



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

Teie 02.05.2024 nr 6-1/2885

Meie 10.06.2024 nr 7.2-2/24/7535-2

Nigula ja Vaivere tee 1 detailplaneeringu kooskõlastamata jätmine

Harju maakonnas Rae vallas Soodevahe külas Nigula kinnistute (katastritunnused 65301:001:4858; 65301:001:4859) ja Varivere tee 1 kinnistu (katastritunnus 65301:011:0272) ning lähiala detailplaneeringule (edaspidi *planeering*). Planeering on algatatud 16.06.2015 Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 921.

Planeeringu koostamise eesmärgiks on Nigula ja Varivere tee 1 kinnistute jagamine äri- ja tootmismaa ning transpordimaa sihtotstarbega kinnistuteks, määrata äri- ja tootmismaa kinnistutele ehitusõigus ning hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

02.09.2019 kirjaga nr 15-2/19/35921-2 oleme väljastanud uuendatud seisukohad planeeringu koostamiseks (edaspidi *seisukohad*) ning teinud kooskõlastamise eelset koostööd planeeringu lahenduse osas aastatel 2019-2021.

29.01.2021 saadetud e-kirjaga oleme andnud põhimõttelise kooskõlastuse korrigeeritud planeeringu lahendusele ning seejärel palunud esitada meile materjalid ametliku kooskõlastuse saamiseks. Kahjuks ei ole meile teada põhjus, miks jäi 2021. aastal planeering meile saatmata.

Võttes aluseks ehitusseadustiku (edaspidi *EhS*) § 8, § 24 lg 2 p 2, § 72 lg 2, § 92 lg 1, § 99 lg 3 ja planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 126 lg 1 p 4 ja p 7, § 131 lg 1 **jätame planeeringu kooskõlastamata** järgmistel põhjustel.

1. Tulenevalt PlanS § 131 lg 1 on avalikuks kasutamiseks ette nähtud riigitee ja sellega seonduvate rajatiste ehitamise kohustus planeeringu koostamise korraldajal või huvitatud isikul. Planeeringu seletuskirja elluviimise kava p 10 on selgitatud, et: *Esimeses etapis rajatakse kvartali teenindamiseks vajalik taristu-kvartalisisene sõidutee, tehnovõrgud koos liitumistega. Hoonestus püstitatakse kruntidele pos 1–6. Kavas ei ole käsitletud riigitee ristmiku ehitamise kohustust, millele on viidatud seletuskirja p 4.7. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.* 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. 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.

Käsitleda ristmiku väljaehitamise kohustust planeeringu elluviimise kavas ja kehtestamise otsuses. Planeeringu elluviimise kava korrigeerida ning lisada seisukohtade p 14 ja 16 toodud nõuded (EhS § 24 lg 2 p 2, § 72 lg 2, § 99 lg 3).

2. PlanS § 126 lg 1 punkt 4 alusel on planeeringu ülesandeks tehnovõrkude võimaliku asukoha määramine. Planeeringuga on kavandatud riigitee alusele maale mitmed tehnovõrgud. EhS § 92 lg 1 alusel on tee rajatis, *mis on ette nähtud inimeste, sõidukite või loomade liikumiseks või liiklemiseks. Tee osaks loetakse tunnel, sild, viadukt ja muud liiklemiseks kasutatavad ning tee toimimiseks vajalikud rajatised*. Arvestades, et planeeringuga kavandatud tehnovõrgud ei ole eelpool nimetatud rajatised, mis on vajalikud tee toimimiseks ning riigitee alune maa on peaaegu täielikult riigitee rajatistega kaetud, ei näe Transpordiamet võimalust tehnovõrkude rajamiseks piki riigiteed riigitee alusele maale. Palume tehnovõrkudele leida uus asukoht.

Lisaks on oluline märkida, et tehnovõrkude kavandamisel tuleb projektlahendused siduda projektiga „DPSI Ülemiste Kangru RW0400. Raudtee alates prioriteetlõigu algusest kuni Rae/Soodevahe jaamani (0+000-6+600); (konsultant: IDOM, Consulting, Engineering, Architecture S.A.U., alltöövõtjad: Skepast & Puhkim OÜ, Reaalprojekt OÜ, HeatConsult OÜ, töö nr RW0400; edaspidi RB projekt). Planeeringuga tuleb tagada, et RB projekti elluviimisel ei pea asuma ümber ehitama arendusalade jaoks mõeldud tehnovõrke. Planeeringus näha ette tehnovõrkude lahendused, mida on hilisemalt võimalik integreerida RB projektlahendusega.

3. Sademevete ärajuhtimise lahendus ei ole meie hinnangul terviklik, kuna meile teadaolevalt antud piirkonna truupide ja Soodevahe peakraavi läbilaskevõime kriitilises seisundis eriti suurvete ajal. Lisaks soovitakse ka RB projektiga nimetatud peakraavi lisavett juhtida.

Planeeringu seletuskirja p 5.3. *Sademevesi on selgitatud, et: Sademevee lahendamine tekkekohas võimalikult suures mahus aitab vähendada koormust Soodevahe peakraavile, mille vastuvõtuvõime olevat ammendunud vastavalt Kobras AS 2018 tööle „Soodevahe kraavide (Suur-Sõjamäe tn – Pirita jõgi) läbilaskevõime hinnang.*“

Eeltoodust tulenevalt tuleb planeeringus esitada terviklik sademeveelahendus kuni Pirita jõeni kooskõlas RB projektiga. Vajalik on analüüsida, kas olemasolevad kraavid suudavad sademeveett vastu võtta, arvestades ka RB projektist lisanduvaid sademevee hulki. Lahenduses tuleb hinnata, milliseid tegevusi on vajalik teha, et sademeveesüsteemi, truupide ja Soodevahe peakraavi läbilaskevõime toimiks. Esitatud planeeringu koosseisus puuduvad vastavad arvutused, mis käsitleksid sademevee arvutusi terviklikult.

Planeeringu materjalides koosseisus tuleb esitada pädeva spetsialisti hinnang, kus on näidatud arvutuskäik hindamaks sademeveesüsteemi, truupide, kraavide ning valgala kohta ning lisatud arvutuskäik hindamaks läbilaskevõimet ärajuhitud vooluhulgale. Sademeveesüsteemi lahendus peab tagama sadevee läbilaskevõime kuni Pirita jõeni.

Lisaks kattub planeeringuala RB projektiga kavandatud perspektiivse laiendatud vooluveekogu puhver tsooni maa-alaga ning sademevee tunnelist kulgeva kraaviga. Antud planeering tuleb viia kooskõlla RB projektiga ning vastavate lahendustega.

4. Lennuliiklusteeninduse ja lennuväljade osakond on andnud 12.05.2024 arvamuse: *Planeeringuala asub Tallinna lennuvälja lähiehitiste tõusu- ja lähenemisectoris ning instrumentaalprotseduuride puhverpinna all, mille kõrgus on planeeringualal 21 meetrit arvestatuna maapinnast. Hoonete suurimaks kõrguseks kavandatakse 16 meetrit, kuid tuleb arvestada, et 21-meetrist piirkõrgust ei ületaks kasutatav ehitustehnika (kraanad jms).* Antud arvamusega tuleb arvestada planeeringu koostamisel ja selle elluviimisel.

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. DP0841_seletuskiri
- Lisa 2. DP0841_pohijoonis
- Lisa 3. DP0841_tehnovorgud

Laur Kõiv

55901417, Laur.Kõiv@transpordiamet.ee

Andres Lainoja

57837109, Andres.Lainoja@transpordiamet.ee

Jana Prost

5792 4753, Jana.Prost@transpordiamet.ee