



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

Teie 24.07.2024 nr 6-1/4839

Meie 25.07.2024 nr 7.2-2/24/13073-2

**Seisukohtade väljastamine Tuuleveski
kinnistu ja lähiala detailplaneeringu
koostamiseks**

Olete teavitanud meid Harju maakonnas Rae vallas Lehmja külas Tuuleveski kinnistu ja lähiala detailplaneeringu (katastritunnus 65301:002:1013, edaspidi *planeering*) algatamisest Rae Vallavalitsuse 09.07.2024 korraldusega nr 1104.

Planeeringu eesmärgiks on olemasolevale ärimaa sihtotstarbega krundile ehitusõiguse kavandamine ning hoonestustingimuste, juurdepääsude, tehnovõrkude ja haljastuse määramine.

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 2 Tallinna-Tartu-Võru-Luhamaa tee km 11,443-11,512 ja riigiteega nr 11332 Jüri bensiinijaama tee km 0,294-0,452. Riigiteede keskmine ööpäevane liiklussagedus on vastavalt 25315 ja 4001 autot.

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 Novarc Group AS koostatud „Riigitee 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa km 7,3-20,0 Peetri–Vaida lõigu ümberehituse eskiisprojekt. Töö nr 1557“ projektlahendusega (edaspidi *teeprojekt*). Planeeringu koostamisel tuleb arvesse võtta ja tagada kooskõla nimetatud teeprojektiga.
2. Määrata planeeringuala liikluskorralduse põhimõtted vastavalt PlanS § 126 lg 1 punktile 7.
 - 2.1. Koostada lähiaja liikluskorraldus. Juurdepääs planeeringualale kavandada olemasoleva ristumiskoha riigitee nr 11332 Jüri bensiinijaama tee km 0,322 kaudu. Täiendavaid riigitee ristumiskohti mitte planeerida.
 - 2.2. Koostada perspektiivne liikluskorraldus. Võtta aluseks p 1 nimetatud projektlahendus. Asukoha määramiseks edastame eskiisprojekti mahus koostatud esialgse asendiplaani, mis võib edaspidi täpsustuda (vt *Lisa I*). 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. Nõustume hoonestusala

- paigutusega vastavalt esitatud eskiisjoonisele.
5. Käsitleda vastavust kõrgematele planeeringutele ning ruumiline lahendus siduda kontaktalas paiknevate planeeringute ja p 1 toodud teeprojekti lahendusega.
 6. Näha ette kergliiklusteede sidumine tõmbepunktidega ning jätkuvuse tagamine, sh väljapoole 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 8. Nähtavusallas 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. 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.
Tehnovõrkude kavandamisel tuleb projektlahendused siduda teeprojektiga. Planeeringuga tuleb tagada, et teeprojekti elluviimisel ei pea asuma ümber ehitama arendusalade jaoks mõeldud tehnovõrke. Planeeringus näha ette tehnovõrkude lahendused, mida on hilisemalt võimalik integreerida kõnealuse projektlahendusega.
 10. Seletuskirjas käsitleda ning joonistel näidata planeeringuala sademevee ärajuhtimise lahendus. Kavandatud sademevee lahendus peab olema realiseeritav arvestades teeprojektis kavandatud tehnovõrkude ja sõidutee tehniliste lahendustega. Vastavalt EhS § 72 lg 1 p 5 ja § 70 lg 2 p 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 teeprojektist 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.

Seisukohad planeeringu koostamiseks kehtivad kaks aastat alates kirja väljastamise kuupäevast, tähtaja möödumisel tuleb taotleda uued seisukohad. Oleme valmis tegema koostööd planeeringu koostajaga, täpsustamaks ning täiendamaks käesoleva kirjaga esitatud seisukohti.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Marek Lind

juhataja

planeerimise osakonna kooskõlastuste üksus

Lisa:

- Lisa 1. 1557_ES_TL-4-204_v02
- Lisa 2. DP1294_seletuskiri
- Lisa 3. DP1294_pohijoonis

Jana Prost

5792 4753, Jana.Prost@transpordiamet.ee