



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

Meie 18.10.2024 nr 7.2-2/24/4491-3

Hansuli maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu kooskõlastamata jätmine

Olete taotlenud Transpordiametilt kooskõlastust Harju maakonna Jõelähtme valla Haapse küla Hansuli maaüksuse ja lähiala detailplaneeringule (katastritunnus 24501:001:2284, edaspidi *planeering*).

Planeeringuga soovitakse luua eeldused Hansuli maaüksuse jagamiseks elamumaa kruntideks ning moodustatavatele kruntidele hoonestusalade ja ehitusõiguste määramiseks üksikelamute ja abihoonete püstitamiseks.

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 11266 Kiiu-Kaberneeme tee km 6,430-6,620.

Oleme väljastanud seisukohad planeeringu koostamiseks 23.12.2022 kirjaga nr 7.2-2/22/27207-2 (edaspidi *seisukohad*).

Võttes aluseks ehitusseadustiku (edaspidi *EhS*) § 70 lg 2, lg 3, § 72 lg 1, lg 2, § 99 lg 3 ja planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 126 lg 1 p 4, p 7 ning kliimaministri 27.11.2023 [määruse nr 71](#) „Tee projekteerimise normid“ (edaspidi *normid*), **jätame** Casa Planeeringud OÜ koostatud „Haapse küla Hansuli maaüksuse ja lähiala detailplaneering. Plan ID 125213“ **kooskõlastamata** järgmiste puuduste ja vastuolude tõttu.

Toome välja esmased tähelepanekud/puudused, mille osas vajab planeeringu lahendus korrigeerimist. Märgime, et esitatud loetelu ei ole lõplik ning võib edasise menetluse käigus täieneda.

PlanS § 126 lg 1 punkti 7 alusel on planeeringu ülesandeks määrata planeeringuala liikluskorralduse põhimõtted.

1. Seisukohtade kirjas oleme selgitanud, et planeeringuala tuleb laiendada ning kavandada piirkonda kohalikud teed ja nende ristumiskohad, mis tagavad normide kohased juurdepääsud Hansuli planeeringualale ja ümberkaudsetele kinnistutele. Vajadusel tuleb ette näha olemasolevate ristumiskohtade likvideerime ning nende koondamine ühise ristumiskoha alla (vt *lisaks seisukohtade p 1*).

Planeeringu seletuskirja p 4.6. „Tee maa-alade ja liikluskorralduse määramine“ on selgitatud, et olemasolev ristmik Metsalauri katastriüksusel (24501:001:2285) on ette nähtud likvideerida ning teelõik jääb kasutusele jalgteena. Lisaks on ette nähtud ka Haapse tee 30 katastriüksusel (24505:001:1620) oleva ristumiskoha likvideerime ja uue

juurdepääsu rajamine paneeritud juurdepääsuteelt (krunt pos nr 9).

Planeeringu põhijoonise väljavõttelt ei nähtu, et Metsalauri kinnistu (katastritunnus 24501:001:2285) olemasolev ristumiskoht riigitee km 6,413 on kavandatud likvideerida (vt *joonis 1*). Joonisel näidata kõnealuse ristumiskoha likvideerimine, lisada vastav tingmärk ning selle selgitus.



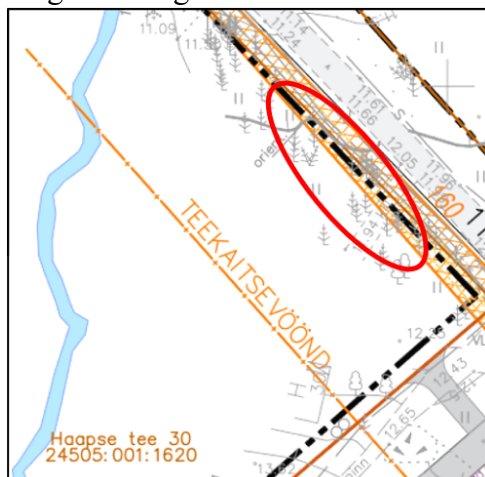
Joonis 1. Väljavõtte planeeringu põhijoonisest

Oluline on märkida, et Metsalauri kinnistul (katastritunnus 24501:001:2285) asuv Metsalauri teelõik tuleb ümber ehitada jalgteele vastavaks, et oleks üheselt mõistetav, et perspektiivselt jääb see kasutusele ainult kergliikluseks (vt *joonis 2*).



Joonis 2. Väljavõtte teevideost (mai 2024)

Samuti ei nähtu planeeringu põhijoonise väljavõttelt, et Haapse tee 30 kinnistu (katastritunnus 24505:001:1620) olemasolev ristumiskoht on kavandatud likvideerida (vt *joonis 3*). Joonisel näidata kõnealuse ristumiskoha likvideerimine, lisada vastav tingmärk ning selle selgitus.

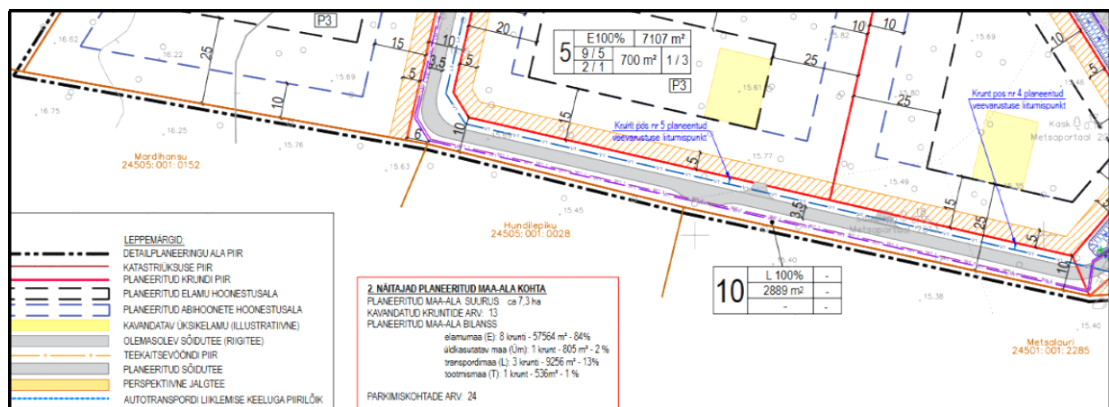


Joonis 3. Väljavõtte planeeringu põhijoonisest

Oluline on, et Metsaluri kinnistu (katastritunnus 24501:001:2285) kui Haapse tee 30 kinnistu (katastritunnus 24505:001:1620) olemasolevate ristumiskohtade likvideerimise ja uute ristumiskohtade asukoha osas tuleb teha koostööd nimetatud kinnistute omanikega.

- Planeeringu seletuskirja p 4.6. „Tee maa-alade ja liikluskorralduse määramine“ on kirjeldatud, et planeeritud uus tee POS 9 võimaldab juurdepääsu planeeringualast lõuna suunas paiknevatele Hundilepiku kinnistule (katastritunnus 24505:001:0028), Mardihansu kinnistule (katastritunnus 24505:001:0152), Metsalauri kinnistule (katastritunnus 24501:001:2285), Metsalauri tee 1 kinnistule (katastritunnus 24505:001:0937), Metsalauri tee 3 kinnistule (katastritunnus 24505:001:1125), Metsalauri tee 5 kinnistule (katastritunnus 24505:001:1126), Metsalauri tee 7 kinnistule (katastritunnus 24505:001:1127) ja Metsalauri tee 9 kinnistule (katastritunnus 24505:001:0397).

Planeeringu põhijoonisel näidatud liikluskorralduslik lahendus pole üheselt loetav ning seetõttu on vastuolus seletuskirjas tooduga. Joonisel on suur hulk kinnistuid, millele pole võimaldatud uut juurdepääsu (nt vt *joonis 4*).



Joonis 4. Väljavõte planeeringu põhijoonisest

Selgitame, et liikluskorralduslik lahendus peab olema terviklik, mistõttu tuleb kõikidele kinnistutele, millele on planeeringu raames ette nähtud uued juurdepääsud, lisada juurdepääsu tähistav tingmärk (tavaliselt „kolmnurk“) ning vastav selgitus.

Selleks on vajalik kas planeeringu aluseks olev geodeetiline alusplaan mõeldistada laiemalt, mis võimaldab hinnata planeeringulahenduse sobivust (vt *seisukohtade p 13*) või koostada eraldi skeem kavandatavate juurdepääsude kujutamiseks. Juurdepääsude kujutamiseks võib kasutada Maa-ameti väljavõtet.

Planeeringu materjalide lisada seletuskirjas kirjeldatud ja T-Model OÜ koostatud planeeringu liikluskorralduslahendus.

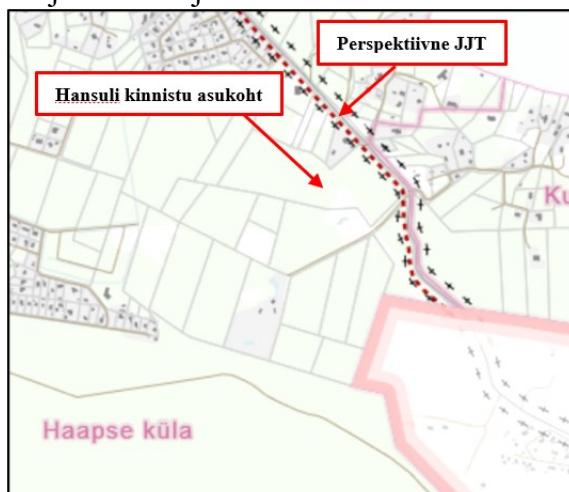
- Seisukohtade kirja p 2 on esitatud nõue, et kergliiklusteede kavandamisel on sobilik ette näha ohutud teeületused ning jalakäijate ohutuse tagamiseks tuleb jalgteed siduda tõmbepunktidega ning ühendada bussipeatustega (vt *lisaks seisukohtade p 6*).

Planeeringu seletuskirja p 4.6. „Tee maa-alade ja liikluskorralduse määramine“ on selgitatud, et käesoleval ajal Hansuli maaüksuse planeeringuala lähipiirkonnas jalgteed puuduvad, siis pole võimalik kavandada planeeritud jalgteelõigu sidumist olemasolevate jalgteedega.

Palume täiendavalt analüüsida planeeringu põhijoonisel näidatud jalgratta- ja jalgteed (edaspidi *JJT*) lahendust, ületuskohtade sobivust. Seletuskirjas kirjeldatud ohutusriba minimaalne laius ei vasta [kergliiklutaristu kavandamise juhendi](#) tabelis 4 toodule. Korrigeerida seletuskirja vastavalt juhendile (vt *seisukohtade p 6.2*). Lisaks tuleb kavandatava *JJT* lahtised otsad kokku viia riigitee teepenaaraga.

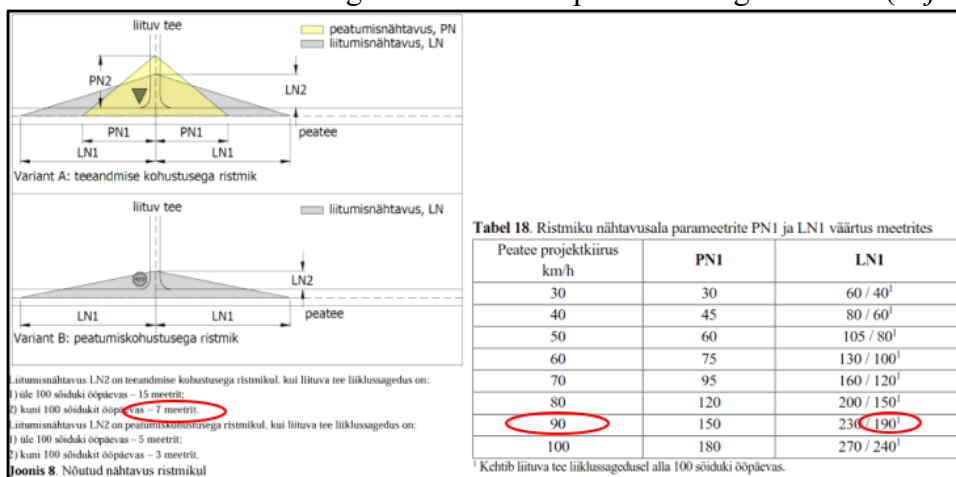
Täpsustada, kas planeeringu põhijoonisel näidatud *JJT* osa väljaehitamine on arendaja kohustus või näidata see planeeringus perspektiivsena võttes arvesse Jõelähtme valla koostamisel oleva üldplaneeringu lahendust (vt *joonis 5*). Lisada vastav info seletuskirja p. 7 „Planeeringu elluviimise tegevuskava ja detailplaneeringu realiseerimisest tulenevate

kahjude hüvitaja“.



Joonis 5. Väljavõtte koostatavast Jõelähtme üldplaneeringust

- Seisukohtade kirja p 8 alusel korrigeerida seletuskirjas kirjeldatud ja joonisel näidatud nähtavuskolmnurki vastavalt normide joonisele 8 ja tabelile 18. Planeeringuga kavandatud uuel ristumiskohal tuleb tagada nähtavusala parameetritega 7x190m (vt joonis 6).



Joonis 6. Väljavõtte tee projekteerimise normidest

PlanS § 126 lg 1 punkt 4 alusel on planeeringu ülesandeks tehnovõrkude võimaliku asukoha määramine.

- Seisukohtade p 10 oleme esitanud nõude, et 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 sademeveett juhtida riigitee alusele maaüksusele.

Sademevee käsitlemist tuleb täiendavalt analüüsida. Me ei saa nõustuda planeeringu seletuskirja p 5.2. „Sademevee ja liigvee ärajuhtimine“, kus on märgitud, et planeeringualalt tulev sademevesi on kavandatud juhtida Haapse tee 30 kinnistul (katastritunnus 24505:001:1620) olevasse ojja. Oluline on, et kõnelausest ojast liigub sademevesi riigitee km 6,693 paiknevasse r/b truupi (ehitusaasta 1965 ja läbimõõt vaid 0,5). Sademevee juhtimine riigitee all olevasse truupi on erandjuhus. Planeeringuala sademevee probleem tuleb lahendada planeeringuala piires (koguda, immutada) ning liigvett mitte juhtida riigitee alusele maale.

Lisada esitatud tingimus planeeringu seletuskirja p 4.4.6.5. „Sademevee ärajuhtimise lahendus“.

- Planeeringu seletuskirja p 7. „Planeeringu elluviimise tegevuskava ja detailplaneeringu realiseerimisest tulenevate kahjude hüvitaja“ lisada meie seisukohtade kirja p 11 esitatud nõue, et 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.

7. Planeeringu seletuskirja täiendada seisukohtade p 12, 16, 17 toodule.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Jana Prost

peaspetsialist

planeerimise osakonna kooskõlastuste üksus

Lisa:

- Lisa 1. Hansuli DP SELETUSKIRI
- Lisa 2. Hansuli_DP_PÕHIJONIS

Jana Prost

5792 4753, Jana.Prost@transpordiamet.ee