



Kaili Ojaperv
Hendrikson DGE
kaili@dge.ee

Teie 13.06.2025

Meie 15.07.2025 nr 7.2-2/25/10062-3

**Seisukohtade väljastamine Vana-Narva mnt
28, Vana-Narva mnt 28e, Vana-Narva mnt
28f, Vana-Narva mnt 28g, Vana-Narva mnt
28i, Raudteeharu R1 kinnistute ja lähiala
detailplaneeringu koostamiseks**

Olete taotlenud seisukohti Harju maakonnas Maardu linnas Vana-Narva mnt 28, Vana-Narva mnt 28e, Vana-Narva mnt 28f, Vana-Narva mnt 28g, Vana-Narva mnt 28i, Raudteeharu R1 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu (katastritunnused vastavalt 44604:002:0055; 44604:002:0150; 44604:002:0170; 44604:002:0180; 44604:002:0053; 44601:001:0209, edaspidi *planeering*) koostamiseks. Planeering on algatatud Maardu Linnavalitsuse 03.06.2025 korraldusega nr 306.

Planeeringu eesmärgiks on muuta katastriüksuste piire, määrata kruntide hoonestusalad, äri- ja/või tootmishoonete ehitusõiguse ulatus, detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sh tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimalik asukoht, ehitiste ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused, liikluskorralduslikud põhimõtted, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.

Planeeringuala suurus on ligikaudu 10,3 ha.

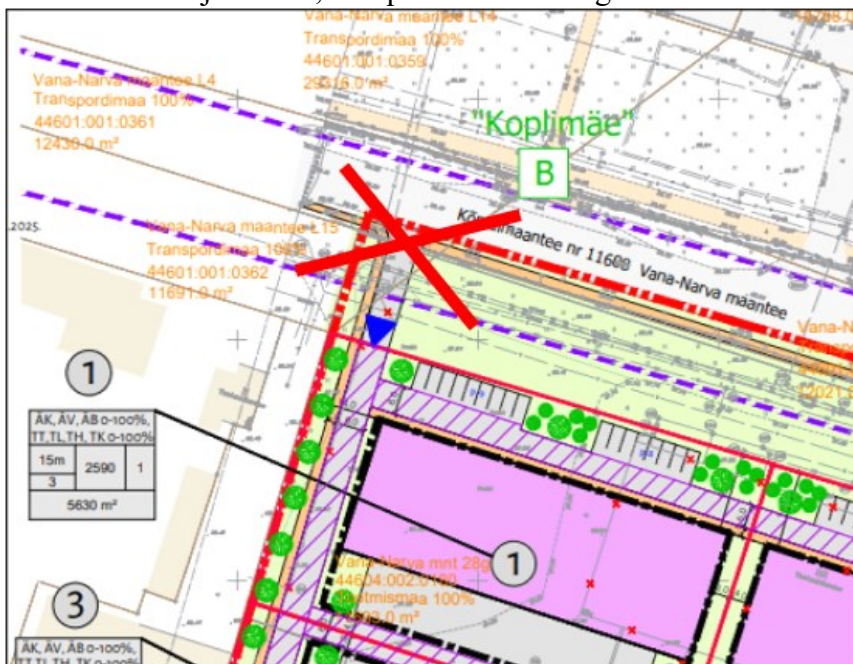
Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 11608 Vana-Narva maantee (edaspidi *riigitee*) km 12,252-12,574. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 3549 autot ja kiiruspiirang 50 km/h. Võttes aluseks ehitusseadustiku (edaspidi *EhS*) ja planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) ning kliimaministri 17.11.2023 [määruse nr 71](#) „Tee projekteerimise normid“ (edaspidi *normid*) esitame seisukohad planeeringu koostamiseks järgnevalt.

1. Planeeringualale juurdepääsudeks tuleb kasutada olemasolevaid ristumiskohti riigitee km 12,229 ja 12,482 või 12,661 (vt *joonis 1*).



Joonis 1. Väljavõte riiklikust teeregistrist

Planeeringu põhijoonisel näidatud täiendava ristumiskoha rajamisega me nõustuda ei saa (vt joonis 2), kuna riigitee projekti „Vana-Narva mnt Maardu linnas asuva lõigu rekonstrueerimine. Töö nr 011-20“ (koostanud Tuulekaru OÜ) raames on kõik ristmikud kanaliseeritud. Olemasoleva kanaliseeritud ristmiku sisse ei ole võimalik anda nõusolekut uue ristumiskoha rajamiseks, sest pole võimalik tagada manöövrite ohutust.



Joonis 2. Väljavõte planeeringu põhijoonisest

2. Määrata planeeringuala liikluskorralduse põhimõtted vastavalt PlanS § 126 lg 1 p 7. Näidata riigitee olemasolevad ristmikud planeeringuala joonisel. Olemasolevaid ristumiskohti kasutavad juurdepääsuks mitmed naaberkinnistud, mistõttu tuleb kavandada toimiv ja ohutu liikluskorraldus.
Arvestada, et planeering on ehitusprojekti koostamise alus. Ruumivajaduse hindamiseks, ohutu liikluslahenduse planeerimiseks ja asjatundlikkuse põhimõttele vastava projektlahenduse võimaldamiseks (vastavalt EhS § 10) vajadusel 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. Nõustume planeeringu põhijoonise kohase hoonestuse kavandamisega väljapoole riigitee kaitsevööndit.

5. Käsitleda vastavust kõrgematele planeeringutele ning ruumiline lahendus siduda kontaktalas paiknevate planeeringute ja teeprojektide lahendustega.
6. Kergliiklusteede kavandamisel näha ette kergliiklusteede sidumine tõmbepunktidega ning jätkuvuse tagamine, sh väljapoole planeeringuala.
7. Parkimine lahendada oma kinnistul ning riigiteel parkimist ja tagurdamist mitte ette näha. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad.
8. 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.
9. Seletuskirjas käsitleda ning joonistel näidata planeeringuala sademevee ärajuhtimise lahendus. 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. Sademevett mitte juhtida riigitee alusele maaüksusele.
10. 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.
11. Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.
12. 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-geodeetilisele uuringule teede projekteerimisel](#)“, soovitame mõõdistusala laiuseks 50 meetrit tee teljest või lähimate hoonete fassaadideni, kuid mitte vähem kui 20 meetrit tee teljest. Riigitee ja ristmikud tuleb kajastada planeeringuala joonistel.
13. Kanda joonistele riigitee kaitsevööndisse planeeritud objektide (hoonestusala, parkla, tehnorajatis jms) kaugused riigitee katte servast.
14. Kasutada riikliku [teeregistri](#) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.
15. 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.
16. 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)

Marek Lind

juhataja

planeerimise osakonna projekteerimise üksus

Lisa. Vana_Narva mnt 28_põhijoonis_28.05.2025

Lisaadressaadid: Maardu Linnavalitsus linnavalitsus@maardu.ee

Jana Prost

5792 4753, Jana.Prost@transpordiamet.ee