TRANSPORDIAMET

Maardu Linnavalitsus
linnavalitsus@maardu.ee
Kallasmaa tn 1
74111, Maardu, Harju maakond

Teie 13.10.2026 nr 7-1.3/3215

Meie 02.11.2026 nr 7.1-7/26/18255-2

Saare kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kooskõlastamata jätmine

Olete taotlenud Transpordiametilt kooskõlastust Harju maakonnas Maardu linnas Saare kinnistu ja lähiala detailplaneeringule (katastritunnus 44603:002:0142, edaspidi *planeering*).

Planeering on algatatud Maardu Linnavalitsuse 05.09.2017 korraldusega nr 594.

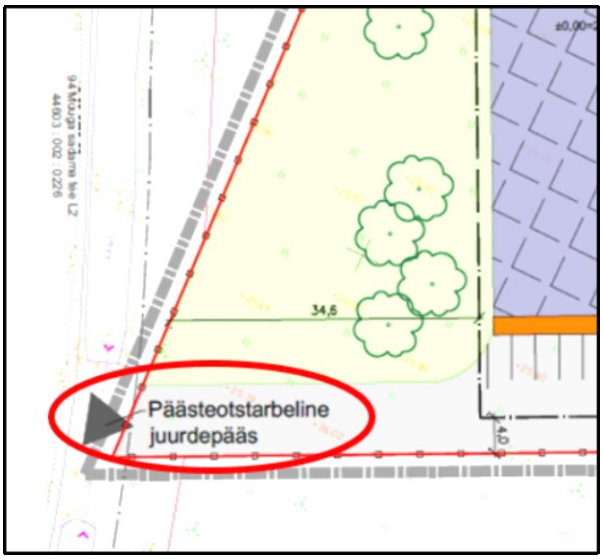
Planeeringu koostamise eesmärk on ehitusõiguse määramine äri- ja tootmishoonete püstitamiseks ning üldiste maakasutustingimuste määramine, heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine. Planeeringuala suurus on ligikaudu 2,4 ha.

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 94 Muuga sadama tee km 1,45-1,56 ja riigiteega nr 11608 Vana-Narva maantee km 14,62-14,73. Riigiteede keskmised ööpäevased liiklussagedused on vastavalt 7044 ja 799 autot.

Transpordiametilt ei ole planeeringu koostamiseks seisukohti taotletud.
Võttes aluseks ehitusseadustiku (edaspidi *EhS*), planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) ja kliimaministri 17.11.2023 määruse nr 71 „Tee projekteerimise normid“ (edaspidi *normid*), **jätame** Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ koostatud „Saare kinnistu ja lähiala detailplaneeringu“ (planID 61707) **kooskõlastamata** järgmistel põhjustel.

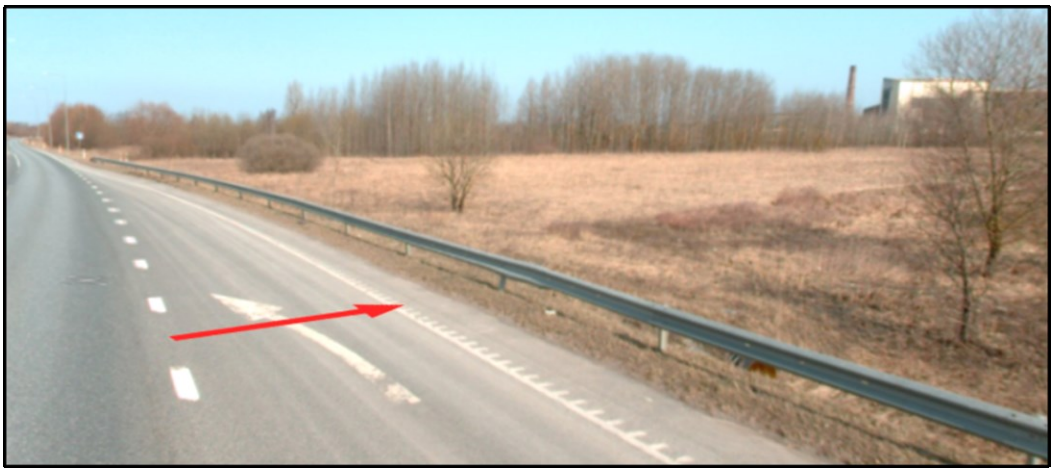
PlanS § 126 lg 1 p 7 alusel on planeeringu ülesandeks määrata planeeringuala liikluskorralduse põhimõtted.

1. Planeeringu seletuskirja p 4.5 *Tee maa-alad, liikluskorraldus ja parkimine* kohaselt on riigiteelt nr 94 Muuga sadama tee kavandatud päästeotstarbeline lisajuurdepääs, kasutades olemasoleva maanteekraavi truubi asukohta. Juurdepääsu ei kavandata igapäevaseks kasutamiseks ning läbisõidu takistamiseks on ette nähtud tõkkepuu või värav (vt *joonis 1*).



Joonis 1. Väljavõte planeeringu põhijoonisest

Transpordiamet ei nõustu planeeringus kavandatud päästeotstarbelise juurdepääsuga riigiteelt nr 94 Muuga sadama tee. Juurdepääs on kavandatud sõiduradade liitumisala ja põrkepiirde piirkonda ning riigitee truubi asukohta (vt *joonis 2*).



Joonis 2. Väljavõte teevideost (aprill 2025)

Me ei nõustu põrkepiirde katkestamisega, mille tagajärjel eeldatavalt kaotaks katkestuskohast Maardu suunas jätkuv osa piirdest toimivuse. Lisaks paikneks eriotstarbeline juurdepääs põhimaantee liiklussõlme kiirendusrajal, kuhu ei ole normide § 22 lõike 8 kohaselt lubatud rajada ristmikke. Planeeringut tuleb korrigeerida, eemaldada eriotstarbeline juurdepääs riigiteelt nr 94 Muuga sadama tee ning lahendada päästesõidukite juurdepääs muul viisil.

Juurdepääsu kavandamisega riigiteelt nr 11608 Vana-Narva maantee saame nõustuda. Soovitame lisada riigitee ristmik planeeringualasse. Vastasel juhul on vajalik käsitleda ristmiku väljaehitamise kohustust planeeringu elluviimise kavas ja kehtestamise otsuses.

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

2. Joonistele kanda ja seletuskirjas kirjeldada nähtavuskolmnurgad vastavalt normide § 24, lisa 1 tabel 18-21 ning 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). Planeeringus kavandatud piirdeaia ja haljastuse asukoha määramisel tuleb tagada nõuetekohane nähtavus riigiteega ristumiskohal.

PlanS § 126 lg 1 p 4 kohaselt on detailplaneeringu ülesandeks tehnovõrkude ja -rajatiste võimaliku asukoha määramine.

3. Planeeringuga on kavandatud planeeringuala teenindavate tehnovõrkude paiknemine riigitee alusel maal, sealhulgas tehnovõrkude ristumine riigiteega ning nende pikisuunaline kulgemine riigitee alusel maal. EhS § 92 lg 1 kohaselt on tee rajatis, mis on ette nähtud inimeste, sõidukite või loomade liikumiseks või liiklemiseks ning tee osaks loetakse muu hulgas tee toimimiseks vajalikud rajatised. Planeeringuga kavandatud tehnovõrgud ei ole riigitee toimimiseks vajalikud rajatised.
   Transpordiamet ei nõustu planeeringuala teenindavate tehnovõrkude pikisuunalise kavandamisega riigitee alusele maale. Palume planeeringulahendust korrigeerida ning kavandada tehnovõrkude pikisuunaline osa väljapoole riigitee alust maad. Riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb kavandada vastavalt Transpordiameti juhendile „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“.
4. Planeeringu seletuskirja p 4.7 *Vertikaalplaneerimine ja sademevesi* kohaselt on ekstreemsete sadude korral kavandatud sademevee äravool Kroodi ojja kunagise kuivenduskraavi kaudu. Planeeringus tuleb täpsustada sademevee ärajuhtimise lahendus ning näidata seletuskirjas ja joonistel sademevee liikumistee planeeringualalt kuni suublani. Planeeringuala sademevee ärajuhtimiseks ei ole lubatud kasutada riigitee kraave, truupe ega muid riigitee koosseisu kuuluvaid kuivendusrajatisi ning sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele. Vastavalt EhS § 72 lg 1 p 5 ja § 70 lg 2 p 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist. Sademevee lahendus tuleb kavandada selliselt, et välistatud oleks riigitee muldkeha uhtumine ja üleniiskumine ning planeeringuala sademevee ärajuhtimine riigitee kuivendussüsteemi kaudu.
5. Planeeringus kasutada riikliku teeregistri põhiseid teede numbreid ja nimetusi.
6. Planeeringu seletavas osas märkida, et kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.
7. 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. 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.
8. Planeeringu seletuskirja lisada nõue, et Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Marek Lind
juhataja
planeerimise osakonna kooskõlastuste üksus

Lisa:

- Lisa 1. 2025077_DP-3-01_Seletuskiri_v03
- Lisa 2. 2025077_DP-4-02_Pohiplaan_v02
- Lisa 3. 2025077_DP-4-04_Tehnovõrgud_v02

Jana Prost
5792 4753, Jana.Prost@transpordiamet.ee