



MAA- JA RUUMIAMET

Margus Pilter
Harku Vallavalitsus
harku@harku.ee

Teie 02.09.2025 nr 12-1/184-9

Meie 12.09.2025 nr 6-3/25/13183-3

Tutermaa külas Rukkihundi maaüksuse ja lähiala detailplaneering

Austatud Margus Pilter

Edastasite 02.09.2025 Maa- ja Ruumiametile tutvumiseks Harku Vallavolikogu 21.08.2025 otsusega nr 57 algatatud Tutermaa külas Rukkihundi maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu eskiislahenduse. Planeeritav ala asub Harku vallas Tutermaa külas Rukkihundi (katastritunnus 19801:012:0519) kinnisasjal. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on selgitada välja võimalused Rukkihundi maaüksuse jagamiseks ja ehitusõiguse määramiseks. Esitatud materjalide kohaselt soovitakse maaüksus jagada kaheks eraldiseisvaks 50% ärimaa ja 50% tootmismaa sihtotstarbega krundiks ning määrata ehitusõigus äri- ja tootmishoonete püstitamiseks. Lisaks on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks juurdepääsutee ning tehnovõrkudega varustamise lahendamine ning haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine. Detailplaneeringuga tuleb määrata kavandatava äri- ja tootmismaa krundil minimaalne haljastuse osatähtsus protsentides, mis on vähemalt 30% ja kaitsehaljastuse paiknemine elamumaadega piirnevatel kruntidel.

Planeeringuala piirneb riigi omandis olevate Alajaama tee 3a (tunnus 19801:001:3924, elamumaa) ja Alajaama tee 13 (tunnus 19801:001:3570, maatulundusmaa) kinnisasjadega, mille riigivara valitseja on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium ning volitatud asutuseks Maa- ja Ruumiamet. Alajaama tee 13 kinnisasi on antud kuni 01.10.2025 põllumajanduslikul eesmärgil rendile Priit Parile.

Planeeringulahenduse järgi on märgitud Rukkihundi kinnisasja idanurgast Alajaama tee 13 kinnisajale perspektiivne juurdepääsu tee ja juurdepääsutee servituudi seadmise vajadusega ala kuni perspektiivse kogujateeni. Seletuskirja kohaselt on Transpordiamet 12.07.2023 korraldusega nr 1.1-3/23/517 andnud projekteerimistingimused riigitee 8 Tallinn-Paldiski km 13,9-24,2 asuva Harku-Keila lõigu eskiisprojekti koostamiseks. Projekteerimistingimuste kohaselt muutub perspektiivis 8 Tallinn-Paldiski maantee liikluslahendus ning riigiteega külgnevad kinnistud saavad ühenduse põhimaanteega peale 2+2 sõiduradade väljaehitamist läbi kavandatavate kogujateede ja liiklussõlmede. Planeeringu põhijoonisele ja kontaktala skeemile on kantud Transpordiameti projekteerimistingimustele lisatud esialgne teede lahendus. Lisaks on seletuskirjas selgitatud, et kuni kogujatee väljaehitamiseni on lubatud Rukkihundi katastriüksusele juurdepääsuks kasutada olemasolevat juurdepääsu mahasõiduga 8 Tallinn-Paldiski maanteelt läbi Keila alajaam katastriüksuse (tunnus 19801:012:0542) ja Jaotusvõrkude alajaam katastriüksuse

(tunnus 19801:012:0543). Peale kogujatee lõigu väljaehitamist on lisaks juurdepääsule Alajaama teelt variantlahendusena võimalik rajada juurdepääsutee Rukkihundi katastriüksuseni läbi Alajaama tee 13 katastriüksuse. Vajalik on vastava servituudi seadmine. Edastatud planeeringulahenduse realiseerumisel jagatakse Alajaama tee 13 kinnisasi kolmeks, millest kaks läänepoolsemat osa oleksid väikesed ebamõistlikud iseseisva kasutuseta maa-alad.

Maa-amet (alates 01.01.2025 Maa- ja Ruumiamet) andis Transpordiametile seoses riigitee 8 Tallinn–Paldiski km 13,9-24,2 asuva Harku–Keila lõigu eskiisprojekti ja km 13,9-16,0 asuva Harku-Hüüru lõigu eelprojekti projekteerimistingimuste eelnõuga arvamuse 11.05.2023 kirjaga nr 6-3/23/7647-2. Projekteerimistingimuste eelnõu järgi oli Alajaama tee 3a kinnisasja osas kogujatee kavandatud läbi kinnisasja keskosa selliselt, et kinnisasja idaserva jääb teemaapiirist välja poole ligikaudu 300 m² suurune ala ning kinnisasja põhjaosale jääb teemaapiirist välja poole ligikaudu 2000 m² suurune ala. Alajaama tee 13 kinnisasja lääneosale oli projekteeritud kogujatee selliselt, et ligikaudu 4400 m² suurune osa kinnisasjast jääb kinnisasja piiri ja uue tee teemaapiiri vahelisele alale. Kirjas palusime kavandada Alajaama tee 3a kinnisasja osas teemapiir ning ärälõike ala selliselt, et pärast ärälõike tegemist ei jääks kinnisasjadest alles ebamõistlikult väikseid iseseisva kasutuseta maaüksuseid. Transpordiamet on 11.02.2025 kirjas nr 8-4/25/1076-2 selgitanud, et Alajaama tee 13 kinnisasja osas Transpordiametil huvi puudub.

Planeeringualale jääb geodeetiline märk nr 8158 (GPA ID 216333; 63-724-98158; riiklik kõrgusvõrk). Geodeetilise märgi kaitsevöönd on 0,5 m ehitise pinnast horisontaalsuunas ning 3,2 m vertikaalsuunas.

Ruumiandmete seaduse (edaspidi RAS) § 25 sätestab, et geodeetilise märgi kaitsevöönd on geodeetilist märki ümbritsev ala, kus geodeetilise märgi kaitse ja kasutamise vajadusest tulenevalt kitsendatakse inimtegevust. RAS § 26 lg 1 sätestab üheselt, et geodeetilise märgi kaitsevööndis on ilma geodeetilise märgi omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib kahjustada geodeetilist märki ja selle tähistust, mh löökmehhanismidega töötamine, pinnase tihendamine või tasandamine, transpordivahenditele ja mehhanismidele läbisõidukohtade rajamine ning künni- või mullatööde tegemine.

Geodeetiliste tööde tegemisel tuleb juhinduda keskkonnaministri 28.06.2013 määrusest nr 50 „Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord“ (edaspidi „geodeetiliste tööde kord“).

Geodeetiline märk nr 8158 tuleb võimalusel säilitada selle praeguses asukohas, samuti peab olema tagatud juurdepääs ja geodeetiliste mõõtmiste läbiviimine geodeetilisel märgil. Kui tööde käigus ei ole võimalik nimetatud geodeetilist märki säilitada ning edaspidi on raskendatud märgi sihtotstarbeline kasutamine (asetada märgile vertikaalselt 3 meetri pikkust nivelleerimislati), tuleb see vastavalt geodeetiliste tööde korra § 9 lõikele 3 teisaldada sobivasse asukohta ning asendada samaväärse (sh mõõtmismetoodikate seisukohalt) geodeetilise märgiga.

Juhime tähelepanu, et planeeringu põhijooniselt ja seletuskirjast puudub geodeetiline märk koos kaitsevööndiga.

Täiendavate küsimuste tekkimisel seoses geodeetilise märgiga palume pöörduda Maa- ja Ruumiameti geodeesia ja kaugseire osakonna juhataja poole (Karin Kollo, e-post karin.kollo@maarium.ee).

Maa- ja Ruumiamet riigivara valitsema volitatud asutusena ei nõustu Tutermaa külas Rukkihundi maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu eskiislahenduses võimaliku planeeritud lisa juurdepääsutee osas Rukkihundi katastriüksuseni läbi Alajaama tee 13 katastriüksuse. Palume küsida Transpordiametist seisukohta, kas projekteerimistingimuste eelnõus kirjeldatud Alajaama tee 3a

ja Alajaama tee 13 kinnisasjadele kavandatud kogujatee projekteeritakse ja rajatakse või mitte ning edastada Transpordiameti seisukoha tutvumiseks ka Maa- ja Ruumiametile. Palume Maa- ja Ruumiameti volitusel olevale riigivarale planeerida maakorralduslikult selline lahendus, mis ei tükeldaks riigivara ebamõistlikult väikesteks iseseisva kasutusvõimalusteta maatüksusteks.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Kristi Kivimaa
nõunik
Riigimaa strateegia osakond

Teadmiseks: Transpordiamet

Terje Sild
5190 1414 terje.sild@maaruum.ee
Liisi Kaleva
5308 8944 liisi.kaleva@maaruum.ee