



Jõelähtme Vallavalitsus
kantselei@joelahtme.ee
Postijaama tee 7
74202, Harju maakond, Jõelähtme
vald, Jõelähtme küla

Teie 02.05.2023 nr 6-4/2563

Meie 31.05.2023 nr 7.2-2/23/9841-2

Jõelähtme vald Kallavere küla Ülgase tee 30 detailplaneeringu kooskõlastamata jätmine

Olete taotlenud Transpordiametilt kooskõlastust Jõelähtme vald Kallavere küla Ülgase tee 30 detailplaneeringule (katastritunnus 24501:001:1938, edaspidi planeering). Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Ülgase tee 30 maaüksuse jagamine maatulundusmaa kruntideks, ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine maatulundusmaad teenindavate abihoonete rajamiseks, juurdepääsu, tehnovarustuse sh elektri- ja tuletõrje veevarustuse lahendamine.

Transpordiamet on esitanud planeeringu koostamiseks seisukohad 25.06.2021 kirjaga 7.1-22114569-2 (edaspidi kiri), milles toodud põhimõtteid ja rakendamise vajadust oleme koostöös selgitanud.

Võttes aluseks ehitusseadustiku (edaspidi EhS) ja planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 126 lg 1 p 7 ja 13 **jätame planeeringu kooskõlastamata** järgmiste vastuolude ja puuduste tõttu.

1. Planeerimisseaduse § 126 lg 1 p 7 sätestab, et detailplaneeringu ülesandeks on muuhulgas liikluskorralduslike põhimõtete määramine. Liikluskorralduse elluviimiseks on vajalik liiklusrajatiste maavajaduse määramine, sh ehitusjärjekorra määramine.

1.1. Planeeringulahendusega on kavandatud perspektiivne kergliiklustee vastavalt Harju maakonnaplaneeringut täpsustavale teemaplaneeringule „Harjumaa kergliiklusteed“, kuid määratud ruumivajadus ei arvesta liiklusrajatise tegeliku ruumivajadusega so projekteerimiseks (kõrgusliku lahenduse koostamiseks), ehitamiseks, hooldamiseks ja lume vallitamiseks ja planeeringut selliselt ei ole võimalik ellu viia. Selgitame, et krundil pos 1 planeeritud hoonestusala jääb planeeritud kergliiklusteest 1,5m kaugusele sh kinnistu piirist või kinnistule kavandatavast piirdeaiast 0,75m kaugusele, mis ei võimalda selles asukohas kergliiklusteed välja ehitada. Seletuskirja alajaotises 2.1 on viidatud „Hoonestusala paiknevad igast küljest 4 meetri kaugusel krundipiirist“, kuid põhimõtet ei ole rakendatud krundil Pos 1.

Lisaks takistab perspektiivse kergliiklustee rajamist juurdepääsutee naaberplaneeringualale. Seletuskirjas alajaotises 2.2.1 „Juurdepääs avalikule teele“ ilmneb, et juurdepääs tagatakse („Läbi Ülgase tee 30 on planeeritud juurdepääsutee naaberkinnistule Kasetaguse (24501:001:0661) läbi servituudiala seadmise. (Kasetaguse kuulub naaberplaneeringu Roheline koosseisu). Seatav servituudiala ei ole piisav juurdepääsuks sõidukitele sh teenindavatele sõidukitele (prügiauto, kiirabi) ja juurdepääs

naaberplaneeringule hakkaks toimuma osaliselt üle perspektiivse kergliiklustee, mis välistab kergliiklustee rajamise ja seab ohtu liiklejad.

Määrata perspektiivse kergliiklustee tegelik ruumivajadus ja näidata lumevallitamiseks vajalik maa.

- 1.2. Seletuskirjas alajaotises 2.4 „Liikluskorralduse põhimõtete määramine“ on toodud selgitus et: „Läbipääs Kasetaguse maaüksusele on planeeritud sulgeda. Kasetaguse ja Rohelise maaüksuse juurdepääs toimub Nahkru tee lõik 1 kaudu.“ on vastuolus (PlanS §3 lg 2) seletuskirjas 2.2.1 tooduga, mille kohaselt „Läbi Ülgase tee 30 on planeeritud juurdepääsutee naaberkinnistule Kasetaguse (24501:001:0661).
Määrata juurdepääsutee tegelik maavajadus teenindava auto pöördekoridoriga (lisandub mõlemale poole pöördekoridori vaba ruum ca 2 m, kuhu ei tohi kavandada kruntide piirdeaedu) või juurdepääsutee likvideerida.
- 1.3. Planeeringu seletuskirjas täpsustada kergliiklusteega piirnevas lõigus piirdeaedade paiknemist. Vahetult kergliiklustee äärde piirdeaedu ei ole võimalik kavandada.
- 1.4. Planeeringust ei selgu ristumiskoha rekonstrueerimise kohustuse sidumine planeeringuala ehitusõigusega (kiri punkt 10). Ristumiskoha väljaehitamise kohustus siduda mistahes abihoone ehitusteatiseiga, mida põhjendame planeeringuala kruntide ehitustegevuseks vajaliku liiklusekoosseisu teenindamisega.
2. Transpordiamet on kirjas punktis 9 sätestanud, et planeeringus tuleb käsitleda sademevee ärajuhtimise lahendusi. Sh oleme selgitanud, et sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse. Üldine põhimõte on, et põhjendatud juhul kui teekraavidesse sademevete juhtimine on vältimatu, tuleb tagada truupide, kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskusrežiim. Selleks tuleb hinnata arendustegevusest lisanduvaid vooluhulki, riigitee kraavide ja truupide läbilaskevõimet, sh truupide seisukorda ja teostada läbilaskearvutused.
Planeeringu seletuskirja jaotises 2.2.3. „Reoveekanaliseerimine ja sademeveekanaliseerimine“ on selgitatud et maatulundusmaa kruntidel tuleb vähemalt 75 % krundi pindalast jätta haljasalaks või aiamaaks, mis vähendab ärajuhitava sademevee hulka ning kruntidel võib sademevett immutada maasse või koguda kokku mahutitesse ning taaskasutada kastmiseks.
Palume selgitada, kuidas toimub sademevee ära juhtimine kinnistutelt kui 25% krundi pindalast kavandatakse kõvakattega pinnaga ning kas riigitee kraavid suudavad sademevee koguse esitatud hulgas vastu võtta.
Juhime tähelepanu asjaolule, et riigitee äärsed kraavid on kavandatud riigitee muldkeha kuivana hoidmiseks ning ei ole maaparandussüsteemide või arendusalale eelvooludeks. Sademevee vastu võtmine tuleb esmajoones lahendada planeeringuala siseselt nähes ette sobilikud tehnilised lahendused.
3. Lisada seletuskirja, et planeeringuala piirnemise tõttu riigiteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb planeeringu koostamisel hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016. a. määrusele nr 32 ning planeeringu kehtestaja kaalutusotsusel kavandada vajadusel leevendavad meetmed häiringute mõju vähendamiseks, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016. a. määruse nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks. Planeeringu seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatud leevendusmeetmed ning planeeringu seletuskirja lisada selgitus, et tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Oleme valmis tegema koostööd planeeringu koostajaga ning palume esitada planeeringu peale korrigeerimist Transpordiametile uuesti kooskõlastamiseks.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Marek Lind

juhtivspetsialist

planeerimise osakonna kooskõlastuste üksus

Krista Einama

58627026, Krista.Einama@transpordiamet.ee