



Saku Vallavalitsus
saku@sakuvald.ee
Juubelitammede tee 15
Saku alevik, Saku vald, 75501,
Harju maakond

Teie 09.10.2024 nr 7-1/62-13

Meie 05.11.2024 nr 7.2-2/24/20298-6

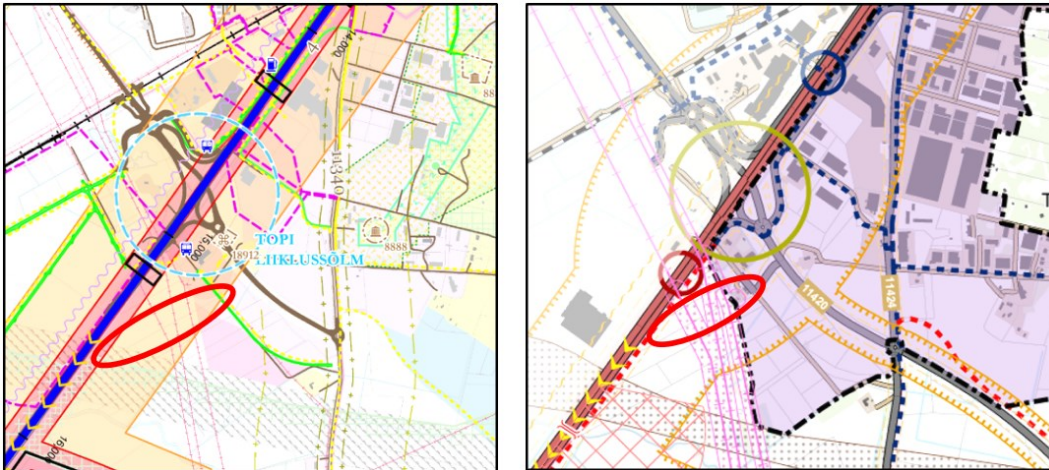
Seisukohtade väljastamine Mardi maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks

Olete taotlenud seisukohti Harju maakonnas Saku vallas Jälgimäe külas Mardi maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu (katastritunnus 71801:001:0218, edaspidi *planeering*) koostamiseks.

Planeering on algatatud Saku Vallavalitsuse 06.09.2022 korraldusega nr 518. Planeeringuga soovitakse luua eeldused tootmishoone (puidutoodete ja mööbli tootmine) rajamiseks.

Planeeritav ala paikneb riigitee nr 4 Tallinna-Pärnu-Ikla tee (edaspidi *riigitee nr 4*) km 15,571-15,725 kaitsevööndis ja külgneb riigiteega 11420 Saku-Laagri tee (edaspidi *riigitee nr 11420*) ning ühendusteedega nr 3756 5.Topi ühendustee. Riigiteede keskmine ööpäevane liiklussagedus 2023. aasta seisuga riigiteel nr 4 on 19 611 autot ja riigiteel nr 11420 on 6955 autot.

Oleme 07.10.2022 kirjaga nr 7.2-2/22/20298-2 selgitanud (täiendavalt e-kirjadega 07.12.2022; 19.09.2024), et meie hinnangul ei ole algatatud planeeringuga sobilik jätkata, kuna planeeringuala on vastuolus Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu "Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 12,0-44,0" (edaspidi *teemaplaneering*) ja nüüdseks kehtestatud Saku valla üldplaneeringuga (20.04.2023 otsus nr 24; (edaspidi *üldplaneering*). Vastavalt nimetatud planeeringutele paikneb Mardi kinnistu terves ulatuses oluliselt rekonstrueeritava riigitee trassikoridoris (kogulaiusega 650 m) ja eritasandilise Topi liiklussõlme vahetus läheduses (vt *joonis 1*).



Joonis 1. Väljavõtted teema- ja üldplaneeringust

Üldplaneeringu seletuskirja p 5.10.1. *Riigiteed* kohaselt on vajalik trassikoridor hoida ehitistest vabana, et võimaldada taristu välja ehitamist (eritasandilised liiklussõlmed, kogujateed, jalgratta- ja jalgteed, tee rekonstrueerimine või tee uues asukohas).

Lisaks on Transpordiameti tellimisel koostatud riigitee nr 11420 projekt nr 107/05 „Juuliku – Tabasalu ühendustee eelprojekt“ (AS Teede Tehnokeskus), mis toob kaasa eritasandilise Topi liiklussõlme ümberehitamise.

Liiklussõlme lahendus täpsustub lähiaastatel. Transpordiametil on kavas korraldada hankemenetlus eritasandilise Topi liiklussõlme eskiisprojekti koostamiseks. Eskiisprojekt valmib eelduslikult kahe aasta jooksul.

Selgitame, et Topi liiklussõlme võimalikel tehnilistel lahendustel on oluline puutumus Mardi kinnistuga. Planeeringust huvitatud isikul tuleb arvestada, et kuni eritasandilise Topi liiklussõlme eskiisprojekti valmimiseni ei ole meil piisavalt infot nimetatud liiklussõlme ruumivajaduse ja liikluskorralduse täpsustamiseks planeeringuga hõlmatud alal. Seetõttu leiame, et hetkel on ennatlik kavandada arendustegevusi ning määrata uusi hoonestus- ja parkimisalasid.

Arvestades eeltoodut ja 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. Planeeringu joonistele kanda ja seletuskirjas tuua välja teemaplaneeringu s.h üldplaneeringu kohane trassikoridor.
2. Käsitleda vastavust kõrgematele planeeringutele ning ruumiline lahendus siduda teemaplaneeringu, üldplaneeringu, perspektiivse eritasandilise Topi liiklussõlme eskiisprojekti ja kontaktalas paiknevate planeeringute lahendustega. Selliselt saame veenduda, et Mardi kinnistule planeeritav ehitustegevus on nõuetekohane ja elluviidav. Arvestada tuleb, et saame planeeringulahenduse kooskõlastada alles peale eritasandilise Topi liiklussõlme eskiisprojekti valmimist ja selle kandmist planeeringu joonistele. Seletuskirja lisada, et peale Topi liiklussõlme ümberehitust piirkonna liikluskorraldus muutub. Kinnistu kaotab juurdepääsu riigiteelt nr 11420 ning see lahendatakse kogujatee või kohalike teede kaudu.
3. Planeeringu joonistele kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane tee kaitsevöönd. Teekaitsevööndis 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. Kanda joonistele planeeritud objektide (hoonestusala, parkla, tehnorajatis jms) kaugused eritasandilise Topi liiklussõlme eskiisprojekti kavandatud riigitee kätte servast.
4. Parkimine lahendada oma kinnistul ning riigiteel parkimist ja tagurdamist mitte ette näha. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad.
5. Kergliiklusteede kavandamisel näha ette nende sidumine tõmbepunktidega ning jätkuvuse tagamine, sh väljapoole planeeringuala.
6. 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.
7. 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.
8. Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud

- rajatiste väljaehitamiseks.
9. Detailplaneeringu aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab hinnata planeeringulahenduse sobivust sh kavandatud sademevete ärajuhtimise süsteemi jms.
 10. Kasutada riikliku [teeregistri](#) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.
 11. Planeeringu seletavas osas märkida, et kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis (sh perspektiivse tee trassikoridoris ja kaitsevööndis), tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Seisukohad planeeringu koostamiseks kehtivad kaks aastat alates kirja väljastamise kuupäevast, tähtaja möödumisel tuleb taotleda uued seisukohad. Märgime, et meie seisukohad võivad muutuda eritasandilise Topi liiklussõlme eskiisprojekti valmimisel. Palume teha meiega sobiva lahenduse väljatöötamisel koostööd, täpsustamaks ning täiendamaks käesoleva kirjaga esitatud seisukohti.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Marek Lind

juhataja

planeerimise osakonna kooskõlastuste üksus

Lisa. Hoone paiknemise eskiis

Jana Prost

5792 4753, Jana.Prost@transpordiamet.ee