



Kose Vallavalitsus  
vald@kosevald.ee  
Hariduse tn 1  
75101, Harju maakond, Kose vald,  
Kose alevik

Teie 25.10.2024 nr 7-1.2/658-2

Meie 22.11.2024 nr 7.2-2/24/6645-4

### **Kõrtsi katastriüksuse detailplaneeringu kooskõlastamata jätmine**

Olete taotlenud Transpordiametilt kooskõlastust Harju maakonnas Kose vallas Kuvajõe külas Kõrtsi katastriüksuse detailplaneeringule (katastritunnus 33701:002:0916, edaspidi *planeering*).

Planeeringu soovitakse luua eeldused kahe krundi moodustamiseks ja ehitusõiguste määramiseks äri- ja tootmishoonete püstitamiseks.

Oleme väljastanud seisukohad planeeringu koostamiseks 14.05.2024 kirjaga nr 7.2-2/24/6645-2.

Võttes aluseks ehitusseadustiku (edaspidi *EhS*) § 8, § 70 lg 2, lg 3, § 72 lg 1, lg 2, § 99 lg 3 ja planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 126 lg 1 p 4, p 7 ning kliimaministri 27.11.2023 [määruse nr 71](#) „Tee projekteerimise normid“ (edaspidi *normid*), jätame Paabor Projekt OÜ töö nr DP-5-2024 „Kuivajõe külas asuva Kõrtsi katastriüksuse detailplaneering“ kooskõlastamata järgmiste puuduste ja vastuolude tõttu.

PlanS § 126 lg 1 punkti 7 alusel on planeeringu ülesandeks koostada terviklik liikluskorralduslahenduslik lahendus.

1. Oleme 14.05.2024 kirjaga nr 7.2-2/24/6645-2 p 2 esitanud nõude, et *Kavandada ristmiku ümberehitus kasvava/planeeringualalt lähtuva liikluskoormuse vastuvõtmiseks.*

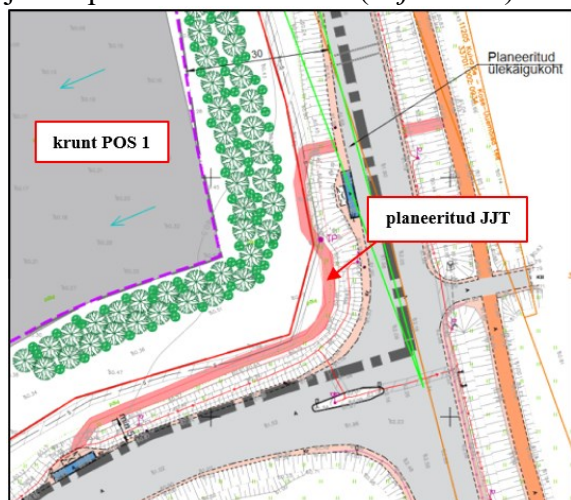
Planeeringu seletuskirja p 7.4 Liiklus- ja parkimiskorraldus (lk 11) on öeldud, et *Kuna planeeringuala liiklustihedust ja sõidukite koosseisu väga täpselt määrata ei saa (puudub teave Pos 2 potentsiaalsest tegevusest) tuleb arvestada tee laiuse määramisel linnatänavate standardis näidatud laiusega, mille järgi kahe veoauto (sadulauto) mugavaks liikluseks on vajalik teekatte laius 6,6 m. Seega tuleb 11711 Sillamäe teed ning 11205 Kuivajõe-Kose-Uuemõisa tee ristmiku rekonstrueerida ja laiendada.*

Planeeringu seletuskirja p 7.4 täiendada nõudega, et arendustegevuse eelduseks on riigitee nr 11711 Sillamäe tee ning riigitee nr 11205 Kuivajõe-Kose-Uuemõisa tee ristmiku ümberehitamine liikluskoosseisule vastavaks.

2. Planeeringu seletuskirjas kirjeldatud ning põhijoonisel koos tehnovõrkudega näidatud lahendus on vastuolus meie seisukohtade p 2 *Jalakäijate ohutuse tagamiseks siduda jalgteed tõmbepunktidega ning ühendada bussipeatustega* ja p 6 esitatud nõuetega *Näha ette planeeringuala sidumine olemasoleva jalgratta- ja jalgteede võrguga.*

Planeeringu seletuskirja p 7.4 Liiklus- ja parkimiskorraldus (lk 11) on öeldud, et

Detailplaneeringuga on kavandatud bussipeatusi ühendav jalakäijate ja jalgratturite tee, millelt on planeeritud ka juurdepääs krundile Pos 1. Esitatud lahendus ei vasta seletuskirjas toodule, kuna sellelt ei nähtu, et planeeritud jalgratta- ja jalgteelt (edaspidi *JJT*) on tagatud juurdepääs krundile POS 1 (vt *joonis 1*).



*Joonis 1. Väljavõtte planeeringu põhijoonisest koos tehnovõrkudega*

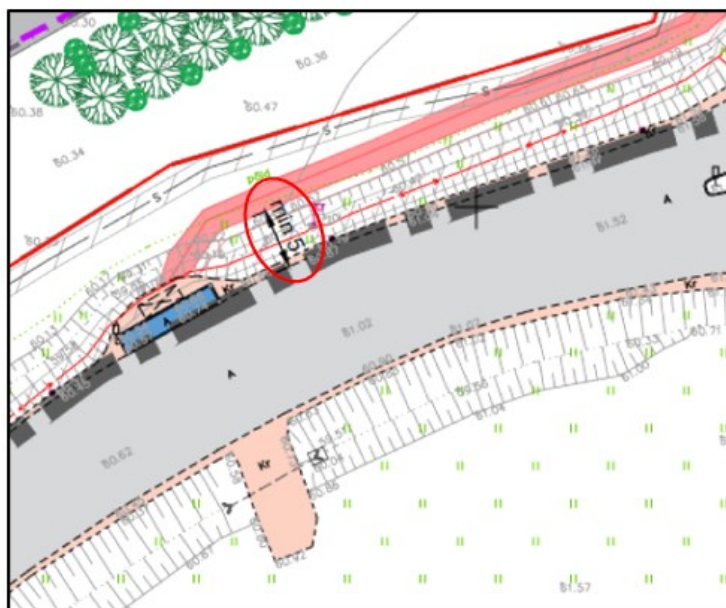
Lisaks peame oluliseks märkida, et planeeritud *JJT* on kavandatud riigitee alusele maale 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee (katastritunnus 33701:002:0918), kus ei ole selle jaoks ruumi ega ole tagatud ohutusriba minimaalne laius.

Korrigeerida planeeringu põhijoonisel koos tehnovõrkudega näidatud lahendust. *JJT* kavandada väljapoole teemaad (teisele poole olemasolevat sidekanalisatsiooni trassi) erakinnistule.

Samas planeeringu seletuskirja punktis (lk 12) on öeldud, et *Jalakäijate ja jalgratturite tee soovituslik asukoht (arvestades tee kulgemist ja teepervi) on minimaalselt 5 m kaugusele riigiteest*. Märkime, et tulenevalt normide lisa 1 tabel 40 peab planeeritud *JJT* vähim laius olema minimaalselt 2,5 m ja lisa 1 tabel 41 peab *JJT* ohutusriba vähim laius olema minimaalselt 7 m.

Korrigeerida planeeringu seletuskirja ning põhijoonist koos tehnovõrkudega (leppemärkide selgitust; vt *joonis 2*).

Planeeritud jalakäijate ja jalgratturite tee (laius min 2 m)



## Joonis 2. Väljavõtte planeeringu põhijoonisest koos tehnovõrkudega

Täpsustada planeeringu põhijoonisel koos tehnovõrkudega näidatud planeeritud ülekäigukohta (vt joonis 3). Märkime, et ülekäigukohta jaoks on see ebasobiv koht. Ülekäigukohta ei saa asuda bussipeatuse kiilul, kus teeületus on pikem ning peatuv buss halvendab nähtavust ja/või takistab teeületust. Lisaks selgitada hallide punktiirjoonte tähendust.



Joonis 3. Väljavõtte planeeringu põhijoonisest koos tehnovõrkudega

Palume üle vaadata ja täiendavalt analüüsida tõmbepunktide sh planeeritud JJT loogikat riigiteede, olemasoleva Kuivajõe kergliiklustee nr 11849 ja bussipeatuste asukohtade suhtes. Selgitada, kuidas toimub liiklejate ühendus arendusala bussipeatustega.

JJT on arendusala siseselt lahendamata.

PlanS § 126 lg 1 punkt 4 alusel on planeeringu ülesandeks tehnovõrkude võimaliku asukoha määramine.

- Oleme 14.05.2024 kirjaga nr 7.2-2/24/6645-2 p 9 esitanud nõude, et Joonistel näidata planeeringualal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ning muu taristu. Riigitee alune maa on riigitee rajatise teenindamiseks. Kui planeeringu koosseisus kavandatakse riigiteega ristuvaid tehnovõrke, siis tuleb need kavandada kinnisel meetodil. Lähtuda Transpordiameti juhendis „[Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel](#)“ toodud põhimõtetest.

Planeeringu seletuskirja p 7.6.4 Elektrivarustus (lk 15) on öeldud, et Liitumine elektrivõrguga on võimalik Kuiviku:(Kose) või Puruvana:(Kose) alajaama baasil. Olemasoleva ükskõik kumma alajaama baasil on planeeritud kontori ja laohoonete elektrivarustuseks uus 0,4 kV maakaabelliin. Hoone elektrivarustuseks on planeeritud kinnistu piirile 0,4 kV liitumiskilp.

Planeeringu põhijoonisel koos tehnovõrkudega on ebapiisavalt käsitletud kavandatavat elektrivarustust. Planeeritud elektri madalpingekaabel saab alguse liitumispunktist, kulgeb mööda planeeritud krundi POS 2 piiri ning lõppeb ei kusagil (vt joonis 4).



Joonis 4. Väljavõte planeeringu põhijoonisest koos tehnovõrkudega

Palume korrigeerida joonist.

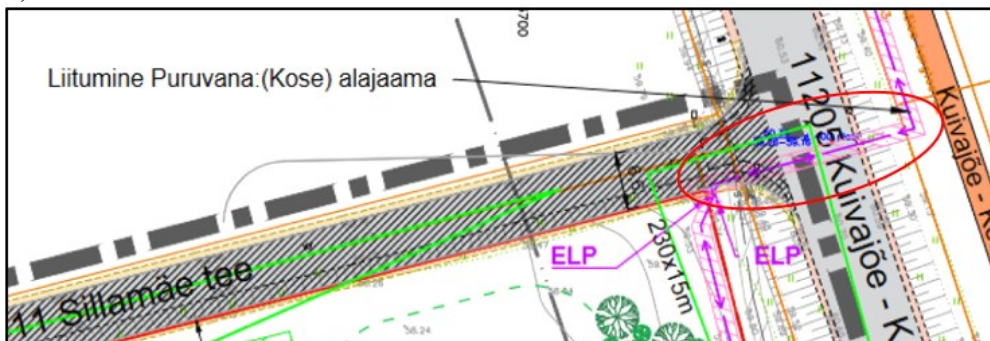
Planeeringu põhijoonisel koos tehnovõrkudega on näidatud planeeritud elektri liitumispunkt riigitee alusele maale 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee (katastritunnus 33701:002:0918), millega me ei nõustu (vt joonis 5).



Joonis 5. Väljavõte planeeringu põhijoonisest koos tehnovõrkudega

Korrigeerida seletuskirja selgituse ja põhijoonisel näidatud lahenduse vaheline vastuolu. Planeeritud elektri liitumispunktile leida uus asukoht Kõrtsi kinnistu siseselt. Eemaldada „ELP“ topeltviide.

Kuna planeeringuga on kavandatud riigiteega ristuv tehnovõrk (elektri madalpingekaabel), siis tuleb see kavandada kinnisel meetodil. Lähtuda seejuures Transpordiameti juhendis „[Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel](#)“ toodud põhimõtetest (vt joonis 6).



Joonis 5. Väljavõte planeeringu põhijoonisest koos tehnovõrkudega

Planeeringu seletuskirja p 7.11 Planeeringu rakendamise võimalused, planeeringu elluviimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja (lk 19) on esitatud vastakat infot.

Hoonetele ehitusloa andmise eelduseks on juurdepääsutee ja Pos 2-le mahasõidu ning

*tuletõrje veevõtukoha ja puurkaevu ehitamiseks ehitusseadustiku lisa 1 kohane luba ehitamiseks.*

*Hoonetele ei väljastata kasutuslubasid enne 11711 Sillamäe tee rekonstrueerimist, juurdepääsutee ja Pos 2-le mahasõidu rajamist (ehitusaegselt on lubatud kruusatee ning pärast suuremate ehitustööde lõppu asfalteeritakse või pinnatakse), nõuetekohase tuletõrje veevõtukoha ning puurkaevu välja ehitamist.*

Eeltoodust tulenevalt leiame, et riigitee nr 11711 Sillamäe tee ning riigitee nr 11205 Kuivajõe-Kose-Uuemõisa tee ristmiku ümberehitamise kohustust on ebapiisavalt käsitletud. Seetõttu tuleb planeeringu seletuskirja p 7.11 täpsustada ning selgitada üheselt arusaadavalt kes, millal ja mis tingimustel kohustub nimetatud ristmiku ümber ehitama.

4. Oleme 14.05.2024 kirjaga nr 7.2-2/24/6645-2 p 11 esitanud nõude, et *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 hoonetele ehitusloa väljastamist.*

Planeeringu seletuskirja samas punktis on kirjeldatud, et *Planeering viiakse ellu kahes etapis. Esimeses etapis moodustatakse krundid; rajatakse Pos 1 hooned, laoplat, juurdepääsutee, rekonstrueeritakse 11711 Sillamäe tee, rajatakse haljastus ning tehnovõrgud. Teises etapis rajatakse Pos 2 krundile hooned, vajadusel laoplat ning tehnovõrgud.*

Me ei saa nõustuda asjaoluga, et planeeringu elluviimise kavas on määratud hoonete, rajatiste, teede ja tehnovõrkude ehitamine ühte etappi. Enne teedevõrgu ehitamist ei ole võimalik tagada arendusala hoonete ehitamiseks ohutut juurdepääsu. Vastavalt EhS § 8 peab ehitamine ja ehitamisega seonduv muu tegevus olema ohutu ega tohi põhjustada ohtu inimestele, varale ega keskkonnale.

Planeeringu seletuskirja p 7.11 lisada, et riigitee nr 11711 Sillamäe tee ning riigitee nr 11205 Kuivajõe-Kose-Uuemõisa tee ristmiku ümberehitamine on planeeringualale kavandatavate hoonete ehituslubade eelduseks.

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 planeeringuga seotud tee välja ehitamiseks, millest tulenevalt peab planeeringu elluviimise peatükist see selgelt välja tulema.

Planeeringu seletuskirja p 7.11 täpsustada ning lisada juurde meie 14.05.2024 kirjaga nr 7.2-2/24/6645-2 p 12 esitanud nõue.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Marek Lind

juhataja

planeerimise osakonna kooskõlastuste üksus

Lisa:

- Lisa 1. Kõrtsi – Seletuskiri

- Lisa 2. Põhijoonis koos tehnovõrkudega

Jana Prost  
5792 4753, [Jana.Prost@transpordiamet.ee](mailto:Jana.Prost@transpordiamet.ee)