



TRANSPORDIAMET

Alice Laanemägi

alice@raamarhitektid.eu

Teie 11.08.2024

Meie 23.08.2024 nr 7.2-2/24/22524-4

### Alahaki kinnistu detailplaneeringust

Olete esitanud Transpordiametile kooskõlastamise eelseks koostöö tegemiseks ja arvamuse avaldamiseks Harju maakonnas Kuusalu vallas Kahala külas Alahaki kinnistu detailplaneeringu (katastritunnus 35203:003:0051, edaspidi *planeering*).

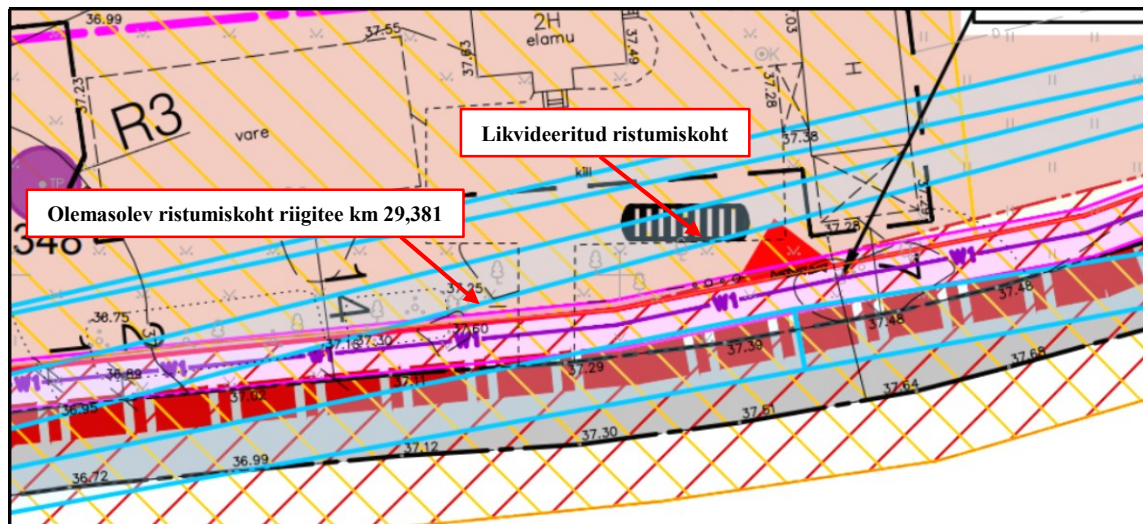
Planeeritav ala asub riigitee nr 11260 Jõelähtme-Kemba tee (edaspidi *riigitee*) km 29,298-29,581 kaitsevööndis.

Planeeringu koostamise eesmärgiks on olemasoleva kinnistu jagamine kolmeks maatulundusmaa krundiks (suurusega 5,1 ha kuni 5,5 ha) koos eluasemekohtade määramisega.

Võttes aluseks ehitusseadustiku (edaspidi *EhS*) ja planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) ning kliimaministri 27.11.2023 [määruse nr 71](#) „Tee projekteerimise normid“ (edaspidi *normid*), peame vajalikuks lahendada RAAM Arhitektid AI OÜ koostatud töös nr 23KAH „Alahaki kinnistu detailplaneering“ järgmised puudused.

Transpordiamet on väljastanud 30.11.2023 kirjaga nr 7.2-2/23/22524-2 seisukohad planeeringu koostamiseks, kuid täpsustamist/korrigeerimist vajavad järgmised punktid.

1. PlanS § 126 lg 1 punkti 7 alusel on planeeringu ülesandeks koostada terviklik liikluskorralduslahendus. Seletuskirja p 4.1 *Juurdepääs planeeritavale alale* kirjeldatud juurdepääsude lahendus on vastuolus planeeringu põhijoonisel näidatud lahendusega. Seletuskirjas on kirjeldatud, et: *Juurdepääs Alahaki kinnistule on hetkel tagatud olemasoleva ristumiskoha kaudu riigiteelt – km 29,381. Tulenevalt planeeringu eesmärgist jagada Alahaki kinnistu kolmeks, jääb olemasolev ristumiskoht teenindama krunti pos 2 (vt joonis 1).*



Joonis 1. Väljavõtte planeeringu põhijoonisest

Märgime, et olemasolev ristumiskoht riigitee km 29,381 ei paikne planeeringu põhijoonisel näidatud asukohas.

Oleme oma seisukohtade p 1 selgitanud, et planeeringu põhijoonisel näidatud ristumiskoht on olnud ajalooline ning Maa-ameti kaardirakenduse väljavõtetelt ning teevideost (vt joonis 2) on näha, et see on nüüdseks likvideeritud.



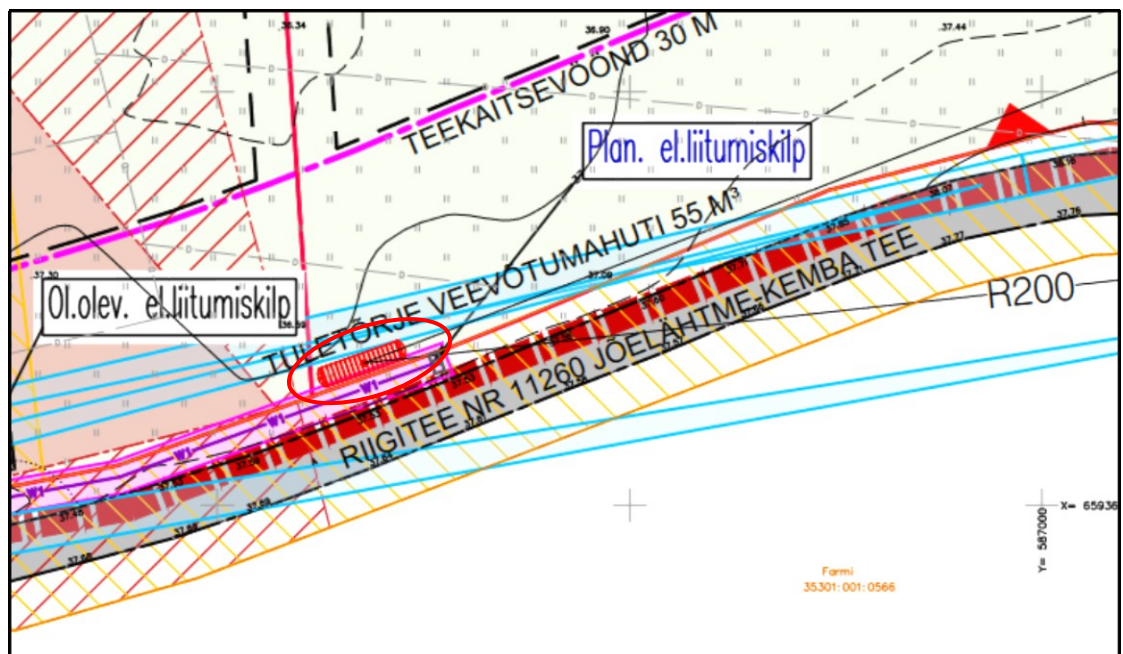
Joonis 2. Väljavõtte teevideost aastal 2023

Seletuskirja elluviimise kava täiendada ning lisada, et: *Ristumiskohtade Pos 1 ja Pos 3 rajamisel ja ristumiskoha Pos 2 seadustamisel tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskohtade projektide koostamiseks. Palume arvestada, et kuna planeeritavatele kinnistutel ei ole täna juurdepääsu riigiteelt, siis peavad ristumiskohtade ehitamise lepingud olema sõlmitud meiega enne kavandatavate hoonete või rajatiste ehitusloa eelnõu kooskõlastamist.*

2. Seletuskirja p 1.5 Vastavus üldplaneeringule on märgitud, et: *Juurdepääs kinnistule on tagatud avaliku kasutusega valla teelt (Jõelähtme-Kemba maanteelt).* Selgitame, et Jõelähtme-Kemba tee on riigiomandis, mille riigivara valitseja on kliimaministeerium ja volitatud asutus Transpordiamet. Palume täpsustada seletuskirja.
3. Täiendada seletuskirja nähtavuskolmnurkade kirjeldusega. Planeeringu põhijoonisele

kantud nähtavuskolmnurgad on ebapiisava täpsusega, palume korrigeerida ja kanda peale normidele vastavad nähtavuskolmnurgad. Arvestada, et riigitee aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 582 sõidukit ja kehtib kiiruspiirang 90km/h. Vastavalt normidele tuleb antud asukohas riigitee ristumiskohtadel tagada nähtavus 3x190 m mõlemas suunas (vt meie seisukohtade kirja p 6).

4. PlanS § 126 lg 1 punkt 4 alusel on planeeringu ülesandeks tehnovõrkude võimaliku asukoha määramine. Planeeritavad puurkaevud koos hooldusalaga on kantud planeeringu põhijoonisele, kuid leppemärkide loetelust puudub puurkaevude leppemärk ning vastav selgitus, palume lisada.
5. Tuletõrje veevõtumahuti kavandamisel tuleb lähtuda Transpordiameti juhendi Lisa 4. „[Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel](#)“ toodud põhimõtetest. Korrigeerida seletuskirja p 8.1.1. Tuletõrje veevarustus ning eemaldada sealt kirjeldus, milles kavandatakse tuletõrje veevõtumahuti rajamist tee muldesse (vt joonis 3). Märkime, et tee muldesse veevõtumahuti paigaldamine on keelatud. Seletuskirja samas punktis on märgitud, et: Veevõtukohale on planeeritud tagada juurdepääs maanteelt koos vajaliku ümberpööramise platsiga 12x12 m. Planeeringu põhijooniselt ei nähtu ümberpööramise platsi asukoht, samuti jääb arusaamatuks, kas veevõtukohta teenindamiseks kavandatakse uus ristumiskoht. Oluline on, et uute ristumiskohtade kavandamisel tuleb lähtuda normide lisa 1 tabelis 17 esitatud nõudeid.



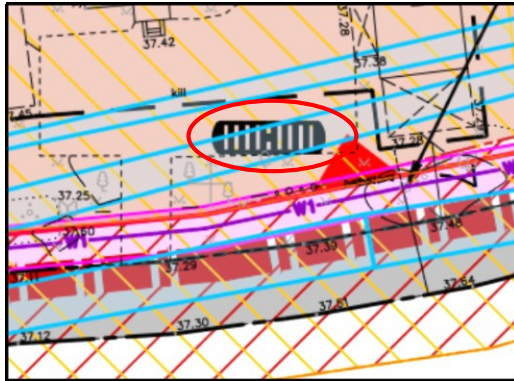
Joonis 3. Väljavõte planeeringu põhijoonisest

Täiendada planeeringu põhijoonisel olevat märkuste loetelu ja lisada tuletõrje veemahuti kuja (vt joonis 4).

MÄRKUSED:	
*	– parkimise kavandamisel läht
KT*	– olemasoleva karjatee (laiu
JK*	– servituudivajadus planeeri
W1*	– servituudivajadus planeer
W2*	– servituudivajadus olemas
PRK1*	– puurkaevu PRK000105
PRK2*	– puurkaevu PRK000106
PRK*	– planeeritud puurkaevu h
TV*	– tuletõrje veevõtumahuti

Joonis 4. Väljavõte planeeringu põhijoonisest

6. Planeeringu põhijoonise leppemärkide loetelust puuduvad roveemahutite leppemärgid koos selgitustega. Samuti puuduvad kõnealuste rajatiste kujad (vt *meie seisukohtade kirja p 8*). Visuaalsel vaatlusel võime eeldada, et kinnistul Pos 2 paikneva roveemahuti kuja ulatub riigitee alusele maale (vt *joonis 5*). Palume korrigeerida planeeringu põhijoonist ja nihutada kuja riigitee aluselt maalt välja.



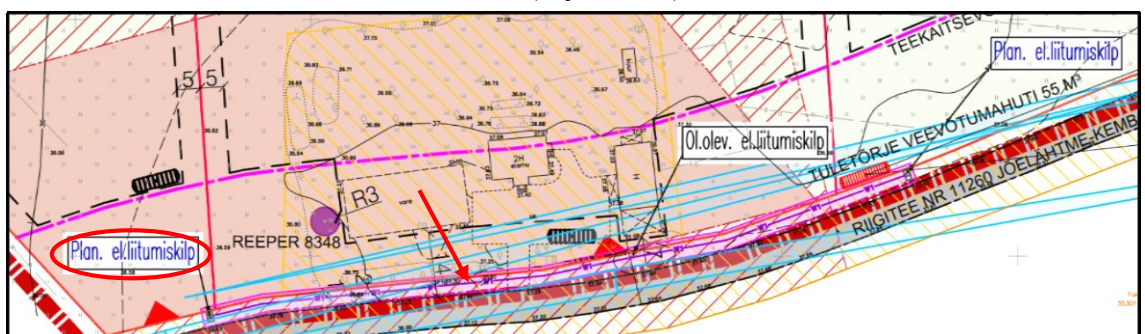
Joonis 5. Väljavõte planeeringu põhijoonisest

Täiendada planeeringu põhijoonisel olevat märkuste loetelu ja lisada roveemahuti tähis koos kuja.

7. Seletuskirja p 8.3.2 *Elektrivarustus* on kirjeldatud et: *kruntide pos 1 ja pos 3 jaoks on planeeritud eraldi 0,4 kV maakaabelliinid. Objektide elektrivarustuseks on planeeritud kruntide piiridele 0,4 kV liitumiskilbid*. Lisaks on toodud; et: *Jõelähtme-Kemba maantee kõrvale on ette nähtud perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor planeeringuala ulatuses. Elektri kaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud*.

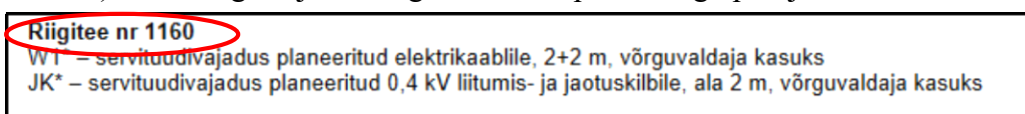
Meie seisukohtade kirja p 7 on esitatud nõue, et: *Tehnovõrke, sh kaitsevõndeid, riigitee alusele maaiüksusele mitte kavandada*. Planeeringu põhijoonisel on näidatud projekteeritavad madalpingekaablid koos liitumiskilpidega riigitee alusele maale.

EhS § 92 lg 1 alusel on tee rajatis, mis on ette nähtud inimeste, sõidukite või loomade liikumiseks või liiklemiseks. Tee osaks loetakse tunnel, sild, viadukt ja muud liiklemiseks kasutatavad ning tee toimimiseks vajalikud rajatised. Arvestades, et projektiga kavandatud tehnovõrgud ei ole eelpool nimetatud rajatised, mis on vajalikud tee toimimiseks ning riigitee alune maa on peaaegu täielikult riigitee rajatistega kaetud, ei näe me võimalust tehnovõrkude rajamiseks piki riigiteed riigitee alusele maale. Palume leida tehnovõrkude lahendusele uus asukoht kinnistu siseselt (vt *joonis 6*).



Joonis 6. Väljavõte planeeringu põhijoonisest

8. Seletuskirja p 3.2 *Kruntide ehitusõigus ja kitsendused* (lk 9) korrigeerida riigitee nr (vt *joonis 7*). Sama viga vajab korrigeerimist ka planeeringu põhijoonisel.



Joonis 7. Väljavõte planeeringu põhijoonisest

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Marek Lind

juhataja

planeerimise osakonna kooskõlastuste üksus

Lisa:

- Lisa 1. Alahaki\_Seletuskiri
- Lisa 2. Alahaki GEOALUSEL-Pohijoonis\_2

Jana Prost

5792 4753, Jana.Prost@transpordiamet.ee