



Saue Vallavalitsus  
info@sauevald.ee  
Kütise tn 8  
76505, Harju maakond, Saue vald,  
Saue linn

Teie 25.04.2024 nr 5-4/8390-5

Meie 24.05.2024 nr 7.2-2/24/5851-5

**Seisukohtade väljastamine Hellmanni,  
Leedu tee 1, 3, 5, 7, Leedu tee, Vartongi,  
Iltre, Kärbi-Põllu, Vana-Kandle kinnistute  
detailplaneeringu koostamiseks**

Olete taotlenud seisukohti Koidu külas Hellmanni, Leedu tee 1, 3, 5, 7, Leedu tee, Vartongi, Iltre, Kärbi-Põllu, Vana-Kandle kinnistute detailplaneeringu (edaspidi *planeering*) koostamiseks. Seisukohti taotlete planeeringu algatamise eelselt.

Planeeringu eesmärgiks on maa-ala kruntimine, sihtotstarbe muutmine elamu,- äri,- transpordi- ja sotsiaalmaaks ning ehitusõiguse määramine elamute, ärihoone ja ühiskondlike hoone püstitamiseks. Planeeritav maa-ala asub Saue vallas Koidu külas. Planeeritav ala moodustab enamuse riigiteede nr 11420 Saku-Laagri tee (keskmise ööpäevane liiklussagedus on 11082 autot) ja nr 11184 Alliku-Laagri tee (keskmise ööpäevane liiklussagedus 2054 autot), Padula-Jaama tee ja Tallinn-Keila suunalise raudtee vahele jäävast alast.

Planeeringuala välja arendamine on kavandatud kahes etapis. Esimeses etapis (Lisas 1 olev planeeringu eskiisettepanek) on kavandatud välja arendada ligikaudu pool planeeringualast ja ülejäänud on kavandatud maatulundusmaaks. Kokku planeeritakse kuus kaksikelamumaa krunti, 25 üksikelamumaa krunti, üks ärimaa krunt, neli üldkasutatava maa kinnistut ja maatulundusmaaks jääb jätkuvalt neli kinnistut, lisaks eeltoodud kruntide teenindamiseks vajalikud transpordimaa krundid. Planeeringualale on kavandatud teine juurdepääs Rukkilille ja Lehtmanni kinnistute kaudu riigiteelt nr 11184. Lisaks eraldatakse Kärbi-Põllu, Iltre, Vartongi ja Vana-Kandle kinnistutest transpordimaa maatükk Juuliku-Tabasalu maantee laiendamiseks. Seisukohti taotletakse ainult planeeringu esimesele etapile.

Taotluse kohaselt on teises etapis maatulundusmaadele kavandatud 22 elamumaa kinnistut, neli ärimaa kinnistut ja üldkasutatava maa kinnistud koos neid teenindavate transpordimaa kinnistutega. Planeeringu teise etapi elluviimise eelduseks on Porvali (72701:005:0196) kinnistule teemaa planeerimise võimalus ning planeeringu teise etapi realiseerimiseks koostatakse uus detailplaneering.

Käesolevad seisukohad kehtivad ainult planeeringu esimesele etapile, teise etapi planeeringu koostama asumise eelselt tuleb Transpordiametilt taotleda uued seisukohad.

Võttes aluseks ehitusseadustiku (EhS) ja planeerimisseaduse (PlanS) ning kliimaministri 17.11.2023 määruse nr 71, „[Tee projekteerimise normid](#)“ (edaspidi *normid*) esitame seisukohad planeeringu koostamiseks järgnevalt.

1. Juurdepääsude kavandamisel tuleb arvestada riigitee nr 11420 Saku-Laagri tee perspektiivse trassiga ning ristmike ja sõlmede rekonstrueerimisega. Riigitee rekonstrueerimiseks on koostatud „T11 Tallinna Ringtee ja T11390 Tallinna-Rannamõisa-Kloogaranna ühendustee Juuliku-Tabasalu eelprojekt“ (AS Teede Tehnokeskus töö nr 107/05). Eelprojekti kohaselt (väljavõtte allpool) on riigiteede nr 11184 ja nr 11420 ristmik projekteeritud eritasandilise liiklussõlmena.
2. Taotluse kohaselt on planeeringualale kavandatud kaks juurdepääsu – üks kohalikul teel nr 7270302 Padula jaama tee ja teine Rukkilille ja Lehtmanni kinnistute kaudu riigiteelt nr 11184 Alliku-Laagri tee, ligikaudu km-l 2,96. Riigiteelt juurdepääsu kavandamisel tuleb arvestada, et lähtudes punktis 3 nimetatud liiklusuuringu tulemustest võib ristmiku lahendus ja tüüp võrreldes eskiisiga muutuda.
3. 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. Ristmik näha ette ohutud teeületused. Jalakäijate ohutuse tagamiseks siduda jalgteed tõmbepunktidega ning ühendada bussipeatustega. 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).
4. Joonistele kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane tee kaitsevöönd.
5. Teekaitsevööndis 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, sh arvestada ka kaitsevöönditega riigiteede rekonstrueerimisel.
6. Käsitleda vastavust kõrgematele planeeringutele ning ruumiline lahendus siduda järgmiste kontaktalas paiknevate planeeringute ja teeprojektide lahendustega.
  - 6.1. T11 Tallinna Ringtee ja T11390 Tallinna-Rannamõisa-Kloogaranna ühendustee Juuliku-Tabasalu eelprojekt (AS Teede Tehnokeskus töö nr 107/05);
  - 6.2. Koidu küla Koru ja Väike-Koru katastriüksuste detailplaneering (koostamisel).
7. Kergliiklusteede kavandamisel on sobilik lähtuda järgmistest põhimõtetest.
  - 7.1. Näha ette kergliiklusteede sidumine tõmbepunktidega ning jätkuvuse tagamine, sh väljapoole planeeringuala.
  - 7.2. Jalakäijate ohutuse tagamiseks tuleb kergliiklusteed eraldada sõiduteest ohutusribaga, mille minimaalse laiuse valikul tuleb lähtuda [kergliiklustaristu kavandamise juhendi](#) tabelist 4.
8. Parkimine lahendada oma kinnistul ning riigiteel parkimist ja tagurdamist mitte ette näha. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad.
9. 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).
10. 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 kavandamisele](#)“ toodud põhimõtetest.

11. 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 niiskusrežiim. Selleks tuleb hinnata arendustegevusest lisanduvaid vooluhulki, riigitee kraavide ja truupide seisukorda ja läbilaskevõimet ning teostada läbilaskearvutused.
12. 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.
13. Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.
14. Detailplaneeringu aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab hinnata planeeringulahenduse sobivust sh kavandatud sademevete ärajuhtimise süsteemi jms.
15. Kanda joonistele riigitee kaitsevööndisse (sh tuleb arvestada ka perspektiivse liiklussõlmega) planeeritud objektide (parkla, tehnorajatis jms) kaugused riigitee katte servast.
16. Kasutada riikliku [teeregistri](#) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.
17. 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 normtasemetega tagamiseks. Seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatud leevendusmeetmed. Seletuskirja lisada selgitus, et Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.
18. Planeeringu seletavas osas märkida, et kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) tuleb taotleda nõuded projektile Transpordiametilt.

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)

Marek Lind

juhataja

planeerimise osakonna kooskõlastuste üksus

Lisa: 1. Planeeringu eskiisettepanek, 1 fail

Marje-Ly Rebas  
58581095, Marje-Ly.Rebas@transpordiamet.ee