



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

Teie 30.07.2025 nr 6-1/4632

Meie 12.09.2025 nr 7.2-2/25/14190-9

Rae vald Lehmja küla Põllukivi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kooskõlastamata jätmine

Olete taotlenud Transpordiametilt korduvat kooskõlastust Rae vald Lehmja küla Põllukivi kinnistu ja lähiala detailplaneeringule (katastritunnus 65301:001:3115, edaspidi planeering). Kaaskirjas on toodud, et kui Transpordiamet ei nõustu planeeringu elluviimise kavasse sisse viidud tingimustega, siis ootate ettepanekuid lahenduse muutmiseks nii, et oleks võimalik planeeringulahendus ellu viia lähiaastatel. Reaalprojekt OÜ ajakohastatud liiklusuuringu (töö nr P25001) kohaselt on esimene ehitusjärg plaanitud valmima alates 2026.a. ning on eeldatud, et kogu arendusala realiseerub täielikult 2046.a.

Planeering on algatatud Rae Vallavalitsuse 28.08.2018 korraldusega nr 1086. Planeeringuga soovitakse luua eeldused äri- ja tootmishoonete ja seotud taristu rajamiseks põhimaantee 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa (km 11,37-12,22), 11 Tallinna ringtee (km 11,14-12,29), 11332 Bensiinjaama tee ning Jüri liiklussõlme kaitsevööndis ja liiklussõlme lähialal.

Tegemist on põhimaantee ja selle liiklussõlmega. Riigitee 2 aasta keskmine liiklussagedus 2023. a. seisuga oli 25315 autot ööpäevas ning 2024. a. seisuga on suurenenud 27046 autoni ööpäevas. Riigitee 11 aastane liiklussagedus on 2023.a. seisuga oli 27685 autot ööpäevas ja 2024.a. on suurusjärg jäanud samaks. Riigiteel 11332 on liiklussagedus 2024.a. seisuga 4598 autot ööpäevas.

Väljastasime 07.11.2024 kirjaga 7.2-22414190-4 seisukohad planeeringu koostamiseks ja informeerisime riigitee 11332 Jüri bensiinjaama tee ja 3824 Pildiküla ühendustee liiklusohtlikkusest (peale- ja mahasõitude lisaradade põimumisala pikkused põhimaanteel Tallinna ja Tartu suunal ei vasta normidele), samuti Jüri ringi liiklusohtlikkusest. Meie tellimusel on koostamisel põhimaanteele 2 kaks projekti tee ohutuse ja läbilaskvuse suurendamiseks.

1. Riigitee nr 2 Tallinn -Tartu-Võru-Luhamaa km 7,3-20,0 Peetri-Vaida lõigu ehitusprojekt. Põhiprojekt (OÜ Selektor Projekt töö nr P24012); valmib 2026 oktoobris.
2. Riigitee 2 Tallinna-Tartu-Võru-Luhamaa tee km 12-13 asuva Jüri liiklussõlme ümberehitamise eskiisprojekti koostamine (AS K-Projekt; töö nr 25046); eskiiside valmimine 2026 I poolaastal.

Kirjas edastasime oma seisukoha, et saame kooskõlastada planeeringulahenduse, kui planeeringu realiseerimise kava seab tingimuse, et enne hoonete ehituslubade väljastamist on välja ehitatud põhimaantee 2 põhiprojekt (suundristmikud, rambid, Jüri bensiinijaama tunneli pikendamine, liiklusohutlike 11332 Jüri bensiinijaama tee ja 3824 Pildiküla ühendustee rampide sulgemine, kergliiklusteede kavandamine jne). Põhiprojekti eeldatav ehitamise aeg teehoiukava järgi on 2029/2030, kuid Transpordiamet ei võta kohustust projekti elluviimiseks, kuna ei saa garanteerida riiklikku rahastust põhimaantee põhiprojekti elluviimiseks 2029-2030 a.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks ehitusseadustiku (EhS) ja planeerimisseaduse (PlanS) ning kliimaministri 17.11.2023 määruse nr 71 „Tee projekteerimise normid“ (edaspidi normid) **ei kooskõlasta planeeringut vastuolude tõttu EhS §70 lg 2 punkt 1**, kuna planeeringuala liiklus ohustab riigi põhimaanteid ning seotud rajatise ja nende korrahohast kasutamist ning võimendab oluliselt meile täna teadaolevaid probleeme.

1. Planeeringu seletuskirja *punktis 9 Elluviimise tegevuskava Märkuste alapunktides 2 ja 3* määratakse 2 tingimust, mis halvendavad riigitee liiklusohutust ja mille kohaselt
 - enne mistahes hoonete kasutusloa väljastamist peab olema välja ehitatud koostamisel olev põhimaantee põhiprojekt“ (OÜ Selektor Projekt töö nr P24012), eeldatava välja ehitamise ajaga vastavalt teehoiukavale 2029/2030.a.
 - lisatud tingimus, et kui Transpordiamet ei ole aastaks 2029/2030 riigi põhimaantee 2 projekti välja ehitanud, võib planeeringuala hoonetele väljastada kasutuslube.

Me ei nõustu märkuste alapunktides 2 ja 3 toodud tingimustega järgmistel põhjustel.

- 1.1. Põllukivi planeeringu liikluskorraldusega nähakse ette 3310 parkimiskohta sõidukitele, kuid ühendusteid riigiteedega ei rajata. Olemasolev ühendus riigi põhimaantee 2 11332 Bensiinijaama tee ja 3824 Pildiküla ühendustee kaudu ei vasta normidele ja on liiklusohutlik nii Tallinna kui Tartu suunal.
- 1.2. Põhijoonisele on kantud riigi põhimaantee 2 eskiisprojekti lahendus, mille elluviimise kohustusi ei ole võtnud arendaja ega Transpordiamet. Reaalprojekt OÜ liiklusuuringus on leitud, et minimaalne on Põllukivi tee ja Rukki tee ringristmiku välja ehitamine. Seda eeldusel, et rajatud on Rukki tee suundristmik, suletud Bensiinijaama tee ristmik ja välja ehitatud 11332 suundristmik Tartu maanteest teisel pool (vastavalt eskiisile), tagamaks väljapääsu nii Tartu kui Tallinna suunale. Planeeringulahenduses ei ole arvestatud liiklusuuringu eeldusega ega Transpordiameti seisukohaga.
- 1.3. Planeeringuala teede käsitus koos Reaalprojekt OÜ uuendatud liiklusuuring on siseteede võrgu keskne ja olemasolevaid ühendusi riigiteedega ei ole käsitletud ega analüüsitud, ehkki uuringus on märgitud vajadus ehitada (ümber) punktis 1.2 toodud ühendused riigiteedega. Puudub planeeringuala teenindavate riigiteede liiklusohutuse ja läbilaskvuse hinnang vajalikus mahus suundade kaupa, arvestades planeeringualast genereeritud liikluse lisandumisega (TRAM seisukohtade kiri 07.11.2024 nr 7.2-22414190-4 punkt 2).
- 1.4. Seletuskirjas on viidatud põhimaantee 11 ühendamisele läbi suundristmiku km 12,1-12,9 (variant A asukoht), mis ei ole lahendusse kantud suur-konnakotka elupaiga tõttu. Selgitame, et suundristmiku kavandamine „variant A“ asukohas ei ole välja valitud ja on eksitav kujutada liiklusuuringus. Suundristmiku kavandamise võimalikkust on hinnatud 2019. a. vastavalt sel hetkel kehtivatele normidele liiklusohutusele avalduva mõju hindamise (LOAMH) käigus, kus välja valiti „variant D“ (vt lisas tooduna), koostaja RoadPlan OÜ (töö nr 19062). Ei ole teada, kas suundristmiku rajamine on

võimalik, kuna projekteerimise norme (kliimaministri 17.11.2023 määrus nr 71 „Tee projekteerimise normid“) on muudetud ja muutumas on Jüri liiklussõlme lahendus.

2. Vastavalt PlanS §131 lg 1 on planeeringu koostamise korraldaja kohustatud oma kulul välja ehitama detailplaneeringukohased avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvad rajatised (kui ei ole kokku lepitud teisiti). Kui ühendused riigiteedega praktiliselt puuduvad või on liiklusohhtlikud, tuleb arvestada teeomaniku (Transpordiamet) EhS §99 lg 2 või 3 nõuetega riigiteega ühendamiseks ohutu juurdepääsu tagamiseks.
3. Eeltoodust lähtuvalt esitame kaalumiseks kolm alternatiivset võimalust planeeringuga jätkamiseks.
 - 3.1.Planeering pannakse mõneks ajaks ootele, kuni on kindel, et riigitee 2 põhiprojekt viiakse ellu vastavalt teehoiukavas määratud ajaperioodile (2029-2030). Planeeringuga määratakse tingimus, et hoonete ehitusload saab väljastada peale põhimaantee projekti elluviimist.
 - 3.2.Planeeringuga määratakse huvitatud isiku kohustus terviklikult toimiva liikluslahenduse rajamiseks (näiteks Rukki suundristmiku rajamine koos lisaradadega ja 11332 Bensiniijaama tee km 0,53-0,66 likvideerimine (tankla lõik).
 - 3.3.Planeeringuga määratakse huvitatud isiku kohustus riigitee 2 põhiprojekti proportsionaalseks kaasrahastamiseks. Ettepanek vajab täpsustamist ametisiseselt, sh kas meil on võimalik riigi põhimaantee 2 ehitamist teehoiukavas ajaliselt ettepoole tuua, et see sobiks paremini planeeringu elluviimise kavaga.
4. Palume planeeringu seletuskirja täpsustada järgnevalt.
 - 4.1.Seletuskirjas lk 13 vaba ruumi arvuline väärtus vajab korrigeerimist vastavalt normile (kliimaministri 17.11.2023 määrus nr 71 „Tee projekteerimise normid“ §11 tabel 10).
 - 4.2.Lisada seletuskirja, et riigitee kraavidesse sademevett ei juhita.
 - 4.3. Lisada seletuskirja punkti 4.4. *Tänavate maa-alad, liiklus-ja parkimiskorraldus* ülaltoodud punktis 1.4 toodud info.
 - 4.4.Täpsustada riigitee projekti elluviimiseks vajalikku äralõike tähistust, mis põhijoonisel on pos 18, põhijoonise KJK skeemil pos 19 ja seletuskirjas pos 20.

Lugupidamisega

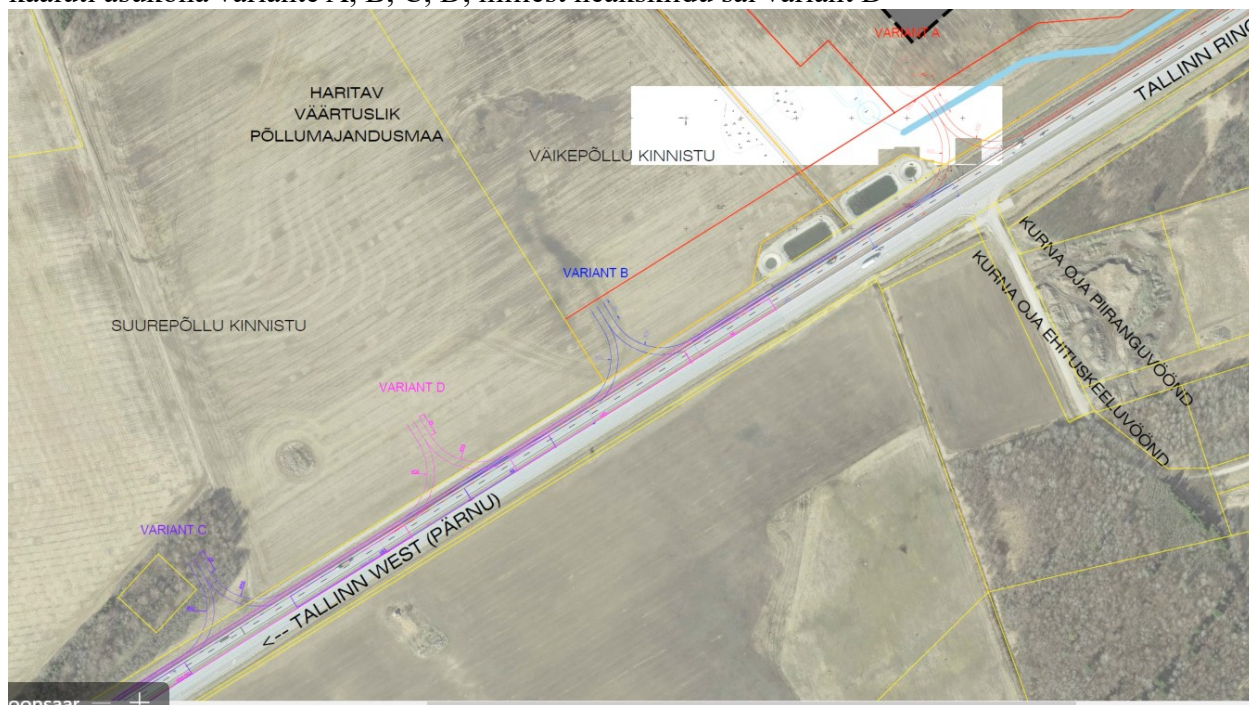
(allkirjastatud digitaalselt)

Marek Lind

juhataja

planeerimise osakonna kooskõlastuste üksus

Lisa: Väljavõte liiklusohutusele avalduva mõju hinnangust RoadPlan OÜ (töö nr 19062), millega kaaluti asukoha variante A, B, C, D, millest heakskiidu sai variant D



Krista Einama
58627026, Krista.Einama@transpordiamet.ee