



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

Teie 15.07.2024 nr 6-4/3247

Meie 26.07.2024 nr 7.2-2/24/12565-2

**Seisukohtade väljastamine Jägala-Joa küla
Jägala-Joa puhkeala detailplaneeringu
koostamiseks**

Olete teavitanud meid Jägala-Joa küla Jägala-Joa puhkeala detailplaneeringu algatamisest ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest Jõelähtme Vallavolikogu 13.06.2024 otsusega nr 198. Planeeringuala hõlmab Jägala-Joa küla maaüksuseid: Jägala-Joa puhkekompleks (katastritunnus: 24505:002:0247), Jõujaama (katastritunnus: 24505:002:0640), Kanali lõik V1 (katastritunnus: 24505:002:0225), Põhjakalda tee 7/Jägala puhkekeskus (katastritunnus: 24501:001:1509), Kubja tee 1 (katastritunnus: 24505:002:0216), Kubja tee 3 (katastritunnus: 24505:002:0217), Kubja tee 8 (katastritunnus: 24505:002:0218), Kubja tee 10 (katastritunnus: 24505:002:0219), Kubja tee 12 (katastritunnus: 24505:002:0221) ja osaliselt Joa puhkeala (katastritunnus: 24505:002:0278) ning Ruu küla maaüksust Kanali lõik V3 (katastritunnus: 24504:008:0865). Planeeritava ala suuruseks on ca 101,5 ha.

Planeeringu eesmärgiks on osaliselt muuta Jõelähtme Vallavolikogu 31.01.2019 otsusega nr 180 kehtestatud Jägala-Joa külas Jägala-Joa puhkeala detailplaneeringut, kavandada hoonestus Jägala-Joa puhkekompleksi maaüksusel, laiendada rekreatsiooniala Koogi külaga sidumiseks ja jõeületuskohtade kavandamiseks ning hüdroelektrijaama vähima vajaliku teeninduspiirkonna ja kallasraja määramiseks.

Kavandatav detailplaneering on kehtivat üldplaneeringut muutev.

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 11262 Ruu-Ihasalu tee km 0,52-1,83. Riigitee aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 1353 autot/ööpäevas. Võttes aluseks ehitusseadustiku (EhS) ja planeerimiseseaduse (PlanS) ning kliimaministri 17.11.2023 [määruse nr 71](#) „Tee projekteerimise normid“ (edaspidi normid) esitame seisukohad planeeringu koostamiseks arvestusega, et peale eskiislahendusega tutvumist jätame õiguse vajadusel seisukohti täpsustada

1. Juurdepääs näha ette riigitee olemasolevate ristumiskohtade kaudu km 1,32 (2451942 Kubja tee) ja km 1,71 (24505:002:0278). Planeeringuala külgneb olemasoleva ristumiskohaga Jägala-Joa silla pealesõidult (km 0,98), kuid oma asukoha tõttu on planeeringuala sõidukite teenindamiseks ebasobiv. Pöördekoridorid jäävad silla pealesõidule, lisaks ristmiku geomeetria ei vasta nõuetele, mistõttu ala teenindamist autoliiklusega mitte ette näha. Juurdepääsude rajamist riigiteelt saame kaaluda peale planeeringu eskiisi liikluskorralduse lahenduse esitamist. Eskiislahenduses kajastada parkimiskohtade arv ja arendusalast lisanduv

prognoositav liiklussagedus (vt punkt 2).

2. Määrata planeeringuala liikluskorralduse põhimõtted vastavalt PlanS § 126 lg 1 punktile 7. Hinnata arendusega kaasnevat liiklussageduse kasvu ja liikluskoosseisu. Analüüsida lisanduva liikluse mõju riigitee ristumiskoha läbilaskevõimele. Teostada ristmike läbilaskvuse kontrollarvutus tipptundidel arvestades nii olemasoleva kui prognoositava perspektiivse (20 aastat) liiklussagedusega. Vajadusel näha ristmikele ette laiendused ja ohutud teeületuskohad.

Arvestada, et planeering on ehitusprojekti koostamise alus. Ruumivajaduse hindamiseks, ohutu liikluslahenduse planeerimiseks ja asjatundlikkuse põhimõttele vastava projektlahenduse võimaldamiseks (vastavalt EhS § 10) kaasata planeeringu koostamisse teedeinsener kui eriteadmistega isik (PlanS § 4 lg 6).

3. Joonistele kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane tee kaitsevöönd.
4. Tee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Hoonestus kavandada tee kaitsevööndist väljapoole, kuna kaitsevööndis puudub väljakujunenud hoonestusjoon.
5. Käsitleda vastavust kõrgematele planeeringutele ning ruumiline lahendus siduda kontaktalas paiknevate planeeringute ja teeprojektide lahendustega sh

5.1. Harjumaa kergliiklusteede teemaplaneering.

6. Kergliiklusteede kavandamisel lähtuda järgnevast.

6.1. Näha ette kergliiklusteede sidumine tõmbepunktidega võrguks ning jätkuvuse tagamine, sh väljapoole planeeringuala.

6.2. Riigitee äärde kergliiklusteede kavandamisel tuleb jalakäijate ohutuse tagamiseks tuleb kergliiklusteed eraldada sõiduteest ohutusribaga, mille minimaalse laiuse valikul tuleb lähtuda [kergliiklustaristu kavandamise juhendi](#) tabelist 4. Lahendust saame täpsustada peale eskiislahenduse esitamist.

7. Parkimine lahendada oma kinnistul ning riigiteel parkimist ja tagurdamist mitte ette näha. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad.
8. Joonistele kanda ja seletuskirjas kirjeldada nähtavuskolmnurgad 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).
9. Joonistel näidata planeeringualal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ning muu taristu. Riigitee alune maa on riigitee rajatise teenindamiseks. Vaba ruumi olemasolul võime asukohapõhiselt anda nõusoleku kasutada seda maad tehnovõrkude paigutamiseks. Planeeringu koosseisus kavandatavad riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil. Lähtuda Transpordiameti juhendis „[Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel](#)“ toodud põhimõtetest.
10. Seletuskirjas käsitleda ning joonistel näidata planeeringuala sademevee ärajuhtimise lahendus. Vastavalt EhS § 72 lg 1 punktile 5 ja § 70 lg 2 punktile 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist. Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja üleniiskumist ei tohi sademevett

juhtida riigitee alusele maaüksusele. Põhjendatud juhul, kui teekraavidesse sademevete juhtimine on vältimatu, tuleb tagada truupide, kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskuserežiim. Selleks tuleb hinnata arendustegevusest lisanduvaid vooluhulki, riigitee kraavide ja truupide seisukorda ja läbilaskevõimet ning teostada läbilaskearvutused.

11. Planeeringu elluviimise kavas määrata ehitusjärjekorrad. Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.
12. Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.
13. Detailplaneeringu aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab hinnata planeeringulahenduse sobivust sh kavandatud sademevete ärajuhtimise süsteemi jms. Võttes aluseks „[Täiendavad nõuded topo-geodeetilistele uurimistöodele teede projekteerimisel](#)“ p 2.3, soovitame mõõdistusala laiuseks 50 meetrit tee teljest või lähimate hoonete fassaadideni, kuid mitte vähem kui 20 meetrit tee teljest.
14. Kanda joonistele riigitee kaitsevööndisse planeeritud objektide (hoonestusala, parkla, tehnorajatis jms) kaugused riigitee katte servast.
15. Kasutada riikliku [teeregistri](#) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.
16. Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016 määrusele nr 32 „[Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded](#)“. Kavandada planeeringu kehtestaja kaalutusotsusena meetmed häiringute leevendamiseks, sh keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „[Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid](#)“ lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks. Seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatud leevendusmeetmed. Seletuskirja lisada selgitus, et Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.
17. Planeeringu seletavas osas märkida, et kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Seisukohad planeeringu koostamiseks kehtivad kaks aastat alates kirja väljastamise kuupäevast, tähtaja möödumisel tuleb taotleda uued seisukohad. Oleme valmis tegema koostööd planeeringu koostajaga, täpsustamaks ning täiendamaks käesoleva kirjaga esitatud seisukohti.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Krista Einama

peaspetsialist

planeerimise osakonna kooskõlastuste üksus

Krista Einama
58627026, Krista.Einama@transpordiamet.ee