



Saku Vallavalitsus
saku@sakuvald.ee
Juubelitammede tee 15
Saku alevik, Saku vald, 75501,
Harju maakond

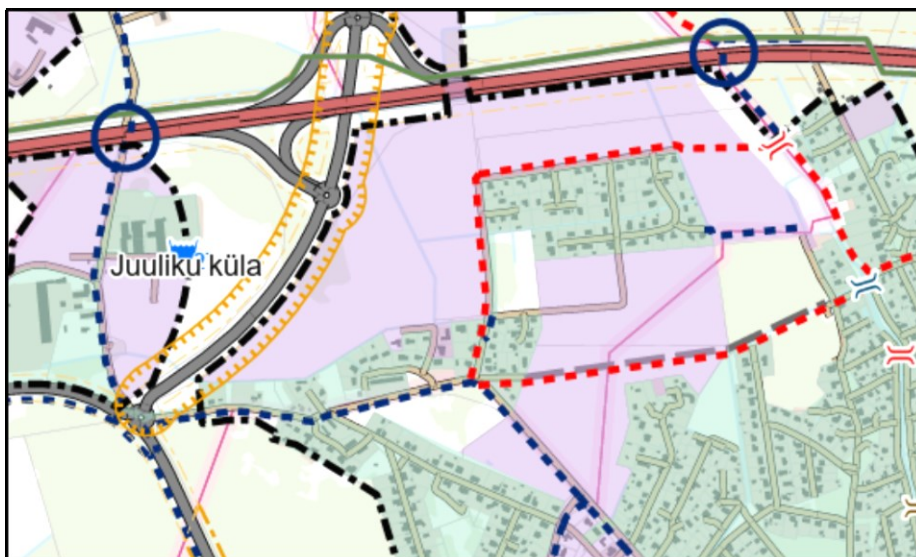
Teie 12.06.2025 nr 7-1/4-18

Meie 25.07.2025 nr 7.2-2/25/18065-7

Tähevälja maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu kooskõlastamata jätmine

Olete taotlenud Transpordiametilt kooskõlastust Harju maakonnas Saku vallas Saku alevikus Tähevälja maaüksuse ja lähiala detailplaneeringule (katastritunnus 71901:001:0805, edaspidi *planeering*). Planeeringuga soovitakse luua eeldused ärihoonete rajamiseks.

Planeeritav ala asub riigitee nr 11 Tallinna ringtee kaitsevööndis km 25,854-25,977 ning külgneb riigiteega nr 11420 Saku-Laagri tee (edaspidi *riigitee*) km 2,108-2,458, millele on Saku valla üldplaneeringuga määratud perspektiivse või rekonstrueeritava, sh oluliselt muudetava põhimõttelise maantee trassi koridori (riigimaanteel nr 11420 on trassikoridori laius 150 m; vt *joonis 1*).



Joonis 1. Väljavõte Saku valla üldplaneeringust

Transpordiamet on väljastanud seisukohad planeeringu koostamiseks 10.01.2025 kirjaga 7.2-2/25/18065-5 (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 K-Projekt ASi töö nr 21071 „Tähevälja maaüksuse ja lähiala detailplaneering“ **kooskõlastamata** järgmiste puuduste ja vastuolude tõttu.

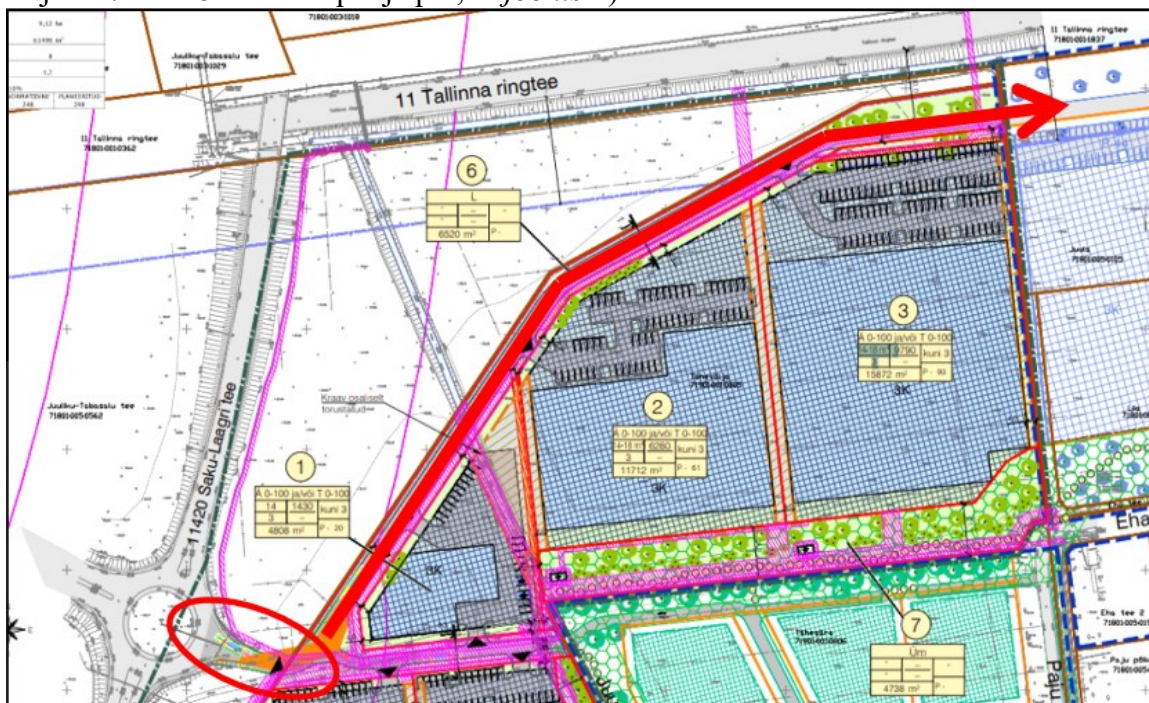
Vastavalt PlanS § 126 lg 1 p 7 on planeeringu üheks ülesandeks määrata planeeringuala liikluskorralduse põhimõtted.

1. Oleme oma seisukohtade p 2 esitanud nõude, et hinnata tuleb arendusega kaasnevat liiklussageduse kasvu ja liikluskoosseisu ning analüüsida lisanduva liikluse mõju riigitee ringristmiku läbilaskevõimele.

Meie hinnangul ei ole piisavalt analüüsitud arendusega kaasnevat liiklussageduse kasvu ja liikluskoosseisu ning selle mõju riigitee ringristmiku läbilaskevõimele. Mistõttu ei selgu, kas on vajalik nt kavandada ringristmiku ümberehitus turboringiks või ristmiku haru parameetrite suurendamine kasvava ja planeeringualalt lähtuva liikluskoormuse vastuvõtmiseks.

Korrigeeritud planeeringulahendusele tuleb lisada pädeva isiku analüüs koos vastavate selgitustega.

Teemat on vajalik käsitleda ka lähtuvalt asjaolust, et kõnealune planeering on tihedalt seotud kontaktalas paiknevate planeeringutega, sh Juuliku küla Liia, Juula ja Augusti maaüksuste ning lähiala detailplaneeringuga. Nimetatud planeeringu juurdepääs avalikult kasutatavale teele on ette nähtud riigitee ringristmikult km 2,26 kavandatava kogujatee pikendamise kaudu üle Tähevälja kinnistu (katastritunnus 71901:001:0805; vt 23.07.2025 kirja nr 7.2-2/25/11122-2 p 1 ja p 2; vt *joonis 2*).



Joonis 2. Väljavõtte planeeringu põhijoonisest

2. Korrigeerida planeeringu põhijoonisele ja tehnovõrkude koondplaanile kantud EhS § 71 kohast tee kaitsevööndi laiust (vt *joonis 3*). Kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on 50 meetrit. Vastav selgitus tuua välja planeeringu seletuskirja.



Joonis 3. Väljavõtte planeeringu põhijoonisest

3. Planeeringu seletuskirja lisa 5.1 Planeeringu elluviimise tegevuskava ja vajalikud kokkulepped elluviimise kavas on määratud tehnovõrkude, teede, rajatiste ja hoonete ehitamine ühte etappi.

Arendaja sõlmib Saku vallavalitsusega kokkulepped planeeringus kavandatu väljaehitamiseks.

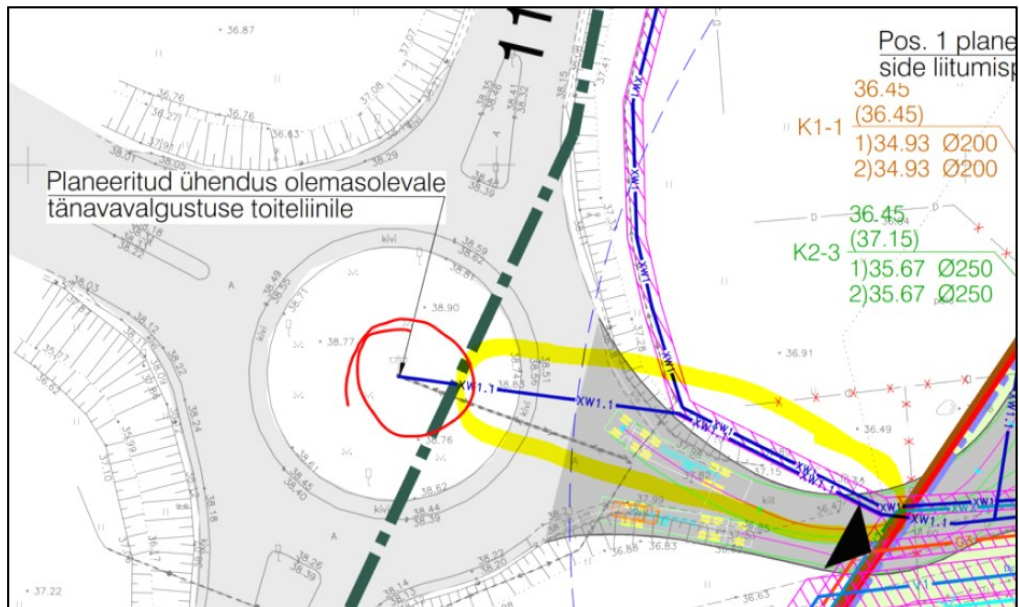
Detailplaneeringu elluviimise etapid:

- detailplaneeringus ettenähtud kruntide moodustamine;
- tehnovõrkude rajatiste ja teede tehniliste tingimuste taotlemine, projektide koostamine, vajadusel lisauuringute teostamine;
- ehituslubade väljastamine tehnovõrkude, rajatiste, teede ja hoonete ehitamiseks sh halduslepinguga võetud kohustuste realiseerimine;
- detailplaneeringus toodud servituutide seadmine, muuhulgas uute planeeritud tehnovõrkude, teede ja hoonete ehitamise lõpetamine ja kasutuslubade väljastamine.

Arvestades asjaolu, et planeeringualale puudub juurdepääs olemasoleva teedevõrgu kaudu, on vajalik ehitada avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvad rajatised enne mistahes hoonete ehitusloa väljastamist. Planeeringusse lisada meie seisukohtade p 11 tingimus. Enne teedevõrgu ehitamist ei ole võimalik tagada arendusala hoonete ehitamiseks ohutut juurdepääsu. Vastavalt EhS § 8 peab ehitamine ja ehitamisega seonduv muu tegevus olema ohutu ega tohi põhjustada ohtu inimestele, varale ega keskkonnale.

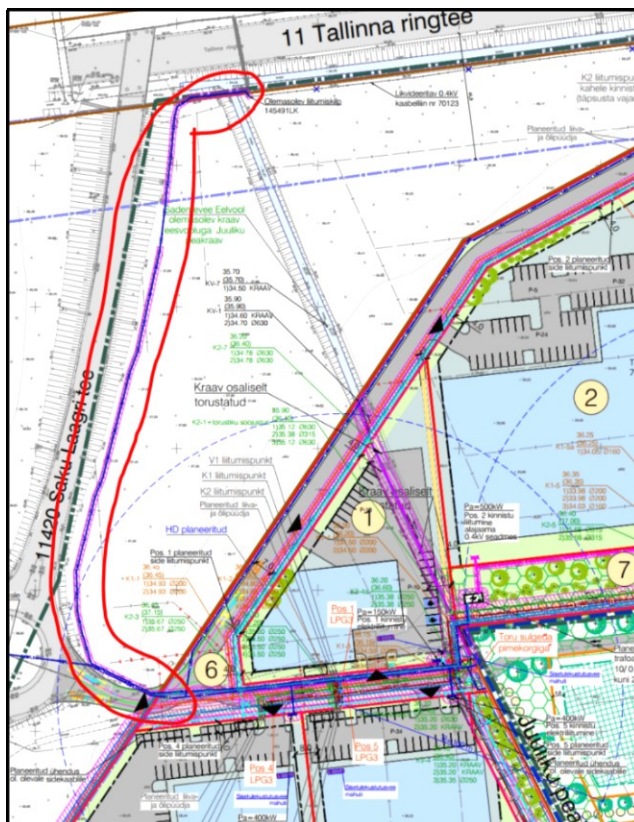
PlanS § 126 lg 1 p 4 alusel on planeeringu ülesandeks tehnovõrkude võimaliku asukoha määramine (vt seisukohtade p 9 ja p 10).

4. Planeeringu tehnovõrkude koondplaanil näidatud ringristmiku valgustus kuulub Transpordiametile. Palume selgitada/täpsustada vajadust antud valgustus ühendada arendusala valgustussüsteemiga (vt joonis 4).



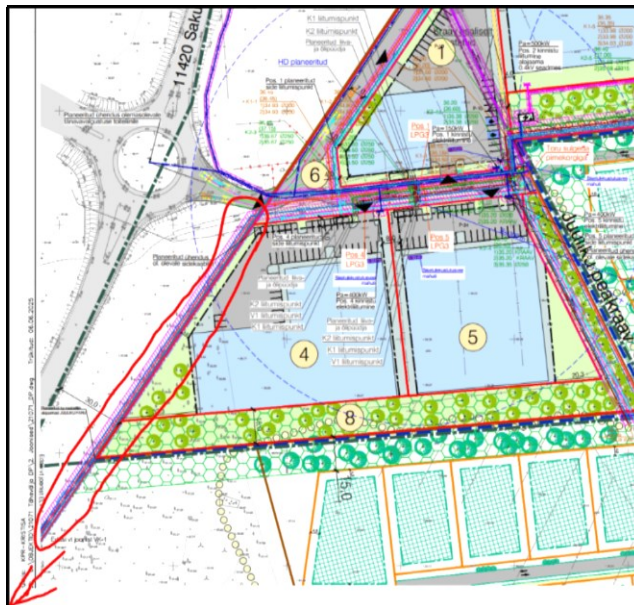
Joonis 4. Väljavõtte tehnovõrkude koondplaanist

5. Samal plaanil näidatud madalpingekaabel jääb perspektiivse 2+2 maantee alla (vt *joonis 5*), kuna olemasolevat muldkeha suure tõenäosusega laiendatakse, siis palume võimalusel leida alternatiivne lahendus (nt kilbist paralleelselt kraaviga arenduse alale).



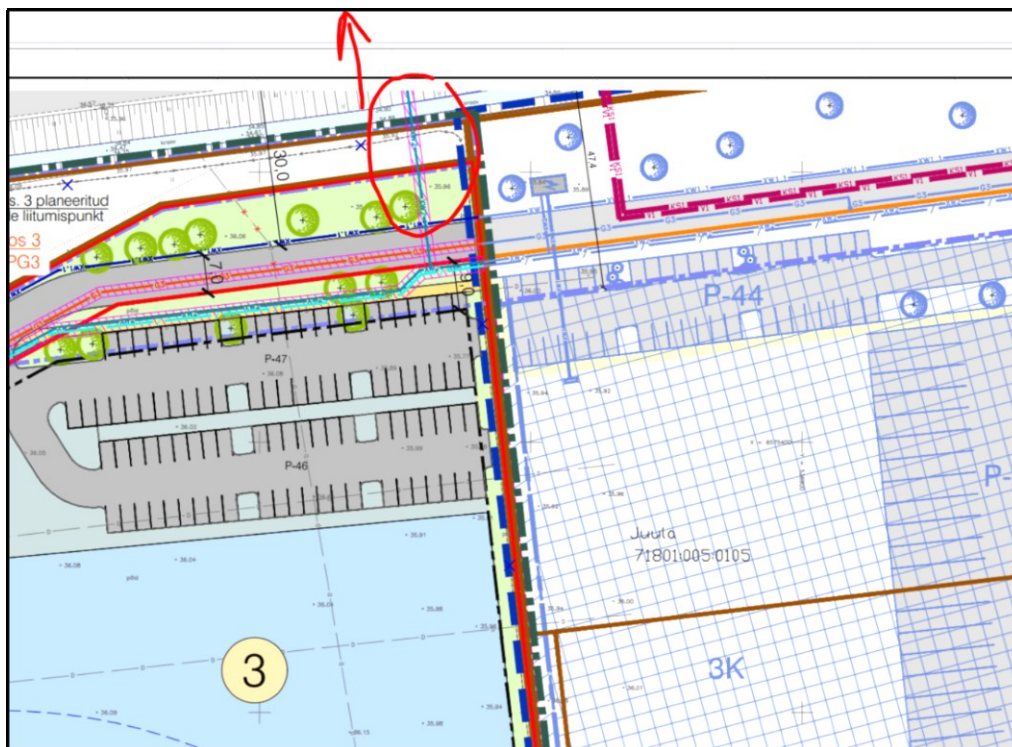
Joonis 5. Väljavõtte tehnovõrkude koondplaanist

6. Palume *joonisel 6* näidatud lõigus planeerida tehnovõrgud väljapoole Transpordiameti maaüksust nn arendusalale ning lisaks palume kajastada tehnovõrkude koondplaanil, kuidas tehnovõrgud edasi on planeeritud kulgema nõ Saku suunas.



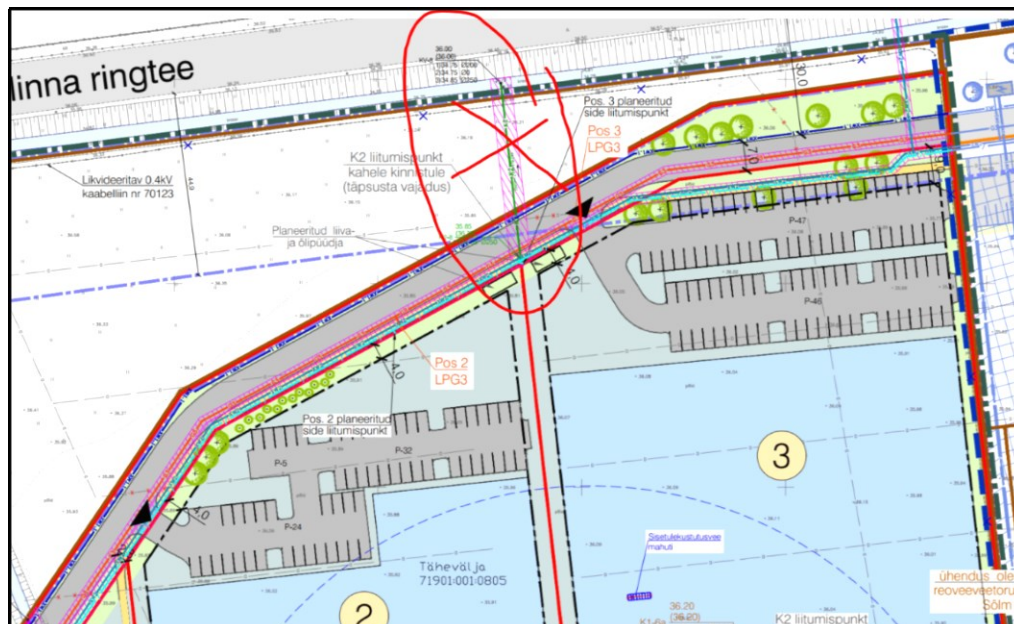
Joonis 6. Väljavõte tehnovõrkude koondplaanist

7. Samuti palume kajastada, kuidas keskpingekaabel on planeeritud edasi kulgema. Lahendus näidata vastavalt tehnovõrkude koondplaanil (vt *joonis 7*).



Joonis 7. Väljavõte tehnovõrkude koondplaanist

8. Servituudi ala on Transpordiameti maaüksustel kohati rohkem kui 1 meeter tehnovõrgu kontuurist. Transpordiameti maaüksustel kajastada isikliku kasutusõiguse (edaspidi *IKÕ*) seadmise ala (servituudi ala) 1 meeter kontuurist.
9. Palume sademevee osas leida alternatiivne lahendus ning sademevee juhtimist mitte kavandada riigitee nr 11 Tallinna ringtee äärsetesse kraavidesse. Palume kaaluda lahendusi sademevee immutamiseks ja puhverdamiseks arenduse alal (nt tiigid, mahutid jne; vt *joonis 8*).



Joonis 8. Väljavõte tehnovõrkude koondplaanist

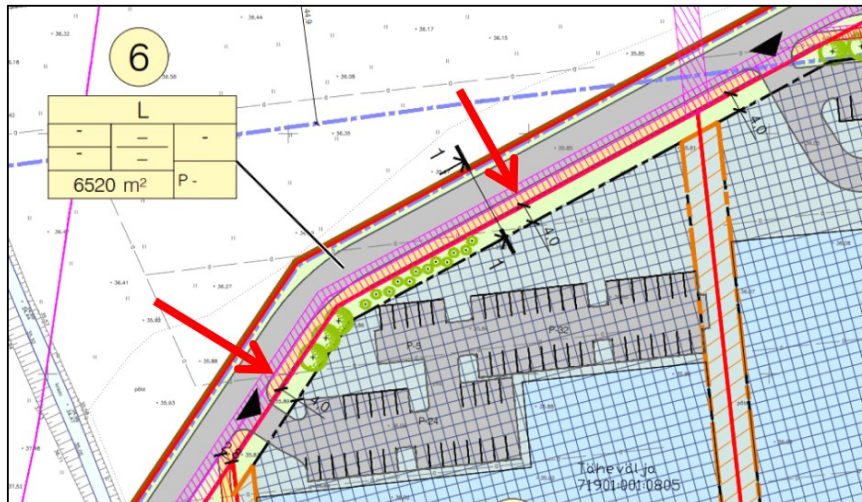
Sealhulgas ei tohi sademevee lahendus jääda ette perspektiivsele Juuliku-Tabasalu (JUTA) liiklussõlme ega perspektiivsele 2+2 maantee lahendusele.

Lisame juurde, et planeeringu materjalide juurde esitatud „Juuliku kinnistu detailplaneering Juuliku peakraavi läbilaskevõime hindamine“ tööst nähtub, et maksimaalne truupide läbilaskevõime on $1\text{m}^3/\text{s}$ ning töös kajastatud vooluhulk, mis antud alalt kraavidesse ja truupidesse voolab on üle $1\text{m}^3/\text{s}$ ehk truupide läbilaskevõime on maksimumis. Transpordiameti maaüksustel olevate truupide läbilaskevõime puhul tuleb arvestada 75% täituvusega ristlõike pindalast. Lisaks ei selgu, et töös oleks hinnatud vooluhulkasid ja valgala terviklikult, arvestatud ei ole teedelt lisanduvate veekogustega ja samuti haljasaladelt. Samuti ei ole hinnatud arenduse alalt lisanduvaid ja olemasolevaid vooluhulkasid.

Oluline on, et sademevee lahendus peab arvestama ka antud piirkonna teiste arendustega, mille tulemusel lisanduvad täiendavad vooluhulgad.

Juhime tähelepanu, et sademevete juhtimisel riigitee äärsetesse kraavidesse, tuleb tagada truupide, kraavide läbilaskevõime ja riigitee muldkeha niiskusežiim. Selleks tuleb pädeval spetsialistil hinnata arendustegevusest lisanduvaid vooluhulki koos olemasolevate vooluhulkadega, riigitee kraavide ja truupide läbilaskevõimet, sh truupide seisukorda ja teostada läbilaskearvutused kuni Vääna jõeni. Hinnangu tulemuste alusel on võimalik määrata, kas ja kui palju sademevett on võimalik riigitee kraavi/truupide kaudu juhtida.

10. Kuna normid kehtivad kõikidele avalikult kasutatavatele teedele, siis palume kaaluda arendusala jalakäijate ohutuse tagamiseks eraldada kergliiklusteed kavandatavast sõiduteest ohutusribaga, mille minimaalse laiuse valikul tuleb lähtuda [kergliiklustristu kavandamise juhendi](#) tabelist 4 (vt joonis 9).



Joonis 9. Väljavõtte planeeringu põhijoonisest

Oleme valmis tegema koostööd planeeringu koostajaga ning palume esitada planeering peale korrigeerimist Transpordiametile uuesti kooskõlastamiseks.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Marek Lind

juhataja

planeerimise osakonna kooskõlastuste üksus

Lisa:

- Lisa 1. 21071 Seletuskiri
- Lisa 2. 21071 DP-2 Põhijoonis
- Lisa 3. 21071 DP-3 Tehnovõrkude koondplaan

Jana Prost

5792 4753, Jana.Prost@transpordiamet.ee