



MAANTEEAMET

Hr Arno Anton
Optimal Projekt OÜ
arno@opt.ee

Teie 16.01.2020

Meie 24.01.2020 nr 15-2/20/2917-2

**Seisukohtade väljastamine Kiili vallas Vaela külas
Priidu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu
koostamiseks**

Olete esitanud Maanteeametile taotluse Kiili vallas Vaela külas Priidu kinnistu (katastritunnus 30401:001:0846, sihtotstarve 100% maatulundusmaa, pindala 15,43ha) ja lähiala detailplaneeringu (edaspidi Planeering) koostamiseks seisukohtade väljastamiseks. Planeering on Maanteeametile teadaolevalt kehtiva PlanS alusel algatamata (ala kattub 01.06.2008 algatatud Priidu kinnistu detailplaneeringuga).

Planeeringuga on kavandatud jagada Priidu kinnistu seitsmeks äri- ja tootmismaa sihtotstarbega, üheks tootmismaa sihtotstarbega, üheks elamumaa sihtotstarbega, üheks maatulundusmaa sihtotstarbega ja neljaks transpordimaa sihtotstarbega krundiks ning määrata moodustatud kruntidele ehitusõigus.

Planeeritav ala külgneb riigiteega 11115 Kurna-Tuhala km 5,33-5,63, mille aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 2018. aasta andmetel on 3639 a/ööp. Kehtiv kiirusrežiim antud lõigul on 70 km/h.

Võttes aluseks ehitusseadustiku (edaspidi EhS) ja planeerimiseseaduse (edaspidi PlanS) esitame alljärgnevalt Maanteeameti seisukohad planeeringu koostamiseks:

1. Planeeritav ala paikneb osaliselt riigitee kaitsevööndis. Planeeringu joonistele kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 lg 2 kohane teekaitsevöönd 30m.
2. Kanda joonistele planeeritud objektide kaugused riigitee katte servast, sh hoonestusala, parkla jms.
3. Riigitee kaitsevööndis 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 Maanteeameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Riigitee kaitsevööndisse hoonestusalasid mitte kavandada.
4. Planeeringus kasutada riikliku teeregistri (<https://teeregister.mnt.ee>) põhiseid teede numbreid ja nimetusi.
5. Planeeringus käsitleda üldplaneeringule ja teemaplaneeringule vastavust ning planeeringulahendus siduda kontaktalas paiknevate teiste planeeringute ja teeprojektide lahendustega.
6. Määrata planeeringuala liikluskorralduse põhimõtted vastavalt PlanS § 126 lg 1 p 7. Maanteeamet ei toeta eskiisis kavandatud lahendust riigiteelt juurdepääsuks. Olemasolev

riigitee ristmik km 5,45 säilitada üksnes Vaela tee 29 (katastritunnus 30401:001:1510) olemasolevate hoonete teenindamiseks, kuna riigitee liikluslahendus ei võimalda ilma ulatuslike muudatusteta antud ristmiku ümberehitust planeeritavalt alalt lähtuva liiklussageduse vastuvõtmiseks (takistuseks on olemasolev bussitasku ja ohutussaarega teeületuskoht). Ülejäänud planeeritava ala juurdepääs (planeeritud lisanduva ehitismahu teenindamine) lahendada riigitee 11115 km 5,63 ristmikult, kavandades ristmiku ümberehituse. Arvestades planeeritavale alale kavandatava arendustegevuse mahtu ja iseloomu (äri- ja tootmine, parkimiskohtade arv 675, sh veokiliiklus) kavandada nimetatud ristmiku ümberehitus kanaliseeritud ristmikuks (vasakpöörderada põhiteelt, sõiduradasid eraldav saar ristuva teel). Nõude seadmisel on Maanteeametile aluseks Majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maantee projekteerimismid“ (edaspidi Normid) joonis 5.1. Ühtlasi kavandada juurdepääsutee paigutus selliselt, et ristumine riigiteega toimiks täisnurkselt.

7. Hõlmata planeeringualaga külgnev riigitee lõik ümberehitatava ristmikuala ulatuses planeeringualasse ning määrata planeeringus ristmiku ümberehituse rajamiseks vajalik ruumivajadus (sh moodustada vajadusel täiendavad transpordimaa krundid). Sh arvestades ristmikulahenduse väljatöötamisel prognoositava perspektiivse (20 aastat) liiklussagedusega. Arvestada, et Planeering on ehitusprojekti koostamise alus. Ruumivajaduse hindamiseks, ohutu liikluslahenduse planeerimiseks ja asjatundlikkuse põhimõttele vastava projektlahenduse võimaldamiseks (vastavalt EhS § 10) kaasata planeeringu koostamisse teedeinsener kui eriteadmistega isik (PlanS § 4 lg 6).
8. Planeeringus (joonistel, seletuskirjas) käsitleda ristumiskoha nähtavuskolmnurka ja riigiteele vajalikku külgnähtavust ning vaba ruumi nõuet vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruses nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maantee projekteerimismid“ (edaspidi Normid) punkt 5.2.7, tabel 2.14, 2.17 lähtetasemel rahuldav. Nähtavuskolmnurgad peavad olema näidatud kitsendusi käsitleval planeeringujoonisel ning tagada tuleb, et planeeringuga ei kavandata nähtavuskolmnurkadesse nähtavust piiravaid takistusi (sh muldvall, haljastus, piirdeaed jne).
9. Kavandada ohutud jalakäijate ühendused, sh jalgteede sidumine tõmbepunktidega, nt bussipeatustega. Lahendada ohutud teeületused.
10. Parkimine lahendada oma kinnistul ning riigiteel parkimist, sh manööverdamist mitte ette näha. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad.
11. 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 planeeringu koostamisel hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016. a. [määrusele nr 32](#) ning planeeringu kehtestaja kaalutusotsusel kavandada vajadusel leevendavad meetmed häiringute, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016. a. [määruse nr 71](#) lisas 1 toodud müra normtasemetega, tagamiseks. Planeeringu seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatud leevendusmeetmed ning planeeringu seletuskirja lisada selgitus, et tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.
12. Planeeringu joonistel näidata planeeringualal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ja muu taristu. Seejuures juhime tähelepanu, et tehnovõrke, sh kaitsevööndeid riigitee alusele maaüksusele mitte kavandada. Juhul, kui planeeringu koosseisus kavandatakse riigiteega ristuvaid tehnovõrke, tuleb need kavandada kinnisel meetodil.
13. Planeeringus käsitleda ning näidata joonistel planeeringuala sademevete ärajuhtimise lahendused. Seejuures juhime tähelepanu, et sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.

14. Planeeringus sätestada ehitusjärjekorrad. Seletuskirja tuleb lisada, et arendusega seotud riigitee ristmik tuleb ümber ehitada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.
15. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Palume arvestada, et Maanteeamet osaleb teede ümberehituse projekteerimises ja ehituses huvitatud isiku või kohaliku omavalitsusega (vastavalt PlanS § 131 lg 1 kohasele halduslepingule) sõlmitud kokkuleppe alusel, milles huvitatud isik või kohalik omavalitsus kohustub korraldama ja finantseerima planeeringuala juurdepääsuks riigitee ristmiku ümberehituse ja sellega seotud tehnovõrkude ja –rajatiste projekteerimise ja ehitusega seotud kulud. Leping sõlmitakse enne planeeringu järgsetele ehitusloakohustuslikele hoonetele ehitusloa väljastamist.
16. Planeeringu seletavas osas märkida, et kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitus projekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja projekt tuleb kooskõlastada Maanteeametiga.
17. Juhime tähelepanu, et kõik planeeringuga kavandatu, sh liikluslahendused peavad jääma planeeringuala sisse.
18. Planeering kooskõlastada Maanteeametiga juhindudes PlanS § 124 lg 10 (planeeringu koostamise korraldaja on kohaliku omavalitsuse üksus).

Käesolevad seisukohad planeeringu koostamiseks kehtivad 2 aastat alates kirja väljastamise kuupäevast, tähtaja möödumisel tuleb taotleda uued seisukohad. Märgime, et oleme valmis tegema koostööd planeeringu koostajaga, täpsustamaks ning täiendamaks käesoleva kirjaga esitatud seisukohti.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Marek Lind
juhtivspetsialist
taristu teenuste osakond

Lisad: Planeeringu eskiisjoonis.

Lisaadressaadid: Kiili Vallavalitsus

Elle Tamm
6119384 Elle.Tamm@mnt.ee