



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

Teie 21.03.2024 nr 7-1/3-3

Meie 15.04.2024 nr 7.2-2/24/4873-2

**Seisukohtade väljastamine Saku vald  
Jälgimäe küla Ubina maaüksuse ja lähialal  
detailplaneeringu koostamiseks**

Olete taotlenud seisukohti Saku vald Jälgimäe küla Ubina maaüksuse ja lähialal detailplaneeringu (katastritunnus 71801:001:0411, edaspidi planeering) koostamiseks. Planeeringut ei ole algatatud.

Planeeringu eesmärgiks on äri- ja tootmishoonete püstitamine ning teenindava taristu lahendamine. Kinnistu paikneb põhimaantee 4 Tallinn-Pärnu-Ikla teemaplaneeringu (Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering "Põhimaantee nr 4 (E67) Tallinn-Pärnu-Ikla (Via Baltica) trassi asukoha täpsustamine km 12,0-44,0") trassikoridoris, Juuliku-Tabasalu perspektiivse (2+2 sõiduradadega) ühendustee ja neid ühendava Topi eritasapinnalise liiklussõlme trassikoridoris ja kaitsevööndites.

Edastame eelinfo, et Transpordiamet kavandab Juuliku – Tabasalu ühendustee trassile eskiislahenduse tellimist. Eskiislahendusega täpsustub Topi liiklussõlme lahendus ja riigitee 11420 sõiduradade arvu suurendamiseks vajalik maavajadus. Eskiisi eeldatav valmimisaeg on 2025 a. II pooles ja täpsustub edaspidiselt. Kuni uue eskiislahenduse valmimiseni tuleb arvestada varemprojekteeritud Juuliku-Tabasalu ühendustee lahendusega (projekt nr 107/05 „Juuliku – Tabasalu ühendustee eelprojekt“ (AS Teede Tehnokeskus), kuid arvestada tuleb lahenduse täpsustamise vajadusega.

Riigitee aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 6955 autot/ööpäevas.

Võttes aluseks ehitusseadustiku (EhS) ja planeerimisseaduse (PlanS) ning kliimaministri 17.11.2023 [määruse nr 71](#) „Tee projekteerimise normid“ (edaspidi normid) esitame seisukohad planeeringu koostamiseks järgnevalt.

1. Juurdepääs kavandada riigitee 11420 Saku-Laagri tee km 5,5 olemasoleva ristmiku kaudu. Täiendavaid ristumiskohti riigiteedelt mitte planeerida.
2. Määrata planeeringuala liikluskorralduse põhimõtted vastavalt PlanS § 126 lg 1 punktile 7. Koostada arendusalale lähiaastate ja perspektiivne liikluslahendus.

2.1. Lähiaastate liikluskorralduse koostamisel hinnata arendusega kaasnevat liiklussageduse

kasvu ja liikluskoosseisu. Analüüsida lisanduva liikluse mõju riigitee ristumiskoha läbilaskevõimele sh arvestades koostamisel olevate ja koostatud planeeringutega. Teostada ristmike läbilaskvuse kontrollarvutus tipptundidel arvestades nii olemasoleva kui prognoositava perspektiivse (20 aastat) liiklussagedusega. Vajadusel näha ristmikele ette laiendused.

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).

2.2. Perspektiivse liikluslahenduse koostamisel võtta aluseks (kuni eskiislahenduse valmimiseni) Juuliku-Tabasalu ühendustee eelprojekt, millega on kavandatud riigiteele 11240 (2+2) sõiduradadega ja Topi liiklussõlme ümberehitamine (arvestama ei pea Ubina kinnistu lähedusse jääva rambi vajadusega). Eelprojektiga on kinnistule juurdepääs kavandatud läbi siseteedevõrgu Lepatriinu teelt (mitte läbi riigiteede 4 ja 11420).

Seletuskirja lisada, et perspektiivselt planeeringuala liikluskorraldus muutub Juuliku -Tabasalu tee 2+2 sõiduradade ja Topi liiklussõlme ümberehitamise tõttu. Kinnistu kaotab juurdepääsu Juuliku-Tabasalu trassile km 5,5 ning juurdepääs lahendatakse läbi siseteedevõrgu Lepatriinu teelt. Lepatriinu teel on vaja säilitada sirgjooneline teekoridor Peoleo suunas 23 m laiuses nagu kõrvalkinnistul.

3. Joonistele kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane tee kaitsevööndid.
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. Hoonestus kavandada tee kaitsevööndist väljapoole.
5. Käsitleda vastavust kõrgematele planeeringutele ning ruumiline lahendus siduda järgmiste kontaktalas paiknevate planeeringute ja teeprojektide lahendustega.
  - AS Teede Tehnokeskuse töö nr 107/05 „Juuliku – Tabasalu ühendustee eelprojekt“ kuni eskiislahenduse valmimiseni.
6. Näha ette jalgratta- ja jalgteede sidumine olemasoleva kergliiklusteede võrguga, tõmbepunktidega ning jätkuvuse tagamine, sh väljapool planeeringuala. Vajadusel näha ette ohutud teeületuskohad. Jalakäijate ohutuse tagamiseks tuleb kergliiklusteed eraldada sõiduteest ohutusribaga, mille minimaalse laiuse valikul tuleb lähtuda [kergliiklustaristu kavandamise juhendi](#) tabelist 4.
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. Planeeringu koosseisus kavandatavad riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil, riigiteega paralleelkulgemist mitte kavandada. Lähtuda Transpordiameti juhendis „[Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel](#)“ toodud põhimõtetest.

10. Seletuskirjas käsitleda ning joonistel näidata planeeringuala sademevee ärajuhtimise lahendus. Vastavalt EHS § 72 lg 1 punktile 5 ja § 70 lg 2 punktile 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.
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. Võttes aluseks „[Täiendavad nõuded topo-geodeetilistele uurimistöödele teede projekteerimisel](#)“ p 2.3, soovitame mõõdistusala laiuseks 50 meetrit tee teljest või lähimate hoonete fassaadideni, kuid mitte vähem kui 20 meetrit tee teljest.
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 kaalutlusotsusena meetmed häiringute leevendamiseks, sh keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „[Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid](#)“ lisas 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

Krista Einama  
58627026, Krista.Einama@transpordiamet.ee