

KÖITE SISUKORD

I MENETLUSDOKUMENDID

II SELETUSKIRI.....	2
1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	2
2 PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS	2
3 RUUMILINE PAIKNEMINE JA SELLE ANALÜÜS	4
4 PLANEERINGUS KAVANDATU	4
4.1 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted	6
5 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE	7
5.1 Liikluse eritasandi asukoha põhimõtted	7

III LISAD

1. Planeeringulahenduse illustratiivne materjal
2. Tehnilised tingimused

IV JOONISED

1. Algamisettepaneku eskiislahendus
2. Tänavate ristlõiked

II SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada maa-ala kruntideks, määrata kruntidele ehitusõigus ja kasutamise tingimused üksik- ja ridaelamute, korterelamute, ühiskondlike hoonete ja ärihoonete ehitamiseks.

Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärgid on:

- luua Sauele terviklik, inimhõõtmeline ja kutsuv elukeskkond ning avalik ruum, mis toetaks selle elanike heaolu, tervist ning enesearenguvõimalusi.
- Kavandada loogilised, turvalised ja mugavad kergliiklusteede ühendused.
- Lahendada transpordiühendused riigimaanteedega ja raudtee alt Saue linnaga.

Detailplaneeringu ala suurus on ca 88ha.

2 PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeritav maa-ala asub Saue vallas, Vanamõisa külas Alliku - Laagri tee (tee nr 11184), Suurevälja tee (tee nr 11185 Hүүru-Alliku-Saue tee L22) ja raudtee vahelisel alal.

Krundid on kasutusel osaliselt põllumaa, osaliselt rohumaa.

Maa-alal asuvad kinnistud:

Nr	Aadress	Pindala m ²	Registri- osa nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1	Tulika	10,45 ha	7351302	72701:002:0359	Maa- tulundusmaa	OÜ Ester Saue
2	Pärtli	14,31 ha	7958702	72501:001:0827	Maa- tulundusmaa	OÜ Ester Saue
3	Pärtlivälja	86495,0	7348902	72701:002:0361	Maa- tulundusmaa	OÜ Ester Saue
4	Lodi	36,47 ha	2609002	72701:002:2350	Maa- tulundusmaa	OÜ Ester Saue
5	Hallika- Põllu	43901,0	11485002	72701:002:0046	Maa- tulundusmaa	OÜ Ester Saue
6	Kurekella	43092,0	8870902	72701:002:0709	Maa- tulundusmaa	OÜ Ester Saue
7	Mõisapõllu	7,43 ha	14035702	72701:002:0027	Ühiskondlike ehitiste maa	Saue vald

8	Suurevälja tee 4	2.17 ha	132650	72701:002:1950	Maa- tulundusmaa	Eraisik, OÜ Sunbrilo
---	---------------------	---------	--------	----------------	---------------------	----------------------------

Vertikaalplaneerimine

Planeeritava ala maapind on suures osas tasane ning maapinna absoluutkõrgus on jääb vahemikku 29,5... 35,1 m.

Geoloogiline ehitus

Ehitusgeoloogilise ülduuringu teostas OÜ REI Geotehnika märtsis 2023.

Tehnovõrgud:

Kruntide tehnovõrkudega varustamine lahendatakse detailplaneeringu koostamisel võrguvaldajate väljastatud tehniliste tingimuste järgi.

Kitsendused:

- Planeeritud alale ulatub raudtee kaitsevöönd (äärmise rööpme teljest 30 meetri kaugusele)
- Maantee kaitsevöönd - laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30 meetrit
- Geodeetilise märk koos 3 meetri raadiusega kaitsevöönd (märgi keskmest)
- Maagaasi jaotustorustik. Gaasitorustiku kaitsevööndi ulatus mõlemal pool gaasitorustikku on torustiku välimisest mõõtmest 1 meetrit;
- Sideehitis, kaitsevööndiga 1 m mõlemale poole
- Elektriõhuliin 35-110kV(Kõrgepingeliin) Elektripaigaldise kaitsevöönd
- Elektriõhuliin 1-20 kV (Keskipingeliin)
- Elektrimaakaabelliin
- Muinsuskaitseala kaitsevöönd 50m (13. sajandist asulakoht, mälestise nr: 18976)
- Maaparandussüsteemi maa-ala
- Maaparandushoiu-ala
- Ala läbib maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km², kalda veekaitsevöönd – 1m
- Maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevööndi ulatus eesvoolu mõlemal kaldal 12 meetri kaugusele. Tiheasustusega alal ulatub avatud eesvoolu kaitsevöönd mõlemal kaldal seitsme meetri kaugusele.
- Vääna jõe kalda piiranguvöönd 100m

Kinnistusregistrisse kantud kitsendused:

Lodi:

- Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks AS Gaasivõrgud (registrikood 12503841) kasuks.
- Isiklik kasutusõigus osaühing Jaotusvõrk (registrikood 11050857) kasuks. Isiklik kasutusõigus on seatud elektrivõrgu majandamiseks kasutusõiguse alal elektrivõrgu kaitsevööndi ulatuses tehnorajatise talumiseks

Pärtli:

- Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks. Tähtajatu isiklik kasutusõigus vastavalt 12.09.2012.a

Ülejäänud kinnistutel puuduvad kinnistusregistrisse kantud kitsendused.

3 RUUMILINE PAIKNEMINE JA SELLE ANALÜÜS

Planeeringu maa-ala asub vahetult Saue linna kõrval, teisel pool raudteed. Vahetult planeeringuala kõrvale jääb Saue raudteepeatus ja mitu bussipeatust. Raudteega paralleelselt kulgeb Padula ja Saue vaheline kergliiklustee. Alast lääne poole, teisele poole Suurevälja teed, jääb väikeelamurajoon. Alast kirdes, Väana jõe ääres paikneb saunakompleks ja karavanipark (Saunapunkt).

Planeeritava ala kohta ei ole varem detailplaneeringut kehtestatud.

4 PLANEERINGUS KAVANDATU

Keskuse alale parim läheduse leidmiseks korraldati 2023. aastal arhitektuurivõistlus, mille võitis PIN ARHITEKTID OÜ poolt koostatud töö. Ka ridaelamute ja üksikelamute piirkonna lahenduse autoriks on PIN ARHITEKTID OÜ.

Olemasoleva Saue keskuse telje moodustab Kütise tee koos kaupluse, pargi ja vallamajaga. Planeeringus pikendatakse sama telge teisele poole raudteed, kus see moodustub uue keskväljaku koos planeeritud kultuurimaja, tervisekeskuse, büroohoonete ja ärihoonetega. Avalikud ja ärihooned on kavandatud ka ristuvale teljele, paralleelselt raudteega, kus hakkavad paiknema kauplus ja kool. Lasteaed on planeeritud keskuseala keskele, et tagada turvalisus ja kasutusmugavus. Uue keskuse loomist toetab olemasolev rongipeatus.

Kõrgemad kortermajad on kavandatud keskusele lähedale, hajudes kaugemale liikudes sujuvalt madalamaks. Hoonete paiknemine tagab kõikidele korteritele insolatsiooni ning loob hoonetevahelisse ruumi võimalikult eriilmelisi paiku. Lahendus võimaldab kvartalite keskele luua mugavad rohealad koos mänguväljakute ja sadevee imbaladega.

Planeeringu alale on kavandatud 143 üksikelamute krunti ning krundid ridaelamutele (kokku 161 boksi).

- Sõidukite kiiruse alandamiseks tuleb muuta sõiduteede geomeetriat ja üksikelamute piirkonnas kasutada šikaane.
- Teede, tänavate, parkimise ja haljastuse lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojektis.
- Hoonete paiknemine, lahendus ja asukoht on illustratiivne ning täpsustatakse ehitusprojektis.
- Korteralamu kruntidel näidatud parkla varikatuste asukohta võib sõltuvalt parklate lahendusest ning parkimiskohtade paigutusest ehitusprojektis muuta tingimusel, et krundile projekteeritud hoonete ja varikatuste ehitisealune pind ei ületa krundile lubatud ehitisealust pinda.
- Jalgrattaparklate ja hoiumajade asukohad kruntidel antakse ehitusprojektides, need võivad asuvad väljaspool krundi hoonestusala ning ei kajastu krundile lubatud hoonete arvus.
- Sorteeritud jäätmete kogumise kohad ning lahendus (prügimajad või süvakogumismahutid) kruntidel täpsustatakse ehitusprojektis. Rajatavad prügimajad võivad asuda väljaspool krundi hoonestusala ning ei kajastu krundile lubatud hoonete arvus.
- *varjumiskohtade planeerimisega arvestada.* Kortermajadel ja avalik/ärihoonetel näidata ära üks maa-alune korrus;
- Ridaelamute kruntidele on planeeritud 2 abihoonet – prügimaja ja ühine hoiumaja (võib olla eraldatud bokside kaupa).
- Väikeehitiste rajamist (alla 20m² ehitusalase pindalaga ja alla 5m kõrgused hooned) detailplaneeringuga ei reguleerita.

4.1 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Planeeringuga on välja töötatud hierarhiline tänavavõrk, mis on ühendatud olemasoleva Saue magistraaltänavate- ja maanteevõrguga.

Planeeringuga laiendatav Saue tänavavõrk moodustab ühtse terviku.

Eri funktsioonidega hoonestuspiirkondi (keskuse ala, korterelamute alad, väikeelamute alad) ühendavad jaotusmagistraalid, mille kaudu toimub ka planeeringuala läbiv magistraalliiklus.

Jaotus-magistraaltänavate ristumine riigiteedega Hüüru-Alliku Saue tee (Suurevälja tee; nr 11185) ja Alliku - Laagri - Hüüru tee (nr 11184) ja lõuna pool raudteed Kuuseheki tn ja Saue teega on kavandatud ringristmikega.

DP eskiisi koostamisel esimeses etapis teostatud esialgse liiklusanalüüsi (vt Lisa) järgi jaguneb planeeringuala liiklus kolme kavandatud magistraalsuuna vahel:

- 10% Alliku - Laagri tee
- 20% Suurevälja tee
- 70 % Tule tn

Liiklusuuringu koostatud liiklusmudel baseerub:

- tänane teedevõrk ja liikumissuundade maht (Telia mobiilpositsioneerimise andmed)
- lisanduv liiklusnõudlus (esialgu teada olnud hoonestusmahud)
- lisanduv teedevõrk.

Suurevälja tee ja DP keskuse ala raudtee poolne ühendustee kavandatakse vastava liikluskorraldusega kõrvaltänavana. Eskiisjoonisel on nimetatud keskuse ala juurdepääsutee, Suurevälja tee ja Suurevälja põik ristmik lahendatud vasakpöörderadadega peatee – kõrvaltee tüüpi vasak-parem nihutusega ristmikuna.

Suurevälja tee funktsioon muutub planeeringu realiseerumisel tiheasustusala laienemisel selgelt linnatänavaks (on ka juba täna sisuliselt asulasisene tee).

Detailplaneeringuga koostatava detailsema liiklusuuringuga kõik liiklusmahud ja ristmike tehnilised lahendused täpsustatakse.

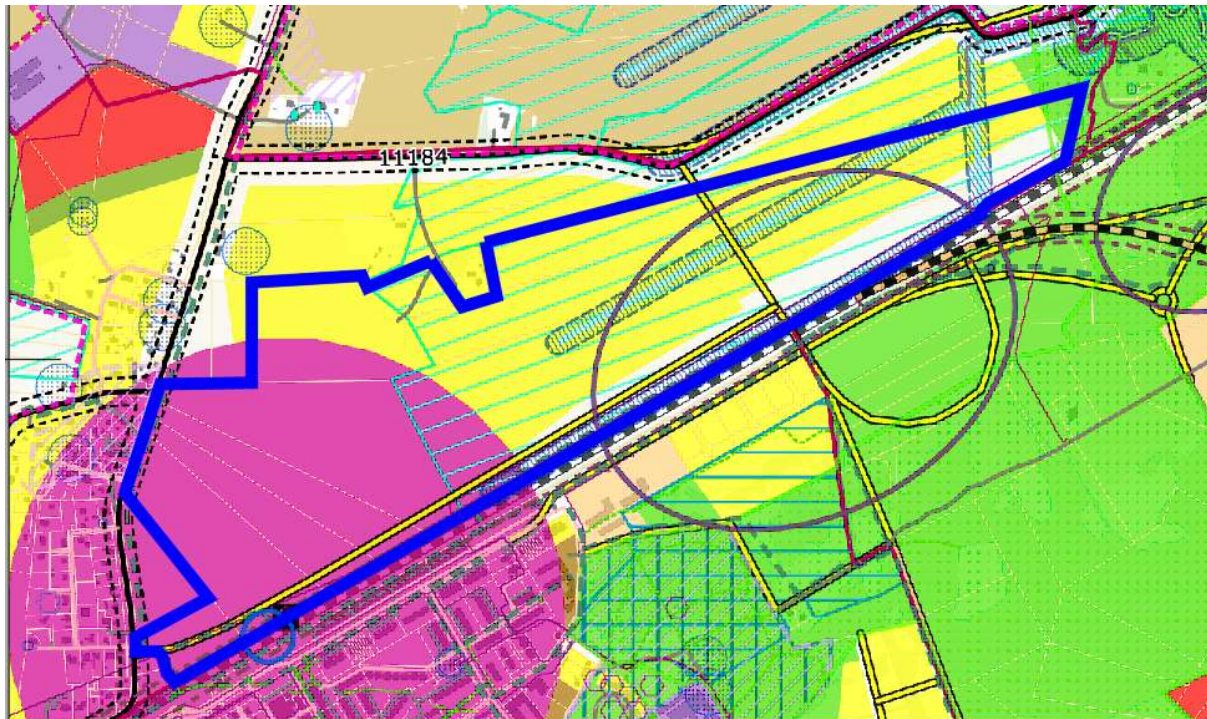
Kavandatud sõidu- ja kõnniteed, parkimiskohad ning muud liiklusrajatised on planeeritud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele.

Erinevatele tänavatüüpidele on koos omavalitsusega välja töötatud tänavate tüüplõiked (vt lõigete joonis).

Sõiduautode parkimiskohtade laiuseks korterelamute juures on planeeritud vastavalt standardile 2,6m laiad, parklate viimased kohad 3,0m laiad (manööverdamiseks) Parkimiskohtade laiused kaupluse ja ühiskondlike hoonete juures – 2,7m.

5 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Saue valla üldplaneering on kehtestatud Saue Vallavolikogu 28.06.2021 otsusega nr 40)



Väljavõte Saue valla üldplaneeringust, planeeringuala tähistatud sinise joonega.

Kollase värviga on tähistatud pere- ja ridaelamumaa, roosaka tooniga keskusemaa.

Pere- ja ridaelamu maa on üksik-, kaksik-, muu kahe korteriga elamute, ridaelamute, suvilate või aiamajade ehitamiseks ette nähtud maa.

Keskuse maa on elamute, äri- ja ühiskondlike hoonete ehitamiseks ette nähtud maa.

Detailplaneeringu eskiislahendus on üldplaneeringuga kooskõlas.

5.1 Liikluse eritasandi asukoha põhimõtted

(koostas Saue Vallavalitsus)

Planeerimisseaduse § 75 lõike 1 punkti 1 kohaselt on üldplaneeringu ülesanne transpordivõrgustiku ja muu infrastruktuuri, sealhulgas kohalike teede, raudteede, sadamate ning väikesadamate **üldise asukoha** ja nendest tekkivate kitsenduste määramine. Planeerimisseadus jätab üldplaneeringus kavandatud teede (ka tunnel või viadukt on teerajatis) täpse asukoha määramiseks omavalitsusele kaalutlemisõiguse. Seaduse § 126 lõike 1 punkti 4 alusel on detailplaneeringu üheks ülesandeks detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks

vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine.

Saue valla üldplaneeringus, mis on kehtestatud Saue Vallavolikogu 28. juuni 2021. aasta otsusega nr 40, on planeeringu kaardil märgitud planeeritav liikluse eritasand Saue linna ja Laagri aleviku piiril. Üldplaneeringu seletuskiri lk 9 sätestab: „Tulenevalt üldplaneeringu üldistusastmest on kaitse- ja piiranguvööndite (veekogude, teede, tehnorajatiste, kultuurimälestiste, loodusobjektide jt) piirid ning võimalike perspektiivsete joonehitiste (maantee, raudtee, torujuhe, elektriliin vms) asukohad üldplaneeringu kaardil illustratiivse tähendusega. Kaitse- ja piiranguvööndite (sh ehituskeeluvööndi) täpne ulatus on määratud kehtivate õigusaktidega (sh käesoleva üldplaneeringu seletuskirjaga), **joonehitiste trasside asukohad täpsustatakse vastavate planeeringute ja ehitusprojektidega**“. Seega on üldplaneeringus jäetud kaalutlusruum muuhulgas ka teede kui joonobjektide ja nendega seotud rajatiste (sillad, tunnelid, viaduktid jm) konkreetsete asukohtade osas ning neid saab ja tuleb täpsustada detailplaneeringute ning nende alusel koostatavate ehitusprojektide koostamise käigus. Antud asukohas on liikluse eritasand Saue valla üldplaneeringus alates 2005. aastast. Alates 2005. aastast on ruumilises planeerimises läbi uute üldplaneeringute kehtestamise toimunud olulised muudatused. Samuti on toimunud Saue linna ja valla ühinemine. Eriti oluline on 2021. aastal kehtestatud üldplaneeringuga sisse viidud põhimõtte asustuse sümmeetriliseks laienemiseks Vanamõisa tiheasustusaladele keskusala defineerimise kaudu. Samuti on valminud Saue-Laagri ühendustee erinevas versioonis võrreldes sellega, millisena seda nägi ette Transpordiameti (toonase Maanteeameti) nägemus 2005. aastal kehtinud üldplaneeringu ajal. Samas ei viidud 2021. aasta üldplaneeringu menetluse raames sisse eeltoodud põhjustel uut eritasandilise ristmiku asukoha kaalutlust, eeldades, et seda on praktilisem teha edasistes meneltustes. Eritasandilise liiklussõlme kavandamisel on eesmärgiks olnud tagada hea, ohutu ja samas keskkonnasäästlik (optimaalset liikumistrajektoori võimaldav) juurdepääs ja transpordiühendus kahel pool raudteed, ühtse asustumustri välja arendamisel tekkivale Saue linna laienduseks olevale alale, ning tagada perspektiivsete uusasustuspriirkondade hea sidusus olemasoleva linnaruumiga ning vastupidi. Vanamõisa külas Kurekella, Hallikapõllu, Lodi, Pärtlivälja, Tulika, Pärtli ja Suurevälja tee 4 katastriüksuste detailplaneeringu (Saue linna raudteeülene ala) eskiisi koostamisel on tehtud ettepanek liikluse eritasandi asukohta täpsustada lähtuvalt Saue Vallavalitsuse poolt varasemalt tellitud ja pädeva firma K-Projekt AS koostatud eksperthinnangust, mille raames kaalutleti kolme võimalikku varianti:

- 1) Tunnel Kütise tänava pikendusel;
- 2) Tunnel Koondise tänava pikendusel;
- 3) Tunnel Topi–Saue ühendusteel.

Asukoha alternatiiv 1 - tunnel Kütise tänava pikendusel. Leiti, et tunneli rajamisel Kütise tänavalt on tõenäoliselt ühendusajad linna olemasoleva keskuse ja perspektiivse laienduse vahel lühimad. Hinnanguliselt oleks teekonna pikkuseks Saue raudteepeatuse lõunapoolselt küljelt põhjapoolsele küljele tunneli kaudu 1,0–1,3 kilomeetrit. Samuti on vahemaa Suurevälja teeni väikseim, mistõttu on tegemist soodsaima variandiga tunneli ühendamisel olemasoleva teedevõrguga. Samas tuleb arvestada liikluskooormuse suurenemisega keskusealal, eriti kui perspektiivse laienemise plaanid täies mahus realiseeritakse. Tänapäevane liikuvustaristu korraldamise praktika soodustab südalinna aladel pigem

kergliiklejate ja ühistranspordi liikumist. Selles suunas on tehtud samme ka Kütise tänava rekonstrueerimisel, kujundades seda varasemast enam kergliiklejate keskseks. Samuti on vahetusse lähedusse kavandatud eraldi kergliiklejate tunnel ning sellest lähtuvalt sümeetrilise, eelkõige jalakäijatele mõeldud keskusala välja arendamine teisel pool raudteed. Sellesse asukohta rajatav tunnel on suhteliselt lähedal olemasolevale ülesõidukohale, mistõttu võib olla otstarbekas, või raudteetaristu omaniku poolt nõutav, see sulgeda.

Asukoha alternatiiv 2 – tunnel Koondise tänava ja Kuuseheki tänava ristmikult. Leiti, et rajatav tunnel oleks üldplaneeringus ette nähtud keskuseala piiril ning kompromiss liikluse kesklinnast eemale juhtimise ja heade ühenduskiiruste vahel. Hinnanguliselt oleks teekonna pikkuseks Saue raudteepeatuse lõunapoolselt küljelt põhjapoolsele küljele autotunneli kaudu 2,5–3 kilomeetrit. Selle asukoha puhul tuleks arvestada lasteaiaga Koondise tänaval ning leida võimalusi, vältimaks liikluskoormuse kasvu. Võimalus oleks rakendada tänaval erinevaid liikluse rahustamise meetodeid, eelistatuim variant oleks tänava muutmine tupiktänavaks, et välistada transiitliiklus. Koondise tänava ja Kuuseheki tänava ristmikult algava tunneli rajamisel tuleks samuti arvestada Kuuseheki tn 29 kinnistul asuval pargialal paiknevate küngastega, mis tähendaksid suuremat väljakaevatavat mahtu tunneli panduse jaoks, ning mõjutaksid autotunneli rajamise hinda. Selles asukohas ületab raudteed samatasandilise ülekäigukohaga Laagri – Saue kergliiklustee. Vahetusse lähedusse eritasandilise ristumise rajamise järel võib raudteetaristu omanik nõuda samatasandilise ülekäigukoha sulgemist. Tänase teadmise kohaselt on kavas ohutuse eesmärgil samatasandiline ületuskoht tunneli rajamisel sulgeda ja viia tunnelisse.

Asukoha alternatiiv 3 – Topi–Saue ühendusteelt algav tunnel. Leiti, et see variant võimaldaks viia liiklussõlme linnakeskusest eemale ja vähendaks liikluskoormust keskusealal. Seevastu pikeneks linnasisese liikluse ühendusaeg. Hinnanguliselt oleks teekonna pikkuseks Saue raudteepeatuse lõunapoolselt küljelt põhjapoolsele küljele läbimurde kaudu 4,5–5,5 kilomeetrit.

Eksperthinnangu kohaselt kujunes parimaks variandiks eritasand üldplaneeringu järgsel keskuse juhtotstarbega ala piiril (alternatiiv 2). Seda asukohta pakub ka Vanamõisa külas Kurekella, Hallikapõllu, Lodi, Pärtlivälja, Tulika, Pärtli ja Suurevälja tee 4 katastriüksuste detailplaneeringu (Saue linna raudteeülene ala) eskiisi koostaja. Asukoht võimaldab keskuse juhtotstarbega ala mõlemal pool raudteed planeerida jalakäija- ja jalgratturisõbralikult, kuna autoliiklus on suunatud keskuse ala piirile. Keskusala piirile suurema läbilaskvusega ühendustee kavandamine oleks liiklusvoogude võimalikult tõhusaks planeeringualalt välja suunamiseks nagunii vajalik. Magistraalsete ühendusteede dubleerimine tingiks suuremad häiringud asumite siseselt ning suurendaks ka reostuskoormust ning hoolduskoormust. Tegu on variandiga, mis arvestab erinevaid liikuvuse aspekte, halvendamata seejuures oluliselt ühenduse kvaliteeti olemasoleva ja perspektiivse keskuse ala vahel.

Kokkuvõttes võib asuda seisukohtale, et välja pakutud eritasandiline sõidukite ja kergliikluse ristmik Koondise tänava ringristmikult lähtuvana toetab valla arengukavalisi pikaajalisi eesmärke asustuse suunamisel. Raudtee on ajalooliselt kujunenud psühholoogiliseks eraldusjooneks, mis piirab asustuse arengut. Samas on raudtee olemasolu arengukavas määratletud Saue valla olulise arengueelise ja arenduspiirkondade suunajana, seda eriti raudteejaamade vahetus läheduses. Sama teemat käsitleb samadel põhimõtetel ka valla üldplaneering. Omavalitsuste ühinemise järgselt on seatud oluline eesmärk uue asustumustri terviklikuse

tunnetamiseks. Mitmete teenuste tarbimine tulevikus ei peaks olema seotud nende asukohast ühel või teisel pool raudteed, samuti ei ole elanike arvu arvestades asjakohane kõikide teenuste dubleerimine kahel pool raudtee trassijoont. Uusasustus peaks arenema kooskõlas olemasoleva asutusega, pakkudes sellele erinevate avalike teenuste näol uusi alternatiive, samas võimaldades uutel elanikel kasutada liigse keskkonnakoormuse ja ebamugavuseta olemasoleva asustuse, töökohtade paiknemise ja sotsiaalse taristu võimalusi välja kujunenud Saue linna territooriumil.

Saue Vallavalitsus pöördus Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi poole hinnangu saamiseks seoses kavandatava detailplaneeringu vastavusega Saue valla üldplaneeringule. Vald soovis hinnangut, millisena tuleks tunneli asukoha muudatust detailplaneeringus käsitleda – kas asukoha muudatuse kavandamist võib jätkuvalt käsitleda üldplaneeringu kohasena või tingib see üldplaneeringut muutva detailplaneeringu käsitlemise edasises menetluses? Regionaal- ja Põllumajandusministeerium ei vaidlustanud valla käsitlust ja vastas, et üldplaneeringu koostamise korraldaja ja selle hilisem tõlgendaja on kohalik omavalitsus. Üldplaneering on kohalikul tasandil ruumilise arengu kavandamise peamine alusdokument, mille koostamise, elluviimise ja seire eest vastutab kohalik omavalitsus ja kuna antud juhul ei ole tegemist planeerimiseseaduse § 142 lõike 1 punktides 1 või 2 toodud juhuga siis ei saa Regionaal- ja Põllumajandusministeerium asuda kohaliku omavalitsuse asemel hindama seda, kas üldplaneeringus näidatud eritasandilise ristmiku nihutamise puhul on tegemist olulise või ulatusliku üldplaneeringu muutmisega, kas sellest muutub üldplaneeringu eesmärk või detailplaneeringuga soovitakse pigem täpsustada tulenevalt üldplaneeringus toodud ristmiku asukohta. Vallavalitsuse hinnangul jäävad kõik kaalutud asukohad üldplaneeringu põhilahenduse raamesse, kuna kõik variandid vähem või rohkem täidavad üldplaneeringus eritasandile seatud eesmärgi - raudtee eri pooltel paiknevate kogukondade ühendamine. Vallavalitsus nõustub eksperthinnanguga, et variant 2 on sotsiaalseid (ühendusmugavus) ja keskkonnaaspekte (keskkonnamõju) arvestades kõige mõistlikum kompromiss.