



Kuusalu Vallavalitsus
vallavalitsus@kuusalu.ee
Mõisa tee 17
74604, Harju maakond, Kuusalu
vald, Kiiu alevik

Teie 21.10.2024 nr 7-1/3669

Meie 20.11.2024 nr 7.2-2/24/20848-6

Kruusimäe kinnistute ja nende lähiala detailplaneeringu kooskõlastamata jätmine

Olete taotlenud Transpordiametilt korduvat kooskõlastust Harju maakonna Kuusalu valla Kiiu aleviku Kruusimäe kinnistute ja lähiala detailplaneeringule (katastritunnused 35201:003:0433 ja 35201:003:0039, edaspidi *planeering*).

Planeeringuga soovitakse luua eeldused 8,6 ha ja 0,24 ha suuruste kinnistute liitmiseks ning uutele kruntidele kasutamisetstarbe määramiseks.

Oleme jätnud planeeringu lahenduse kooskõlastamata 30.08.2024 kirjaga nr 7.2-2/24/20848-4 põhjusel, et esitatud materjalid olid vastuolus meie 26.10.2023 kirjas nr 7.2-2/23/20848-2 esitatud seisukohtadega.

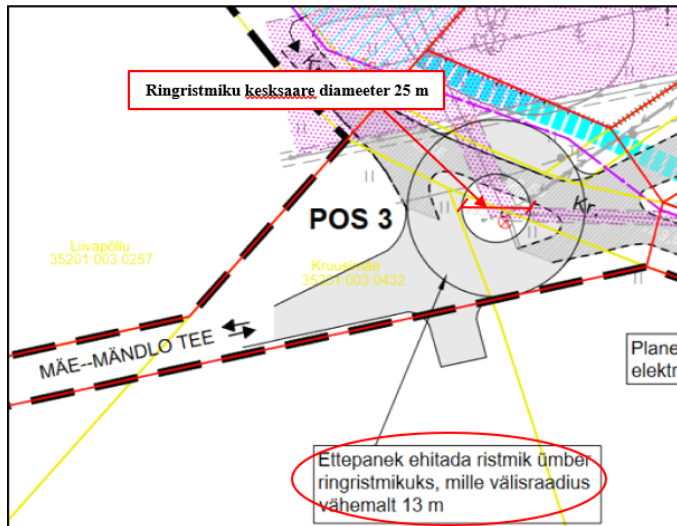
Korduvaks kooskõlastamiseks esitatud planeeringu lahendust on korrigeeritud, kuid see on jätkuvalt vastuolus nimetatud kirjades esitatud nõuetega.

Arvestades eeltoodut ja võttes aluseks ehitusseadustiku (edaspidi *EhS*) ja planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) ning kliimaministri 27.11.2023 [määruse nr 71](#) „Tee projekteerimise normid“ (edaspidi *normid*), **jätame planeeringu kooskõlastamata** järgmistel põhjustel.

PlanS § 126 lg 1 punkti 7 alusel on planeeringu ülesandeks koostada terviklik liikluskorralduslik lahendus. Meie hinnangul on planeeringu materjalides esitatud vastakat infot. Esitame mõned näited järgnevalt.

1. Oleme 30.08.2024 kirja nr 7.2-2/24/20848-4 p 1 esitanud nõude, et: „*Planeeringu põhijoonisel näidatud ringristmiku lahendus on meie hinnangul liiga väike, mistõttu ei ole manöövrivõimalused ohutud ning lisaks on talvist teehooldust keeruline teostada. Märgime, et riigiteedel ehitatavate ringristmike minimaalne raadius on 13 m*“.

Planeeringu põhijoonisel näidatud ringristmiku lahendust ei ole muudetud. Märgime, et normide § 28 lg 1 kohaselt peab ringristmiku kesksaare diameeter olema vähemalt 25 m (vt *joonis 1*).



Joonis 1. Väljavõtte planeeringu põhijoonisest

Planeeringu põhijoonisel näidatud ringristmik on vastuolus normidega, millest tulenevalt palume korrigeerida kõnealuse ringristmiku parameetreid ning veenduda seejuures, et koostatud krundijaotuskava on piisav.

2. Sama kirja p 1 oleme märkinud, et „*Riigi põhimaantee ristumiskohta km 38,5 planeeringu juurdepääsuga mitte siduda, mida põhjendame avaliku huviga liiklusohutuse tagamiseks*“. Oleme ka varasemalt oma seisukohta selgitanud (11.06.2021 kirjaga nr 7.1-2/21/12074-2) ning öelnud, et: „... ei nõustu seni Kruusimäe kinnistuid teenindava põhimaantee ristumiskohas km 38,5 täiendava pöördeliikluse genereerimisega, kuna ristumiskohas puuduvad normide kohased aeglustus- ja kiirendusrajad. Planeeringuala kinnistute maatulundusmaa sihtotstarbe muutmisel ärimaaks on vajalik juurdepääs planeeringualale lahendada läbi kohaliku teedevõrgu (s.o kohaliku tee nr 3530059 Mändlo-Kuusalu) ja liiklussõlmede kaudu, mistõttu kohaliku teedevõrgu rekonstrueerimine on vajalik arendusala realiseerimiseks. Juurdepääsude kavandamisel lähtuda põhimõttest, et kohalikku liiklust teenindab eelkõige kohalik tee“.

Planeeringu seletuskirja p 9. Liiklus ja parkimiskorraldus (lk 12) on endiselt öeldud, et „*Juurdepääs planeeringualale on olemas avaliku kasutusega valla teelt nr 59 (Mändlo-Kuusalu tee). Olemasoleva juurdepääsu asukoha muutmist pole kavandatud. Juurdepääsu asukoht ning väljasõidul lubatud pöördesuunad on näidatud tugiplaanil ja põhijoonisel.*“

Korrigeerida vastuolu planeeringu seletuskirja p 9 ning lisada selgitus, et Kuusalu valla üldplaneeringu raames koostatud liiklusuuringus „*Liikluskorraldus, sellega kaasnevad sotsiaal-majanduslikud mõjud ja müra leevendamise meetmed põhimaanteel nr 1/E20 Tallinn-Narva Kuusalu valla territooriumil (30,7-63,6 km)*“ nähakse ette riigi põhimaanteelt ristumiskoha km 38,5 sulgemine ja määratakse kogujateede trassikoridorid. Uuringu kohaselt on kohalik Mändlo-Kuusalu tee nr 3530059 kogujatee funktsioonis.

3. Planeeringu seletuskirja p 9. Liiklus ja parkimiskorraldus (lk 12) kirjeldatud, et „*Perspektiivne uus juurdepääs maanteelt Mändlo-Kuusalu teele on näidatud joonisel 5. Skeemile on lisatud teelõik, mis tuleb detailplaneeringu elluviimise korral seoses liiklustiheduse kasvuga **korrastada** määral, mis tagab aastaringse läbitavuse nii sõiduauto kui veoautoga ning on näidatud põhimõtteline Mäe-Mändlo tee ja Mändlo-Kuusalu tee ristmiku lahendus*“ (vt joonis 2).



Joonis 2. Väljavõte planeeringu kontaktvööndi joonisest

Samas punktis (lk 13) on selgitatud, et: „Kogu Mäe-Mändlo tee nr 3530058 ulatuses peab olema võimalik mööduda sõiduautol veoautos ...“. Kulud hõlmavad uue kogujatee **korrastamist** ja vajaliku laiuse tagamist, tolmuva katte alla viimist ja ristmiku ümberehitamist ringristmikuks“.

Me ei saa nõustuda planeeringu seletuskirja p 9 öelduga ning jääme jätkuvalt oma 30.08.2024 kirja nr 7.2-2/24/20848-4 p 1 esitatud seisukoha juurde, et arvestades tänast Mäe-Mändlo tee nr 3530058 seisukorda ei muuda vaid korrastamisega seda sõidetavaks.

Selgitame, et nimetatud tee ehk perspektiivne uus kogujatee tuleb arendustegevusele vajalikus mahus ümber ehitada, et välistada olukorda, kus põhimaantee ristmik km 38,5 jääb klientide esimeseks eelistuseks.

Planeeringu seletuskirja p 9 lisada nõue, et arendustegevuse eelduseks on Mäe-Mändlo tee nr 3530058 ümberehitamine liikluskoosseisule vastavaks.

Planeeringu seletuskirja p 16. Planeeringu elluviimise võimalused (lk 21) on öeldud, et „Liiklustiheduse suurenemise tõttu muutub seni halvas seisukorras kohalik vallatee veel viletsamaks, mistõttu on käesoleva detailplaneeringu alasse lisatud ning ette nähtud valla tee lõigu **korrastamine**“.

Planeeringu seletuskirja p 16 lisada, et Mäe-Mändlo tee nr 3530058 ümberehitamine on planeeringualale kavandatavate hoonete ehituslubade väljastamise eelduseks.

4. Planeeringu seletuskirja p 16. Planeeringu elluviimise võimalused (lk 21) on selgitatud, et „**Peale** Transpordiameti poolt riigi põhimaantee I Tallinn-Narva ja kohaliku tee 3530059 Mändlo-Kuusalu km 38,5 ristumiskoha likvideerimist kohustub Kuusalu Vallavalitsus koostöös detailplaneeringust huvitatud isikuga välja ehitama Mäe-Mändlo tee ning Mändlo-Kuusalu tee tolmuva kattega“.

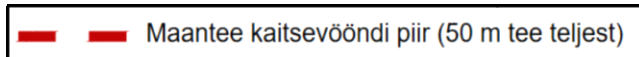
Järgnevalt (lk 22) on selgitatud, et „**Seni, kui** ei ole maanteelt mahasõitu likvideeritud, kohustub detailplaneeringu elluviimisest huvitatud isik tagama tolmuva juurdepääsu kuni planeeritava ala juurdepääsuni enne alale ehituslubade taotlemist“.

Eeltoodust tulenevalt leiame, et Mäe-Mändlo tee nr 3530058 ümberehitamise kohustust on endiselt ebapiisavalt käsitletud, mistõttu tuleb planeeringu seletuskirja p 16 täpsustada ning selgitada üheselt arusaadavalt kes, millal ja mis tingimustel kohustub kohaliku tee nr 3530058 ümber ehitama.

Peame oluliseks märkida, et avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste ehitamise kohustus on tulenevalt PlanS § 131 lõikest 1 planeeringu koostamise korraldajal või huvitatud isikul. Transpordiamet ei võta kohustust piirkonna kogujatee välja ehitamiseks riikliku teehoiukava väliselt.

5. Oleme 30.08.2024 kirja nr 7.2-2/24/20848-4 p 3 esitanud nõude, et Planeeringu põhijoonisel korrigeerida näidatud riigitee kaitsevööndi laiust.

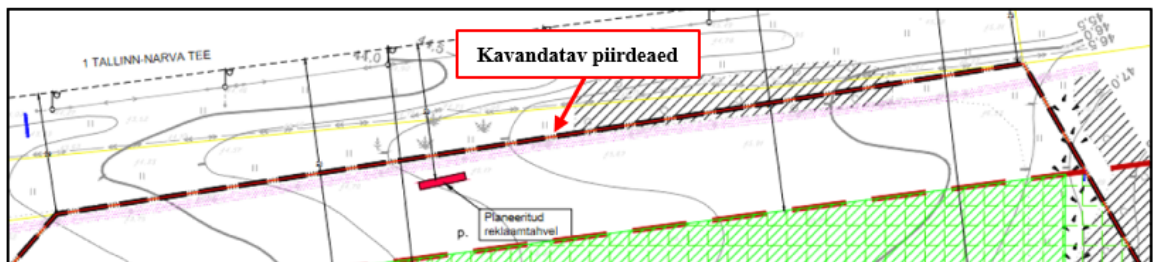
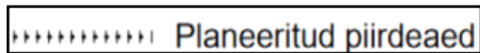
Korrigeerida planeeringu põhijoonisel näidatud leppemärkide selgitust. Märkime, et Euroopa teedevõrgu maantee kaitsevööndi laius on kuni 50 m äärmise sõiduraja välimisest servast, mitte tee teljest.



6. Sama kirja p 3 oleme esitanud nõude, et: „Planeeringu põhijooniselt puudub kavandatava piirdeaia kaugus riigitee äärmise sõiduraja välimisest servast“.

Korrigeerida planeeringu seletuskirja p 8 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine (lk 11) lisada selgitus, et piirdeaed tuleb kavandada tervikuna huvitatud isiku kinnisasjale.

Planeeringu põhijoonisel näidatud lahendus on ebapiisava täpsusega ning seetõttu ei selgu, kas kavandatav piirdeaed paikneb huvitatud isiku kinnisasjal (vt joonis 3).



Joonis 3. Väljavõte planeeringu põhijoonisest

Täpsustada planeeringu põhijoonist ning näidata piirdeaed 0,5 m kinnistu piirist sissepoole, et oleks välistatud mõõtmisvea tõttu piirdeaia rajamine teemaale.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Marek Lind

juhataja

planeerimise osakonna kooskõlastuste üksus

Lisa:

- Lisa 1. Kruusimäe_seletuskiri
- Lisa 2. Kruusimäe_dp_põhijoonis
- Lisa 3. Kruusimäe_dp_kontaktvööndi_joonis

Jana Prost

5792 4753, Jana.Prost@transpordiamet.ee