



Harku Vallavalitsus  
harku@harku.ee  
Kallaste tn 12  
76901, Harju maakond, Harku vald,  
Tabasalu alevik

Teie 25.03.2026

Meie 16.04.2026 nr 7.2-2/26/5082-2

**Seisukohtade väljastamine Muraste külas  
Kolmiku tn 2 ja Suureotsa tee 1  
detailplaneeringute koostamiseks**

Olete teavitanud meid Harku vallas Muraste külas Kolmiku tn 2 (katastritunnus 19801:001:0517, edaspidi planeering) ja Suureotsa tee 1 (katastritunnus 19801:001:2315) maaüksuste ning lähiala detailplaneeringute algatamise eelsete eskiislahenduste tutvustamisest 16.aprillil 2026.

**Kolmiku tn 2 detailplaneeringu koostamise eesmärk** on kinnistu jagamine kolmeks krundiks, kus olemasoleva elamuga krundile säilitatakse elamumaa sihtotstarve ning ühele moodustatavale krundile kavandatakse kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa sihtotstarbe kaupluse rajamiseks (parkimiskohtade arv 42), teisele moodustatavale krundile kavandatakse transpordimaa olemasoleva jalg- ja jalgrattatee teenindamiseks.

Kinnistu paikneb riigitee nr 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna kaitsevööndis km 13,24-13,37, juurdepääs planeeringualale on Kolmiku tänavalt, mis on ühendatud riigitee ristmikuga km 13,4.

**Suureotsa tee 1 detailplaneeringu koostamise eesmärgiks** on kinnistu jagamine ja ärimaa krundi moodustamine lõunapoolsele osale kauplusehoone ehitamiseks (parkimiskohtade arv 56), ülejäänud kinnistu osas säilib olemasolev maakasutus. Kinnistu paikneb riigitee ristmiku km 13,4 lähialal, juurdepääs planeeringualale on Kolmiku tänavalt.

Riigitee aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 9494 autot. 2025.a. koostatud (ERC Konsultatsiooni OÜ töö nr ERC/19/2025) liiklusuuringu kohaselt on riigitee ja kohaliku Kolmiku tn ristmiku (km 13,4) vasakpöörde läbilaskevõime ammendunud kõrvalteelt peateele. Lisaks ei ole ristmik jalakäijatele ohutu: uuringu kohaselt ristmikul toimub teeületusi keskmiselt 258 liiklejat päevas, samas 23% teeületustest toimus väljaspool rajatud ületuskohta, laste osakaal ristmiku kergliiklejatest on 37%.

Ristmik on liiklusohtlike kohtade nimekirjas ja Transpordiameti tellimusel on koostamisel „Riigitee 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna tee km 13,27-13,5 liiklusohtliku koha likvideerimise põhiprojekt“ (Road-Expert OÜ töö nr 25048). Projektiga kavandatakse foorristmik, mille lõplik versioon (arvestades sealhulgas arendustest tingitud teeületustega) valmib mais-juunis 2026. Oleme arvestanud arendushuviga jalakäijate teeületusteks mõlemal pool ristmikku, mis ei olnud meile teada ristmiku projekteerimistingimuste (16.03.2026 nr 1.1-326177 korraldus; Lisa 1)

koostamise ja kooskõlastamise ajal. Lahenduse muutmine teeületusteks mõlemale poole ristmikku muudab projekti elluviimise kallimaks ning vähendab (koos oluliselt tõusnud naftatoodete jms hindadega) tõenäosust projekti elluviimiseks lähiajal, millest tulenevalt teeme ettepaneku kaasrahastamiseks kirja punktis 12.

Võttes aluseks ehitusseadustiku (EhS) ja planeerimisseaduse (PlanS) ning kliimaministri 17.11.2023 [määruse nr 71](#) „Tee projekteerimise normid“ (edaspidi normid) esitame seisukohad **Kolmiku tn 2 planeeringu** koostamiseks järgnevalt.

1. Juurdepääs planeeringualale näha ette Kolmiku tänavalt moodustatavate kruntide ühise juurdepääsuna arvestusega, et see peab paiknema riigitee ristmiku viimasest elemendist vähemalt 30 - 35 m kaugusel. Nõude täitmine on vajalik selleks, et planeeringualalt oleks võimalik teha vasakpöördeid riigitee ristmiku suunas ohutult, väljaspool eeldatavat ootejärjekorda.
  2. Määrata planeeringuala liikluskorralduse põhimõtted vastavalt PlanS § 126 lg 1 punktile 7.
    - 2.1. Kavandada planeeringuala lähiaastate liikluskorraldus võttes aluseks ristmiku liiklusohtliku koha likvideerimise põhiprojekti lahendus. Lahenduse saame anda juunis 2026.
    - 2.2. Koostada perspektiivne liikluslahendus arvestades Harku valla teede ja juurdepääsude teemaplaneeringus kavandatud ringristmikuga, et määrata ruumivajadus Kolmiku tn 2 kinnistu mahus. Määrata ringristmiku maavajadus lähtudes ringristmiku siseringi läbimõõdust  $d=26m$ . Esitada ringristmiku lahendus eskiisina.
- 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).
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. Hoonestus kavandada tee kaitsevööndist väljapoole nagu on eskiislahendusel toodud.
  5. Käsitleda vastavust kõrgematele planeeringutele ning ruumiline lahendus siduda järgmiste kontaktalas paiknevate planeeringute ja teeprojektide lahendustega.
    - 5.1. Harku valla teede ja juurdepääsude teemaplaneering (Skepast&Puhkim OÜ töö nr 2019\_0078);
    - 5.2. Riigitee 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna tee km 13,27-13,5 liiklusohtliku koha likvideerimise põhiprojekt“ (Road-Expert OÜ töö nr 25048).
  6. Kergliiklusteede kavandamisel siduda planeeringuala kergliiklusteed punktis 5.2. toodud ristmiku liiklusohtliku koha likvideerimise põhiprojektiga.
  7. Parkimine lahendada oma kinnistul arvestades perspektiivselt rajatava ringristmikuga. Riigiteel parkimist ja tagurdamist mitte ette näha. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad.

8. Joonistele kanda ja seletuskirjas kirjeldada kliimaministri 17.11.2023 [määruse nr 71](#) „Tee projekteerimise normid“ 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).
9. Joonistel näidata planeeringualal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ning muu taristu. Riigitee alune maa on riigitee rajatise teenindamiseks. Planeeringu koosseisus kavandatavad riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil. Lähtuda Transpordiameti juhendis „[Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel](#)“ toodud põhimõtetest.
10. Reovee kanalisatsiooni kavandamisel tuleb vältida kanalisatsiooniehitiste kujade sattumist riigitee alusele maale (riigitee katastriüksusele), kuna kuja on kanalisatsiooniehitistest lähtuva keskkonnoahu võimalik ulatus (VeeS § 133, 134, 136, 137). Samuti tuleb välistada reovee võimalik sattumine riigitee kraavidesse (sh kraavidesse, millele on riigitee kraav eelvooluks). Planeeringus näidata kanalisatsiooniehitised ja nende kujad.
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.
12. Planeeringu elluviimise kavas määrata ehitusjärjekorrad. Teeme Kolmiku tn 2 planeeringust huvitatud isikule ettepaneku kaasrahastada riigitee ja Kolmiku tn ristmiku ümberehitust ohutu liikluslahenduse õigeaegseks tagamiseks. Vastasel juhul peame vajalikuks, et planeeringu elluviimiskava täpsustatakse järgnevalt: *arendusega seotud riigitee nr 11390 ristmik peab olema ümber ehitatud ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldatud (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone kasutusloa 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. Võttes aluseks „[Täiendavad nõuded topo-geodeetilistele uurimistöödele teede projekteerimisel](#)“, soovitame mõõdistusala laiuseks 50 meetrit tee teljest või lähimate hoonete fassaadideni, kuid mitte vähem kui 20 meetrit tee teljest.
15. Kanda joonistele riigitee kaitsevööndisse planeeritud objektide (hoonestusala, 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](#)“ lisa 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.

18. 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.

Samuti palume Harku Vallavalitsusel arvestada, et Suureotsa tee 1 planeeringul on oluline mõju riigitee ja Kolmiku tn ristmiku läbilaskevõimele ja ohutusele, mistõttu **arvestada tuleb Suureotsa tee 1 detailplaneeringu** koostamisel põhimõttega, et liiklusele ohtlik ristmik tuleb ümber ehitada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone kasutusloa väljastamist. Palume kaaluda Suureotsa tee 1 arendaja kaasamist proportsionaalselt ristmiku ümberehituse kaasrahastamisesse.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Marek Lind

juhataja

planeerimise osakonna kooskõlastuste üksus

Krista Einama

58627026, Krista.Einama@transpordiamet.ee