis 4. Väljavõte Maa-ameti teeregistrist (mai 2024)*

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

Me ei nõustu rajatud elupuuheki paiknemisega riigitee maal. Vaba ruum/riigitee alune maa on vajalik teehooldustöödeks ning ohutuse tagamiseks liiklevate sõidukite ja ristprofiilis paiknevate objektide vahel. Riigitee alune maaüksus on selles teelõigus väiksem (ca 3-4 m), kui nõuetekohase vaba ruumi laius. Rajatud elupuuhekk tuleb teemaalt eemaldada ja kavandada erakinnistule selliselt, et seda on võimalik hoolda (oksi kärpida jmt) erakinnistu kaudu. Kasutusloa korduvaks kooskõlastamiseks esitamisel palume lisada taotlusele tõendid piirdeaia likvideerimise kohta.

2. Kasutusloa eelnõule lisatud projekti seletuskirja p 4.2 „Veevarustus ja kanalisatsioon“ on öeldud, et *Kaberneeme tee 8 ja 8a kinnistute liitumiseks paigaldatakse Kaberneeme teele punkti 5- VRM maakraan DN32, millest on võimalik teha eraldi väljavõtted Kaberneeme tee 8 ja 8b kinnistutele, paigaldades eraldi maakraanid DN25.*

Sama projekti asendiplaanil (vt *joonis 5*) on näidatud seletuskirjas toodud lahendus.





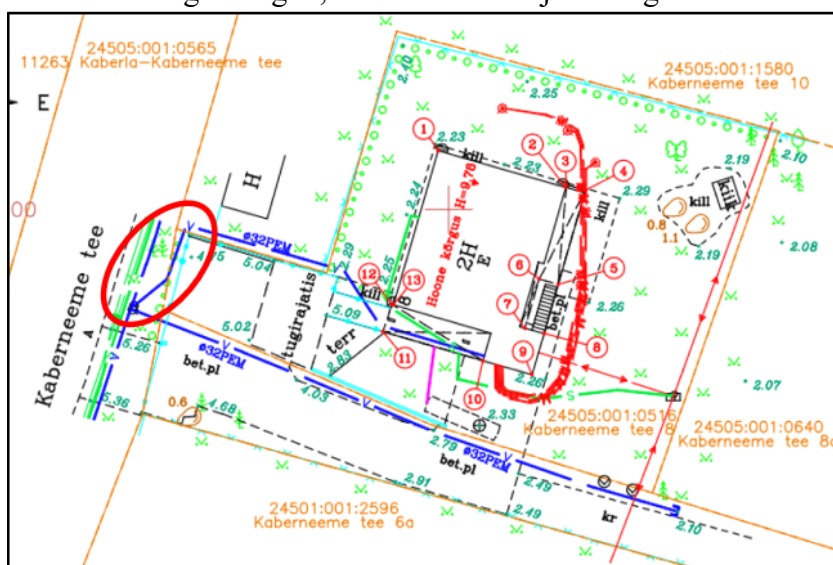
### Joonis 5. Väljavõte projekti asendiplaanist

Lisaks on märgitud, et Kinnistuvälise veetorustiku rajamiseks koostatakse eraldi projekt ja taotletakse selle alusel ehitusluba.

Kahjuks ei leidnud me oma arhiivist kõnealuse ehitusloa eelnõu Transpordiameti kooskõlastuse kirja ning seetõttu ei saa me hinnata, kas nimetatud tehnovõrkude rajamisel on lähtutud Transpordiameti juhendis „[Nõuded tehnovõrkude teemaale paigaldamise kavandamisel](#)“ toodud põhimõtetest ning arvestatud seejuures nõudega, et enne ehitustööde algust tuleb tehnovõrgu omanikul sõlmida Transpordiametiga kokkulepe riigitee alusele maaüksusele isikliku kasutusõiguse (edaspidi IKÕ) saamiseks.

Ehitise erakorraline auditi p 9 „Hinnang tehniliste lahenduste osas: põhjendatud, nõuetele vastavus ning kasutus ohutus“ on öeldud, et *Veevarustus ja kanalisatsioon, tehtud liitumine vee-ettevõttega. Toimiv.*

Kaberneeme tee 8 ehitusjärgne kontrollmõõdistuse (Rakendusgeodeesia ja Ehitusgeoloogia Inseneribüroo OÜ töö nr TT-6919; 17.05.2024) jooniselt „Maa-ala koos tehnovõrkudega“ selgub, et veetrass on rajatud riigitee alusele maale (vt *joonis 6*).



Joonis 6. Väljavõte kontrollmõõdistusest

Meile teadaolevalt ei ole riigimaale rajatud tehnovõrgule (veetrassile) sõlmitud IKÕ lepingut, mis peab olema sõlmitud enne riigitee alusel maal ehitustegevuse alustamist.

Enne kasutusloa väljastamist tuleb koostada IKÕ plaanid vastavalt Transpordiameti [juhenditele](#) ning sõlmida riigitee aluse maa nimetatud leping. Märkime, et kasutusõiguse seadmise haldusakt on vaidlustatav ning huvitatud isikud on varem vaideõigust kasutanud. Jättes kasutusloa eelnõu kooskõlastamata soovime ennetada olukorda, kus ehitis on saanud kasutusloa, aga jätkub vaidlus kasutusõiguse küsimustes.

Palume esitada kasutusloa eelnõu uuesti kooskõlastamiseks peale vastav lepingu sõlmimist. Tulenevalt sellest, et tehnovõrk (veetrass) on käesolevaks hetkeks realselt paigaldatud, tuleb koos kooskõlastamiseks esitatavate materjalidega esitada ka tehnovõrgu teostusjoonis.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Jana Prost

peaspetsialist

planeerimise osakonna kooskõlastuste üksus

Lisa:

- Lisa 1. 111\_EP\_AA-1-01\_v05\_Kaberneemetee8eramu\_0
- Lisa 2. V02Ehitise audit Kaberneeme tee 8, Jõelähtme
- Lisa 3. TT-6919

Jana Prost

5792 4753, Jana.Prost@transpordiamet.ee