



Rae Vallavalitsus
info@rae.ee
Aruküla tee 9
75301, Harju maakond, Rae vald,
Jüri alevik

Teie 08.05.2024 nr 6-8/12

Meie 07.06.2024 nr 7.2-2/24/20030-6

Seisukohtade väljastamine Sepa-Rae ja Tudriku kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks

Olete taotlenud seisukohtade uuendamist Harju maakonna Rae valla Peetri aleviku Sepa-Rae ja Tudriku kinnistu detailplaneeringu (katastritunnused vastavalt 65301:002:0070, 65301:001:0283, edaspidi *planeering*) koostamiseks.

Planeeringu eesmärgiks on kinnistute jagamine äri- ja transpordimaa kruntideks ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 4,2 ha.

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 2 Tallinna-Tartu-Võru-Luhamaa tee (edaspidi *riigitee*) km 6,568-6,716. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 29 412 autot.

Oleme 29.09.2022 e-kirjaga märkinud, et planeeringu algatamisest on möödunud aastaid ning meie varem väljastatud seisukohad ei ole enam terviklikult asjakohased. Sama kirjaga oleme välja toonud planeeringulahenduse esialgsed suuremad märkused/puudused.

28.10.2022 kirjaga nr 6-1/10153 olete taotlenud kooskõlastust planeeringule, mille me jätsime kooskõlastamata, kuna eeltoodud märkuste/puudustega ei olnud arvestatud (25.11.2022 nr 7.2-2/22/20030-4).

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. Siduda planeeringuala Tallinna väikese ringtee projektlahendusega (Reaalprojekt OÜ töö nr P19077).
2. Määrata planeeringuala liikluskorralduse põhimõtted vastavalt PlanS § 126 lg 1 punktile 7.
 - 2.1. Koostada lähiaja liikluskorraldus. Juurdepääsud planeeringualale kavandada olemasoleva kohaliku teedevõrgu kaudu. Täiendavaid ristumiskohti riigiteelt mitte planeerida.
 - 2.2. Koostada perspektiivne liikluskorraldus. Võtta aluseks Reaalprojekt OÜ töö nr P19077 „Riigitee nr 96 Tallinn-Peetri alevik-Tallinn (Tallinna väike ringtee) eelprojekt“. Asukoha määramiseks edastame eelprojekti mahus koostatud esialgse indikatiivse krundijaotuskava, mis võib täpsustuda edaspidi. Arvestada, et planeering on ehitusprojekti koostamise alus. Ruumivajaduse hindamiseks, ohutu liikluslahenduse

planeerimiseks ja asjatundlikkuse põhimõttele vastava projektlahenduse võimaldamiseks (vastavalt EhS § 10) soovitame kaasata planeeringu koostamisse teedeinsener kui eriteadmistega isik (PlanS § 4 lg 6).

3. Joonistele kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane tee kaitsevöönd.

4. 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.

Riigitee ohutuks toimimiseks palume planeeringus kavandada hoonestusalad vastavalt järgnevale põhimõtetele.

- Hoonestusalade kaugus riigiteest nr 2 on sobilik 50 m kaugusel.

- Tallinna väikese ringtee suhtes kavandada hoonestusalad 30 m kaugusele sõiduteest.

- Lääne tee ja teiste perspektiivsete teede (sh rampide, kogujateede jms) suhtes kavandada hoonestusalad 20 m kaugusele.

5. Käsitleda vastavust kõrgematele planeeringutele ning ruumiline lahendus siduda teiste kontaktalas paiknevate planeeringute ja punktis 2.2 toodud teeprojekti lahendustega.

6. Näha ette kergliiklusteede sidumine tõmbepunktidega ning jätkuvuse tagamine, sh väljapool planeeringuala.

7. Parkimine lahendada oma kinnistul ning riigiteel parkimist ja tagurdamist mitte ette näha. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad.

8. Joonistele kanda ja seletuskirjas kirjeldada nähtavuskolmnurgad vastavalt normide lisa 2 joonisele 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.

Tehnovõrkude kavandamisel tuleb projektlahendused siduda Tallinna väikese ringtee projektiga. Planeeringuga tuleb tagada, et Tallinna väikese ringtee projekti elluviimisel ei pea asuma ümber ehitama arendusalade jaoks mõeldud tehnovõrke. Planeeringus näha ette tehnovõrkude lahendused, mida on hilisemalt võimalik integreerida Tallinna väikese ringtee projektlahendusega.

10. Seletuskirjas käsitleda ning joonistel näidata planeeringuala sademevee ärajuhtimise lahendus. Kavandatud sademevee lahendus peab olema realiseeritav arvestades Tallinna väikese ringtee projektis kavandatud tehnovõrkude ja sõidutee tehniliste lahendustega.

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.

Põhjendatud juhul, kui teekraavidesse sademevete juhtimine on vältimatu, tuleb tagada truupide, kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskusrežiim. Selleks tuleb hinnata arendustegevusest lisanduvaid vooluhulki (sh Tallinna väikese ringtee projektist lisanduvaid vooluhulki), riigitee kraavide ja truupide seisukorda ja läbilaskevõimet ning teostada läbilaskearvutused terviklikult.

11. Planeeringu elluviimise kavas määrata ehitusjärjekorrad. Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

12. Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

13. Detailplaneeringu aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab hinnata planeeringulahenduse sobivust sh kavandatud sademevete ärajuhtimise süsteemi jms.

14. Kanda joonistele riigitee kaitsevööndisse planeeritud objektide (hoonestusala, parkla, tehnorajatis jms) kaugused riigitee katte servast.
15. Kasutada riikliku teeregistri põhiseid teede numbreid ja nimetusi.
16. 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.
17. Planeeringu seletavas osas märkida, et kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Marek Lind

juhataja

planeerimise osakonna kooskõlastuste üksus

Lisa:

- Lisa 1. P19077_EP_KJK_289_Tudriku
- Lisa 2. P19077_EP_KJK_293_Sepa-Rae

Jana Prost

5792 4753, Jana.Prost@transpordiamet.ee